RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

RÈGLEMENT NUMÉRO 603-18

VILLE DE SHANNON
M.R.C. DE LA JACQUES-CARTIER
PROVINCE DE QUEBEC

Crédits

Ville de Shannon
Membres du comité de travail :
Le maire et les membres du conseil municipal
Steeve Arbour, Directeur du développement durable et chargé de projet
Marc-Étienne Tremblay-Demers, Inspecteur en bâtiment
Martin Dubé, Inspecteur municipal

L'Atelier Urbain
Jean-François Viens, urbaniste et chargé de projet
Louis Mazerolle, urbaniste
Véronique Montpetit, urbaniste

Avis de motion :	3 décembre 2018
Adoption du projet :	3 décembre 2018
Assemblée publique :	10 janvier 2019
Adoption :	1er avril 2019
Certificat de conformité :	16 mai 2019
Entrée en vigueur :	20 juin 2019

Le présent règlement de construction a été réalisé par :

L'Atelier Urbain inc.

Adopté le : 1er avril 2019

Dernière mise à jour le : le 7 décembre 2020

Modifications incluses dans ce document :

Numéro du règlement	**Objet du règlement**	**Date d'entrée en vigueur**
653-20	Règlement modifiant le Règlement de construction (603-18) de manière à autoriser l'agrandissement partiel d'un bâtiment principal sur une fondation de pieux	

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES 2

1.1 Préambule 2
1.2 Titre et numéro du règlement 2
1.3 But du règlement 2
1.4 Abrogation 2
1.5 Territoire assujetti 2
1.6 Validité 2
1.7 Interrelation entre les règlements d'urbanisme 2
1.8 Principes généraux d'interprétation 3
1.9 Interprétation des titres, tableaux, croquis, annexes, symboles et du texte 3
1.10 Interprétation du texte 3
1.11 Unités de mesure 4
1.12 Terminologie 4

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PENALES 5

2.1 L'administration et l'application du règlement 5
2.2 Les procédures, les sanctions et les recours 5

CHAPITRE 3 OBLIGATIONS ET RESPONSABILITES A L'EGARD DE LA LEGISLATION ET DE LA REGLEMENTATION APPLICABLES 6

3.1 Législation et réglementation 6
3.2 Code de construction 6
3.3 Lois encadrant les concepteurs d'immeubles 6
3.4 Sécurité incendie 6
3.5 Raccordement au réseau municipal d'aqueduc 6
3.6 Alimentation en eau potable, évacuation et traitement des eaux usées 7
3.7 Équipement favorisant l'économie de l'eau 7
3.8 Accès à la propriété sur les voies publiques 7
3.9 Bâtiment préfabriqué 7
3.10 Autres dispositions 7

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES A L'EDIFICATION, A L'ASSEMBLAGE, A L'APPARENCE, A LA FINITION, A L'OCCUPATION ET A LA VISIBILITE DES CONSTRUCTIONS 8

4.1 Assemblage de matériaux et forme des bâtiments 8
4.2 Usages prohibés de certaines constructions et de remorques 8
4.3 Bâtiments jumelés ou en rangée 8

4.4 Fondation d'un bâtiment principal 9
4.5 Excavation ou fondation à ciel ouvert 9
4.6 Séparation coupe-feu 9
4.7 Matériaux de revêtement extérieur des bâtiments 10
4.8 Isolation des bâtiments 11
4.9 Délai de finition extérieure des bâtiments 11
4.10 Installation et visibilité du numéro civique 11
4.11 Occupation d'un nouveau bâtiment principal 12
4.12 Protection et fortification d'une construction, d'un bâtiment, d'un ouvrage ou d'un immeuble 13

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE ET A L'ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS 16

5.1 Obligation d'entretien 16
5.2 Revêtement extérieur détérioré, endommagé ou défraîchi 16
5.3 Clapet anti-retour (soupape de retenue) 17
5.4 Raccordement d'un drain de fondation (drain français) 18
5.5 Raccordement au réseau d'égout 18
5.6 Interdiction de raccordement 18
5.7 Toiture 18
5.8 Balcon, patio, galerie, escalier et autres éléments architecturaux 18
5.9 Bâtiment inachevé ou inoccupé 19
5.10 Construction non sécuritaire, endommagée ou délabrée 19
5.11 Utilisation de conteneurs à déchets 19
5.12 Nettoyage des terrains après les travaux de construction ou de démolition 20
5.13 Prévention de la poussière 20

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES 21

6.1 Entrée en vigueur 21

TABLE DES FIGURES

Figure 1 – Implantation du bâtiment principal 12

VILLE DE SHANNON
PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE LA JACQUES-CARTIER

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION NUMÉRO 603-18

RÈGLEMENT ABROGEANT ET REMPLAÇANT LE RÈGLEMENT #349 ET SES AMENDEMENTS

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1), le Conseil peut adopter un Règlement de construction pour l'ensemble du territoire de la Ville sous sa juridiction;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Shannon procède à la refonte globale de sa planification et de sa réglementation d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE ce règlement doit être conforme au nouveau plan d'urbanisme de la Ville ainsi qu'au schéma d'aménagement révisé de la MRC de La Jacques-Cartier en vigueur et à son document complémentaire;

CONSIDÉRANT QUE ce règlement a été soumis à la consultation prévue à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1);

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été préalablement donné à la séance de ce Conseil tenue le 3 décembre 2018;

CONSIDÉRANT l'avis public annonçant la séance de la consultation publique publiée le 13 décembre 2018;

CONSIDÉRANT la tenue de l'assemblée publique de consultation le 10 janvier 2019 ;

CONSIDERANT QU'une copie du présent règlement a été remise aux membres du Conseil au plus tard 72 heures préalablement à la séance d'adoption du présent règlement et que tous les membres présents déclarent avoir lu le règlement et qu'ils renoncent à sa lecture, séance tenante;

CONSIDERANT QUE le règlement était disponible pour consultation à la mairie 72 heures préalablement à la séance d'adoption dudit règlement, conformément à l'article 356 de la Loi sur les cités et villes;

CONSIDERANT QUE le règlement a été mis en ligne sur le site Internet de la Ville 72 heures préalablement à la séance d'adoption dudit règlement;

CONSIDERANT QUE des copies du règlement étaient à la disposition du public pour consultation dès le début de la séance d'adoption, conformément à l'article 356 Loi sur les cités et villes;

CONSIDERANT QUE M. le Maire mentionne l'objet dudit Règlement, la portée, les coûts associés et les mécanismes de financement, séance tenante le cas échéant;

EN CONSÉQUENCE, il est PROPOSÉ par le conseiller Normand Légaré, APPUYÉ par la conseillère Francine Girard ;

QU'un règlement de ce Conseil portant le numéro 603-18 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement comme suit :

CHAPITRE 1 Dispositions déclaratoires et interprétatives

1.1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

1.2 Titre et numéro du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de construction numéro 603-18 ».

1.3 But du règlement

Le but du présent règlement vise principalement à obtenir des constructions qui respectent diverses normes d'assemblage, d'édification, d'apparence extérieure, de finition, de sécurité et d'entretien, selon les obligations et les responsabilités respectives des divers intervenants en matière de construction.

1.4 Abrogation

Le présent règlement abroge et remplace le règlement numéro 349 ainsi que ses amendements.

1.5 Territoire assujetti

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Shannon.

1.6 Validité

Le Conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe. Ainsi, si un chapitre, un article, un alinéa ou un paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

1.7 Interrelation entre les règlements d'urbanisme

Le présent règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique d'aménagement de la Ville. Il découle de ce fait du plan d'urbanisme et s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ce plan.

Le Règlement de construction constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Ville dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1).

1.8 Principes généraux d'interprétation

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles de la Loi d'interprétation (c. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

1.9 Interprétation des titres, tableaux, croquis, annexes, symboles et du texte

Les titres, tableaux, croquis, symboles, annexes et tout autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, symboles, annexes et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

1.10 Interprétation du texte

L'interprétation du texte de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

a) L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;

b) L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;

c) L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;

d) Lorsque deux dispositions ou plus 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 disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
   2) La disposition la plus contraignante prévaut.

e) Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi suite à l'entrée en vigueur du présent règlement;

f) Toutes les mesures présentes dans le présent règlement sont celles du système international (SI);

g) La table des matières et le titre 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;

h) Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;

i) Lorsqu'une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s'applique avec réciprocité pour chacun de ces usages ou constructions.

1.11 Unités de mesure

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques selon le système international d'unité (SI). Les abréviations ou les symboles pour exprimer l'unité de mesure (ex. : cm pour centimètres) valent comme si ils étaient au long récités.

1.12 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués à l'article intitulé « Terminologie » du Règlement relatif aux permis et des certificats en vigueur. Si un mot ou un terme n'y est pas spécifiquement noté, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme.

CHAPITRE 2 Dispositions administratives et pénales

2.1 L'administration et l'application du règlement

Les dispositions en matière d'administration et d'application des règlements d'urbanisme contenues dans le Règlement relatif aux permis et des certificats s'appliquent ici comme si elles étaient ici au long reproduites.

2.2 Les procédures, les sanctions et les recours

Les dispositions concernant les procédures, les sanctions et les recours contenues dans le Règlement relatif aux permis et des certificats s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

CHAPITRE 3 Obligations et responsabilités à l'égard de la législation et de la réglementation applicables

3.1 Législation et réglementation

Une personne qui érige, modifie, rénove, agrandie, transforme, utilise ou occupe ou aménage un terrain ou une construction et qui exécute tout ouvrage doit s'assurer de respecter toutes les dispositions législatives et réglementaires tant fédérales, provinciales que municipales.

Le propriétaire d'un terrain, d'une construction ou d'un ouvrage et le requérant de tout permis ou certificat municipal doit fournir la preuve que lui-même ou son mandataire respecte les lois et règlements applicables.

3.2 Code de construction

Le Code de construction du Québec – Chapitre I, Bâtiment, et le Code national du bâtiment – Canada 2010 publié par le Conseil national de recherches du Canada, incluant ses annexes et ses séries de révisions, d'errata et de modifications, approuvées par la Commission des Codes du bâtiment et de prévention des incendies font partie intégrante du présent règlement, à des fins de référence seulement pour la Ville. La Ville ne se donne ni le pouvoir, ni le devoir de les faire appliquer.

Le propriétaire et son mandataire, s'il y a lieu, ont l'entière responsabilité d'exécuter ou de faire exécuter tous les travaux de construction requis selon les exigences de ce Code de construction.

3.3 Lois encadrant les concepteurs d'immeubles

De manière non limitative, la Loi sur les architectes (c. A-21) et la Loi sur les ingénieurs (c. I-9) doivent être respectées par toute personne qui doit fournir des plans et devis lors de l'émission d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation.

Le propriétaire et son mandataire, s'il y a lieu, ont l'entière responsabilité de faire préparer les plans et devis relatifs à la construction, selon les exigences des lois encadrant les concepteurs d'immeubles précitées.

3.4 Sécurité incendie

Les dispositions applicables concernant la sécurité incendie et qui sont contenues dans une réglementation municipale distincte doivent être respectées.

3.5 Raccordement au réseau municipal d'aqueduc

Les dispositions applicables concernant le raccordement au réseau d'aqueduc qui sont contenues dans une réglementation municipale distincte doivent être respectées.

3.6 Alimentation en eau potable, évacuation et traitement des eaux usées

Les dispositions de la Loi sur la qualité de l'environnement (c. Q-2) ainsi que les dispositions des règlements édictés sous son empire (incluant leurs annexes et leurs amendements) relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'évacuation et au traitement des eaux usées doivent être respectées, notamment le Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22) et le Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r.6).

3.7 Équipement favorisant l'économie de l'eau

Toute nouvelle construction disposant de douches ou de toilettes doit être munie d'équipements visant à réduire la consommation de l'eau. Les équipements de douches doivent être équipés d'une pomme de douche à débit réduit. De plus, seules les toilettes dont la capacité de la cuvette est inférieure à 6 litres d'eau sont autorisées.

La présente disposition s'applique à tout remplacement d'une pomme de douche ou d'une toilette dans un bâtiment existant.

La présente disposition s'applique à tout ajout d'une douche ou d'une toilette dans un nouveau bâtiment ou encore dans un bâtiment existant.

3.8 Accès à la propriété sur les voies publiques

Les dispositions applicables concernant les ponceaux d'entrée privée, la pose de tuyaux de drainage des fossés, etc. et qui sont contenues dans une réglementation municipale distincte doivent être respectées.

3.9 Bâtiment préfabriqué

Tout bâtiment préfabriqué (modulaire) y compris toute maison mobile, doit respecter les dispositions de l'article 3.2 du présent règlement.

3.10 Autres dispositions

Toutes autres dispositions complémentaires à celles-ci (ex. : nuisances, bon ordre, etc.) et qui sont contenues dans une réglementation municipale distincte doivent être respectées.

CHAPITRE 4 Dispositions relatives à l'édification, à l'assemblage, à l'apparence, à la finition, à l'occupation et à la visibilité des constructions

4.1 Assemblage de matériaux et forme des bâtiments

Tout bâtiment en forme d'animal, d'humain, d'une partie du corps humain, de récipient, de fruit, de légume ou tendant par sa forme à les symboliser ou tout autre produit naturel ou fabriqué est interdit sur le territoire de la Ville.

Tout bâtiment ayant une forme ou une apparence semi-circulaire, préfabriqué ou non, généralement constitué d'un toit et de murs latéraux d'un seul tenant, est aussi interdit partout sauf pour un usage agricole.

Tout bâtiment intégré en partie ou en totalité dans le sol, tout bâtiment remblayé au-delà de ses fondations, tout bâtiment ayant la forme d'une hutte ou encore tout bâtiment juché dans les airs ou dans les arbres sont prohibés. Ceci ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'érection de cache temporaire pour les chasseurs ni les cabanes d'enfants.

Tout bâtiment principal doit comporter un minimum de quatre murs extérieurs, selon les dimensions prescrites au Règlement de zonage.

4.2 Usages prohibés de certaines constructions et de remorques

L'emploi de wagons de chemin de fer, d'autobus, de conteneurs maritimes, d'avions, de bateaux ou autres véhicules désaffectés de même nature est prohibé pour les fins autres que celles pour lesquelles ils sont destinés. Cette disposition ne s'applique pas aux projets d'intérêt touristique du domaine public (ex. : équipement d'intérêt dans un parc, un site récréotouristique, un musée, etc.). Entre autres, ces constructions et véhicules désaffectés ne doivent pas servir pour des fins d'entreposage, de remisage, d'aménagement paysager, de clôture, de mur/muret, de haie, de talus, de décoration, d'habitation, de commerce, d'élevage, d'affichage, etc.

Aucune remorque, boîte de camion, camion semi-remorque ou autre construction similaire ne peut servir temporairement ou de façon permanente comme conteneur à déchets ni à des fins d'entreposage de matériel, de produits, d'objets, de matériaux, etc. ni à des fins d'affichage, de panneaux-réclame ou d'enseigne, de remise, de chalet, d'abri, ou de roulotte à patates frites.

4.3 Bâtiments jumelés ou en rangée

Tous les bâtiments jumelés ou en rangée doivent être construits simultanément. Il n'est pas permis de construire la moitié d'un bâtiment jumelé ou en rangée sauf dans le cas où ce bâtiment s'appuierait sur un mur mitoyen déjà construit.

4.4 Fondation d'un bâtiment principal

Tout bâtiment principal, agrandissement ou partie de bâtiment ayant des pièces habitables doit reposer sur des fondations en béton coulé, de résistance adéquate et suffisamment renforcées en fonction des conditions du sol, construites selon les règles de l'art, selon les normes de construction contenues dans le Code de construction et à une profondeur suffisante pour éviter qu'elle soit endommagée par l'effet du gel ou d'autres effets, à l'exception des fondations flottantes et radiers.

Les fondations constituées entièrement de pieux, de piliers et de blocs de béton sont prohibées. Cependant, dans le cas d'un agrandissement d'un bâtiment principal ayant déjà une fondation entièrement en blocs de béton ou de piliers et dans le cas d'une maison mobile, d'une construction complémentaire isolée, d'un camp ou abri forestier ou récréatif, l'utilisation de blocs de béton ou de piliers est autorisée.

Nonobstant les alinéas précédents, une fondation sur pieux est autorisée pour tout agrandissement du bâtiment principal. Un agrandissement sur fondation de pieux ne peut occuper une superficie supérieure à 33% de la superficie au sol du bâtiment principal qui est sur fondation de béton coulé.

La partie extérieure apparente d'une fondation de béton coulé doit être recouverte de crépi. La partie extérieure correspondant à l'aire comprise entre le dessous d'une maison mobile et le sol doit être ceinturée d'un treillis ou d'un parement autorisé pour les murs extérieurs.

4.5 Excavation ou fondation à ciel ouvert

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 selon le cas (ex. : construction, déplacement, démolition, etc.). Un ruban ou une clôture de protection contre les chutes, d'une hauteur minimale de 1,25 m, doit être posé autour de la cavité ou du trou dans un délai maximal de 24 heures.

À défaut de réaliser les travaux dans le délai prescrit, l'excavation doit être remblayée de terre et la fondation doit être pontée ou comblée de terre.

Si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis donné à cet effet par l'inspecteur municipal, la Ville peut exécuter les travaux de protection requis aux frais du propriétaire.

4.6 Séparation coupe-feu

Lorsque deux bâtiments principaux sont contigus, ils doivent être séparés par une séparation coupe-feu construit selon les spécifications du Code de construction.

Tout mur ou plafond d'un bâtiment complémentaire, qui est mitoyen à un bâtiment principal, doit être composé d'une séparation coupe-feu d'une résistance d'au moins 1 heure et construite selon les spécifications du Code de construction. Tout joint entre 2 séparations coupe-feu doit être colmaté par un matériau assurant l'intégrité de la séparation coupe-feu à cet endroit.

4.6.1 Degrés de résistance et de pare-flammes

Lorsqu'un bâtiment secondaire est adjacent ou intégré à un bâtiment principal, toute partie du plafond ou du mur séparateur doit avoir un degré de résistance au feu d'une (1) heure et le degré de pare-flammes minimal pour le dispositif d'obturation est celui prévu au Code de construction du Québec, partie 9.

4.6.2 Mesures de protection contre les incendies pour un bâtiment principal disposant d'un bâtiment complémentaire attaché ou intégré

Lorsqu'un bâtiment complémentaire est attaché ou intégré au bâtiment principal, l'installation d'une séparation coupe-feu entre celui-ci et le bâtiment principal est obligatoire. Toute partie attenante du bâtiment complémentaire au bâtiment principal doit être isolée par une séparation coupe-feu dont la résistance est d'au moins une heure (1h). La continuité d'une séparation coupe-feu doit être poursuivie jusqu'à la jonction avec une autre séparation coupe-feu, un plancher, un plafond ou un mur extérieur. Tout joint de colmatage d'un mur coupe-feu doit avoir une résistance coupe-feu d'au moins une heure (1h).

En plus des dispositions précédentes, lorsqu'une pièce habitable ou une partie de pièce habitable est située au-dessus d'un bâtiment complémentaire attenant à un bâtiment principal, l'installation d'une séparation coupe-feu dont la résistance est d'au moins une heure (1h) pour le plafond du bâtiment complémentaire est obligatoire.

4.7 Matériaux de revêtement extérieur des bâtiments

Tout bâtiment, qu'il soit principal ou complémentaire, doit posséder un revêtement extérieur.

Sous réserve des dispositions particulières, l'utilisation des matériaux ci-après énumérés est prohibée pour le revêtement extérieur (y compris la toiture) de tout bâtiment, quelle que soit la zone :

a) Le papier et les cartons-planches et les enduits imitant ou tendant à imiter la pierre, la brique ou autres matériaux naturels;

b) Le papier goudronné ou minéralisé et les papiers similaires;

c) Les matériaux ou produits isolants tel le polyuréthanne;

d) La tôle et les panneaux d'acier galvanisé ou d'aluminium, non œuvrés, non prépeints, et précuits à l'usine, non anodisés, non émaillés ou non plastifiés. La tôle galvanisée est toutefois autorisée pour un bâtiment agricole érigé en zone agricole;

e) Les contre-plaqués (ex. : plywood) et les panneaux agglomérés (ex. : ripe pressée), peints, teints ou non, et autres panneaux de bois non spécifiquement destinés comme matériaux de revêtement extérieur;

f) Les panneaux de fibres de verre, d'amiante, de carton feutre ou de carton fibre;

g) Les bardeaux d'asphalte (à l'exception du toit et d'une mansarde);

h) Les toiles, le polythène (polyéthylène) ou autres matériaux similaires;

i) Les blocs de béton non décoratifs ou non recouverts de matériaux de finition ainsi que les blocs de béton structuraux, peints ou non;

j) Les matériaux usagés de différents types, formes ou couleurs pour une même partie d'un bâtiment;

k) Les matériaux détériorés, pourris ou rouillés partiellement ou totalement;

l) Le bois naturel non traité ou non peint à l'exception du cèdre qui peut rester à l'état naturel et des pièces de bois structurales qui constituent également le revêtement extérieur des murs pour un bâtiment de type « pièces sur pièces ».

4.8 Isolation des bâtiments

Les matériaux suivants sont prohibés pour isoler tout bâtiment :

a) Mousse d'urée formaldéhyde;

b) Brin de scie;

c) Panure de bois.

4.9 Délai de finition extérieure des bâtiments

La finition extérieure de tout bâtiment, qu'il soit principal ou complémentaire, doit être complétée totalement dans le délai maximal prescrit lors de l'émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation émis pour ledit bâtiment en respect du règlement relatif aux permis et des certificats.

4.10 Installation et visibilité du numéro civique

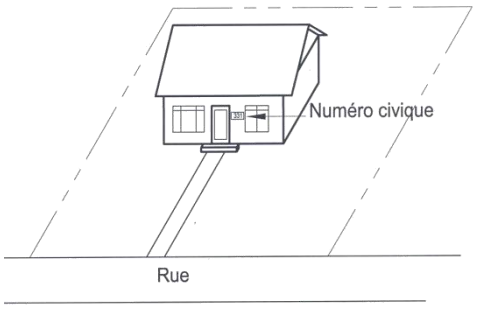
Tout usage principal exercé dans un bâtiment doit être identifié par un numéro civique distinct en chiffre arabe, ou en lettre, lisible à l'horizontal, visible de la rue en tout temps.

La taille de chacun des chiffres ou lettres composant le numéro civique doit se situer entre 0,10 m et 0,20 m de hauteur.

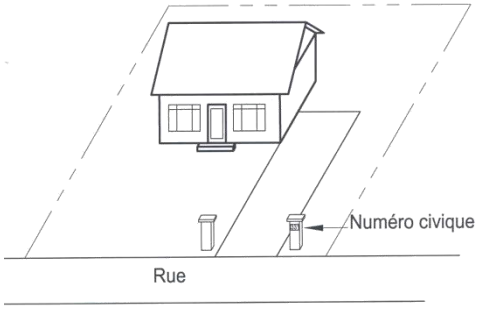
Le numéro civique doit être installé sur le mur avant du bâtiment principal lorsque ce mur est localisé à moins de 30 m de la ligne de rue. Dans le cas où le mur avant du bâtiment est à 30 m et plus de la ligne de rue, le numéro civique doit être posé sur une construction (ex. : colonne d'entrée véhiculaire, porte cochère, etc.), mais jamais sur un élément naturel (ex. : arbre, pierre, roche, etc.). De plus, le numéro civique doit être placé de manière à être visible des deux directions véhiculaires de la rue.

Figure 1 – Implantation du bâtiment principal

Bâtiment principal
à moins de 30 m de la rue



Bâtiment principal
à plus de 30 m de la rue



Le numéro civique est assigné par l'inspecteur municipal, lors de l'émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation.

Nul ne doit s'approprier un numéro civique à moins d'en avoir été expressément autorisé par l'inspecteur municipal.

Nul ne doit enlever un numéro civique autorisé à moins d'en avoir été expressément autorisé par l'inspecteur municipal.

4.11 Occupation d'un nouveau bâtiment principal

Tout bâtiment principal nouvellement érigé et dont la construction n'est pas complètement terminée peut être occupé si toutes les conditions suivantes sont respectées:

a) Tout réseau d'extincteur automatique, de canalisation incendie et tout système d'alarme incendie (incluant un avertisseur de fumée autonome) sont entièrement installés, terminés, alimentés et opérationnels;

b) L'éclairage normal et de sécurité sont installés et opérationnels;

c) Tout moyen d'évacuation est terminé, c'est-à-dire qu'il rencontre toutes exigences requises, dont, entre autres, les suivantes :

1) Tout luminaire de sortie est installé et opérationnel;
2) Toute barre panique est installée;
3) Toute porte d'un escalier est installée, équipée de son fermoir automatique et peut se refermer de façon étanche au cadrage;
4) Toute main courante et tout garde-corps sont installés;
5) La finition de toute marche et de tout palier d'escalier sont terminées;
6) Toute porte d'une suite est installée et équipée de son fermoir automatique lorsque requis;

d) Toute séparation coupe-feu et son dispositif d'obturation sont terminés, installés et opérationnels;

e) Toute mesure de sécurité spéciale requise pour un bâtiment de grande hauteur ou requise en fonction de ou des usages, est terminée et entièrement opérationnelle, incluant celle concernant les ascenseurs;

f) Le système de raccordement du bâtiment aux infrastructures d'aqueduc et d'égout sanitaire, qu'elles soient publiques ou privées, est opérationnel.

4.12 Protection et fortification d'une construction, d'un bâtiment, d'un ouvrage ou d'un immeuble

4.12.1 Domaine d'application

Nonobstant toute autre disposition, les présentes dispositions s'appliquent à tous les types de travaux suivants :

a) Les travaux de fondation et d'érection d'une nouvelle construction;

b) Les travaux reliés à la reconstruction, la rénovation, la réparation, l'entretien, la modernisation, la restauration, la transformation, l'agrandissement d'une partie ou de la totalité d'une construction, d'un ouvrage ou d'un bâtiment existant;

c) Les travaux reliés à l'ajout, au remplacement ou à la modification d'un système de protection d'un immeuble lorsqu'une partie ou la totalité de l'installation dudit système s'effectue à l'extérieur d'un bâtiment ou d'une construction existante;

d) Le changement d'usage d'un immeuble.

Les présentes dispositions s'appliquent aussi à tous les bâtiments ou constructions abritant en partie ou en totalité un ou plusieurs usages assujettis au Code de construction.

Cas d'exception

Sont soustraits de l'application du présent article tout aménagement ou toute construction réalisé par un organisme municipal, gouvernemental ou paragouvernemental dans le dessein de limiter ou contraindre la propagation du bruit engendré par une infrastructure routière.

4.12.2 Matériaux ou ouvrages prohibés pour la fortification d'un immeuble

L'utilisation, l'assemblage, l'installation et le maintien de matériaux de construction ou de composantes en vue d'assurer le blindage ou la fortification, en tout ou en partie, d'une construction, d'un bâtiment ou d'un ouvrage contre les projectiles d'armes à feu, les charges explosives, les chocs ou la poussée de véhicules ou autre type d'assaut sont prohibés sur tout le territoire de la Ville. Les éléments reliés à la fortification et à la protection comprennent d'une façon non limitative ce qui suit :

a) Verre 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 d'assaut, composés de poly carbonate, plexiglas ou tous autres matériaux similaires les rendant difficilement cassables;

b) Volets de protection en acier ajouré ou opaque à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment ou d'une construction, ou tout autre matériau que ce soit pour résister à l'impact d'armes à feu ou d'assauts, fabriqués d'acier ou de tous autres matériaux;

c) Portes en acier blindé ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu ou d'explosifs ou assauts;

d) Plaques de protection en acier à l'intérieur ou l'extérieur d'un bâtiment ou d'une construction;

e) 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, ou d'explosifs ou d'assauts;

f) Caméras de surveillance ou systèmes de vision nocturne pour la protection d'un bâtiment résidentiel, sauf ceux localisés de manière à capter uniquement les façades du bâtiment;

g) Postes d'observation et de surveillance de lieux non touristiques aménagés spécifiquement sur le toit d'un bâtiment et non accessibles au public, ou encore, les miradors;

h) Meurtrières;

i) Matériaux rigides ou souples possédant des propriétés balistiques.

Cas d'exception

Nonobstant ce qui précède, les matériaux de construction ou les composantes énumérées ci-haut sont autorisés lorsque ces derniers sont exigés, par le Code de construction comme mesure de sécurité ou de protection d'un immeuble notamment en matière d'incendie.

De plus, les matériaux de construction ou les composantes énumérés ci-haut sont autorisés exceptionnellement et sur preuve à l'appui pour les types d'usages pouvant se localiser à l'intérieur d'une construction ou d'un bâtiment fortifié :

a) Institutions financières et bureaux de change. Ne fait pas partie de cette catégorie d'usage toute activité reliée aux prêts sur gage ou la mise en consignation de biens;

b) Entreprises de transport d'argent;

c) Poste de police et établissement de détention ou de défense nationale;

d) Maisons d'accueil de personnes violentées;

e) Bijouteries;

f) Fabrication, entreposage ou vente de matières dangereuses, explosives ou radioactives;

g) Services municipaux, gouvernementaux ou paragouvernementaux.

Sont également exclues les parties de bâtiments abritant l'un des équipements suivants :

a) Voûte ou chambre forte, uniquement si elle est située à l'intérieur d'un commerce ou d'une industrie ou institution;

b) Guichet automatique;

c) Salle de pratique pour le tir au fusil ou à la carabine, exercé par une autorité policière ou un organisme de loisir légal et non criminel (ex. : corps de cadets).

4.12.3 Délai pour rendre une construction, un bâtiment ou un ouvrage dérogatoire conforme ou pour le démantèlement

Toute construction, tout bâtiment ou tout ouvrage non conforme aux dispositions de la présente section, doit faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection, d'une rénovation dans les six mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

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

CHAPITRE 5 Dispositions relatives à la sécurité et à l'entretien des constructions

5.1 Obligation d'entretien

Tout propriétaire doit maintenir ses constructions en bon état de conservation et de propreté.

5.2 Revêtement extérieur détérioré, endommagé ou défraîchi

Les revêtements extérieurs des murs, des soffites et facias doivent être construits et entretenus de manière à empêcher toute infiltration d'air ou d'eau et à ce que chaque type de revêtement d'une couleur donnée conserve une apparence uniforme.

5.2.1 Non-respect

Les revêtements extérieurs qui présentent les caractéristiques suivantes sont réputés ne pas respecter l'article 5.2 :

a) Présence de rouille sur les revêtements en métal;

b) Effritement, écaillement, éclatement de la brique et de la pierre;

c) La dégradation des joints de mortier;

d) Présence de fissures et éclatement du stuc;

e) Écaillement de peinture;

f) Altération ou dégradation des enduits de peinture, de vernis, de teinture ou tout autre enduit.

5.2.2 Entretien des revêtements

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

a) Revêtement de métal ou d'acier

Tout revêtement de métal ou d'acier doit être protégé par de la peinture ou par un apprêt ou tout autre enduit, de manière à éviter la rouille. De plus, le revêtement doit être fixé solidement de manière à éviter le vacillement.

b) 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'écaillement, l'éclatement (fissures ou lézardes), ainsi que la dégradation et l'écaillement des joints de mortier.

c) 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.

d) Bois traité ou non traité

Tout revêtement de bois qui a été préalablement traité en usine ou ayant reçu une couche de peinture d'apprêt ou d'enduit doit être maintenu en bon état de manière à éviter la dégradation, l'écaillement et le « saignement » du bois. De plus, le revêtement doit être fixé solidement de manière à éviter le vacillement. Le bois de cèdre peut rester à l'état naturel.

5.3 Clapet anti-retour (soupape de retenue)

L'installation de clapets anti-retour est obligatoire sur toute installation reliée à un réseau pluvial, un réseau d'égout ou un réseau combiné, et ce, aux conditions suivantes :

a) Un clapet anti-retour doit être installé conformément au Code de plomberie du Québec en vigueur et ses amendements et aux dispositions du présent règlement;

b) Des clapets anti-retour doivent être installés sur tous les branchements recevant les eaux pluviales provenant de surfaces extérieures en contrebas du terrain avoisinant et adjacentes au bâtiment, tels les descentes de garage, les entrées extérieures et les drains français ainsi que pour toute installations recevant des eaux sanitaires;

c) Tout clapet anti-retour doit être construit de manière à assurer une fermeture automatique et étanche, de manière à ce qu'il reste fermé en tout temps sauf pour permettre un écoulement du système de plomberie vers l'égout public ou privé et non l'inverse;

d) L'intérieur de tout clapet anti-retour doit être lisse et exempt de toute obstruction pouvant affecter l'écoulement des eaux usées;

e) Tout clapet anti-retour et les surfaces d'appui doivent être en métal non susceptible de corrosion ou en P.V.C.;

f) En tout temps, les clapets anti-retour doivent être accessibles et tenus en bon état de fonctionnement par le propriétaire;

g) Aucun clapet anti-retour ne doit être installé sur les collecteurs principaux du bâtiment et sur les branchements d'égout au sens du Code de plomberie en vigueur et ses amendements;

h) Au cas de défaut du propriétaire d'un bâtiment d'installer des clapets anti-retour ou de les maintenir en bon état de fonctionnement, la Municipalité n'est pas responsable des dommages causés à l'immeuble ou à son contenu par suite d'inondation causée par le refoulement des eaux d'égout.

Tout bâtiment déjà érigé doit respecter les dispositions du présent article. S'il ne les respecte pas, il devra être modifié de manière à le rendre conforme au présent règlement.

5.4 Raccordement d'un drain de fondation (drain français)

Les dispositions suivantes doivent être respectées :

a) Tout raccordement d'un drain de fondation au système de drainage doit être fait au moyen d'un raccord approprié et d'un matériau approuvé pour les drains de bâtiment.

b) Le raccordement au système de drainage doit être fait à l'intérieur d'un bâtiment à l'aide d'une fosse de retenue construite selon le Code de plomberie du Québec en vigueur et ses amendements.

Lorsque les eaux ne peuvent s'écouler par gravité, elles doivent être évacuées au moyen d'une pompe d'assèchement automatique et déversées dans une conduite de décharge reliée au système de plomberie et installée au-dessus du niveau de la rue, sur laquelle on doit prévoir un clapet anti-retour. Cette conduite doit s'élever jusqu'au plafond.

Lorsqu'il n'y a pas de conduite pluviale, les eaux pompées doivent être évacuées soit sur le terrain, soit dans le fossé parallèle à la rue ou de ligne, selon le cas.

c) Tous les matériaux, produits ou accessoires utilisés doivent être conformes aux normes prescrites par le Code de plomberie du Québec en vigueur et ses amendements.

d) Aucune eau pluviale ne doit se déverser dans le système d'égout sanitaire de la Municipalité, à moins d'une permission écrite de celle-ci.

e) Un drain de fondation ne peut être raccordé à une fosse septique.

5.5 Raccordement au réseau d’égout

Un seul raccordement à l’égout par terrain est autorisé à l’exception des projets intégrés

5.6 Interdiction de raccordement

Il est strictement prohibé de raccorder tout système d’égouttement des toits (ex. : gouttière) de tout type de bâtiments ou d’un stationnement à tout réseau d’aqueduc, d’égout, pluvial ou combiné.

5.7 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 à l'intérieur des bâtiments.

5.8 Balcon, patio, galerie, escalier et autres éléments architecturaux

Les balcons, patios, galeries, escaliers extérieurs ou intérieurs et, en général, tout élément architectural d’un bâtiment doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin et recevoir

périodiquement un entretien adéquat pour leur conserver un aspect de propreté tel que requis au présent règlement.

5.9 Bâtiment inachevé ou inoccupé

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.

5.10 Construction non sécuritaire, endommagée ou délabrée

Toute construction non sécuritaire, dangereuse, endommagée, vétuste, délabrée, détruite ou incendiée, de façon partielle ou totale, doit être réparée conformément aux dispositions du présent règlement et de la réglementation d'urbanisme.

La Ville peut, dans les cas couverts par le présent règlement, exiger du propriétaire du bâtiment, qu'il effectue des travaux de réfection, de réparation, de finition ou d'entretien du bâtiment qui s'imposent pour que ledit bâtiment respecte les dispositions du présent règlement.

Un avis de l'inspecteur municipal indiquant les travaux requis et les délais pour les exécuter est alors transmis au propriétaire pour qu'il respecte ses obligations et assume ses responsabilités.

Lorsqu'une construction est dans un état tel qu'elle peut mettre en danger des personnes ou lorsqu'elle a perdu au moins la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie, par explosion ou toute autre cause, la Cour supérieure peut, sur requête de la Ville, ordonner l'exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction. Dans ce dernier cas, le terrain doit être complètement nettoyé et nivelé.

En cas d'urgence ou à défaut, par le propriétaire ou la personne qui a la garde de l'immeuble, de procéder à des travaux de réparation conformément aux dispositions du présent règlement ou de procéder à la démolition, la Ville peut requérir l'autorisation de la Cour supérieure d'exécuter les travaux ou de procéder à cette démolition aux frais du propriétaire du bâtiment. La Ville peut aussi demander à la Cour supérieure, dans tous les cas, d'ordonner aux personnes qui habitent la construction de l'évacuer dans un délai donné.

Si le propriétaire ne donne pas suite à la demande de la Ville, celle-ci peut, après en avoir été autorisée par la Cour supérieure, effectuer ou faire effectuer les travaux requis, et cela aux frais du propriétaire. Afin de protéger les fonds publics avancés par la Ville dans un tel contexte, la créance que détient la Ville contre le propriétaire du bâtiment à l'égard duquel les travaux ont été faits par la Ville est une « créance prioritaire » sur l'immeuble et le coût en est garanti par hypothèque légale sur cet immeuble.

5.11 Utilisation de conteneurs à déchets

L'utilisation d'un conteneur à déchets est autorisée pendant la durée des travaux, et ce, aux conditions suivantes :

a) Le conteneur à déchets doit être situé sur la propriété privée, à une distance minimale de 1 mètre du trottoir;

b) Le conteneur à déchets ne doit pas empiéter dans le triangle de visibilité;

c) Le conteneur à déchets peut être situé dans toutes les cours.

5.12 Nettoyage des terrains après les travaux de construction ou de démolition

Lors de la construction ou de la démolition d'un bâtiment, il est défendu de laisser sur un terrain des rebuts de quelle que nature que ce soit, des matériaux de construction en désordre ou des substances qui sont de nature à communiquer le feu aux propriétés adjacentes.

Tous les rebuts et matériaux non utilisables doivent être déposés sans délai dans un conteneur prévu à cette fin et situé sur le chantier.

5.13 Prévention de la poussière

Les débris et les matériaux sujets à dégager de la poussière doivent être arrosés continuellement et adéquatement durant leur manutention.

De plus, une bâche doit couvrir les débris. Elle doit être alourdie pour ne pas se déplacer sous l'effet du vent et doit être maintenue en place durant toute la période des travaux afin d'éviter la contamination ou le lessivage des matériaux.

On ne doit pas laisser tomber les débris ou les matériaux d'un étage à l'autre, mais les descendre avec des grues ou des câbles. Il est aussi possible de les faire glisser dans des chutes fermées de tous côtés et construites de manière à empêcher le soulèvement de la poussière.

CHAPITRE 6 Dispositions finales

6.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur simultanément à l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme 600-18, du règlement de zonage 601-18 et du règlement de lotissement 602-18.

Règlements modificateurs :
653-20 : Article 4.4

ADOPTÉ À SHANNON, QUÉBEC CE 1er JOUR D'AVRIL 2019
ADOPTÉ À SHANNON, QUÉBEC CE 7e JOUR DE DÉCEMBRE 2020

Maire

Directeur général adjoint, greffier et trésorier adjoint