

MUNICIPALITÉ DE PONTIAC



Municipalité de | Municipality of
Pontiac

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

RÈGLEMENT NUMÉRO 12-24

Avis de motion : 22 mai 2024

Projet de règlement : 22 mai 2024

Consultation publique : 11 septembre 2024

Deuxième avis de motion : 11 février 2025

Adoption : ...

Entrée en vigueur : ...



ÉBAUCHE



TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	4
CHAPITRE II – NORMES DE CONSTRUCTION.....	6
CHAPITRE III – DISPOSITIONS FINALES	13

ÉBAUCHE



CHAPITRE I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement de construction ».

2. Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Pontiac.

3. Domaine d'application

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou toute structure :

- 1° L'érection, la démolition, la réparation, l'agrandissement, la modification, 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° L'installation d'une maison mobile.

Tout autres travaux sur un terrain ou sur une construction doivent être exécutés de façon à se conformer aux dispositions du présent règlement.

Le présent règlement ne s'applique pas :

- 1° Aux travaux publics effectués dans une rue;
- 2° Aux poteaux et pylônes des services d'utilité publique, aux structures autoportantes ou antennes de transmission de télévision, de radio ou d'autres moyens de télécommunication d'utilité publique;
- 3° Aux travaux de génie civil non mentionnés spécifiquement dans le présent règlement, par exemple aux barrages et constructions hydroélectriques ou de régulation de débit ainsi qu'aux équipements mécaniques.

4. But du règlement

Le présent règlement a pour but de régir le domaine du bâtiment.

5. Règlements remplacés et abrogés

Le présent règlement remplace et abroge le Règlement de construction n° 179-01 et ses amendements.



6. Tableaux, graphiques, symboles ou autres

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte inscrit au présent règlement en fait partie intégrante.

SECTION II – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

7. Terminologie

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout terme a le sens qui lui est attribué à l'index terminologique en annexe 1 du règlement de zonage en vigueur.

Si un terme n'est pas spécifiquement défini à l'index terminologique il doit être compris au sens commun.

8. Système de mesure

Les dimensions inscrites au présent règlement sont au système international (SI).

9. Priorité d'application

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du règlement ou entre une disposition du règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

SECTION III – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

10. Application du règlement

Le fonctionnaire désigné est chargé de l'application du présent règlement comme établi au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

11. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

12. Contraventions, sanctions, recours et poursuites judiciaires

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du règlement sont celles prévues au règlement sur les permis et certificats en vigueur.



CHAPITRE II – NORMES DE CONSTRUCTION

SECTION I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13. Code de construction et Code national de prévention des incendies (CNPI)

Il est de la responsabilité du requérant et de ses professionnels de s'assurer de la conformité au code de construction en vigueur. Malgré cela, la municipalité se réserve le droit de faire un signalement à la RBQ en cas de non-conformité.

Les dispositions du Code national de prévention des incendies en vigueur font partie intégrante du présent règlement sauf la section 1.1.3 « documents incorporés par renvoi » de la partie 1.

SECTION II – ENTRETIEN ET SALUBRITÉ DES CONSTRUCTIONS

14. Normes d'occupation et d'entretien des bâtiments

Les dispositions du règlement municipal établissant les normes d'occupation et d'entretien des bâtiments s'appliquent en plus des dispositions du présent règlement.

15. Occupation et entretien des bâtiments principaux

Les paragraphes suivants détaillent les dispositions applicables à l'occupation et l'entretien des bâtiments principaux.

- 1° Murs extérieurs : Les parements et les revêtements de brique ou de pierre de même que les revêtements de stuc, de bois ou autres matériaux doivent être maintenus en bon état et réparés ou remplacés, au besoin, de manière à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau. Les joints des ouvrages de maçonnerie doivent être étanches et refaits au besoin.
- 2° Les parements et les revêtements extérieurs doivent être entretenus périodiquement et repeints de manière à empêcher la détérioration du matériau.
- 3° Murs de fondation : Les parties des murs de fondation qui sont en contact avec le sol doivent être traitées de manière à prévenir l'infiltration d'eau dans la cave et le sous-sol.
- 4° Cave : Les caves doivent être ventilées par des fenêtres à volets mobiles ou autres ouvertures dans les murs extérieurs.
- 5° Balcons, galeries, passerelles, escaliers : Les balcons, galeries, passerelles, escaliers extérieurs ou intérieurs et, en général, toutes constructions en saillie sur le bâtiment principal doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés, au besoin, et recevoir périodiquement un entretien adéquat pour assurer la sécurité.



- 6° Murs et plafonds : Les murs et les plafonds doivent être maintenus en bon état et exempts de trous, de fissures et autres défauts dangereux. Les revêtements d'enduits ou d'autres matériaux qui s'effritent ou menacent de se détacher doivent être réparés ou remplacés au besoin.
- 7° Plancher : Les planchers doivent être maintenus en bon état et ne doivent pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées, pourries ou de nature à être cause de danger ou d'accident. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée au besoin. Le plancher des salles de bain, de douches ou des salles de toilette doit être imperméable à l'eau et protégé contre l'humidité.
- 8° Toiture : Les revêtements et parements de la toiture de tout bâtiment doivent être entretenus ou réparés de manière à empêcher toute infiltration d'air ou d'eau et l'écaillage ou l'enlèvement de la peinture, de vernis, de teinture ou de toute autre couche de finition extérieure.

16. Occupation et entretien des bâtiments accessoires

Doivent être modifiés ou réparés, selon le cas, pour se conformer aux exigences des règlements en vigueur ou être démolis, les bâtiments accessoires :

- 1° Qui n'offrent pas une stabilité matérielle suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur les toits et des charges à la pression du vent;
- 2° Qui constituent, de quelque manière que ce soit, un danger pour la personne ou la propriété.

Les bâtiments accessoires doivent être maintenus en bon état et réparés au besoin.

17. Occupation et entretien relatifs aux logements

Les paragraphes suivants détaillent les dispositions applicables à l'occupation et à l'entretien relatifs aux logements.

- 1° Logements impropres à l'habitation : Tout logement qui constitue un danger pour la sécurité ou la santé de ses occupants, en raison de déficiences physiques, en particulier le non-respect des normes de sécurité électrique et incendie, ou pour toute autre cause, doit être jugé impropre à l'habitation.
- 2° Composition du logement : Tout logement doit comprendre au moins :
 - i. Une cuisine ou une cuisinette;
 - ii. Un ou des espaces pour vivre, s'alimenter et dormir;
 - iii. Une salle de toilette et de bain.
- 3° Équipement de base : Tout logement doit être pourvu d'un système de plomberie et muni de moyens de chauffage et d'éclairage adéquats.
- 4° Chauffage : Tout logement doit être chauffé, soit par un appareil de chauffage central, soit par un appareil individuel, capable de maintenir une chaleur



adéquate dans chacune des pièces habitables et dans les salles de toilettes et de bain.

- 5° Tout appareil de chauffage autre qu'un appareil électrique doit être raccordé à une cheminée ou à un tuyau d'évacuation conforme aux exigences des règlements en vigueur et prévoir des prises d'air suffisantes pour le bon fonctionnement de l'appareil.
- 6° Aucun appareil de chauffage à combustion ne doit être installé dans une pièce destinée à une occupation de nuit.

SECTION III – RÉSISTANCE ET SÉCURITÉ DES CONSTRUCTIONS

18. Fondations des bâtiments principaux et accessoires

Tout bâtiment principal doit être construit sur des fondations permanentes continues de béton coulé, de blocs de béton ou de pieux.

19. Mesures d'immunisation applicables en plaine inondable

Les dispositions de la réglementation provinciale en vigueur et du régime transitoire relatif à la protection des plaines inondables en vigueur, font partie intégrante de ce règlement.

SECTION IV – FORTIFICATION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX ET ACCESSOIRES

20. Normes anti-fortifications

L'utilisation, l'assemblage et le maintien de matériaux de construction en vue d'assurer une fortification ou une protection d'un bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, les explosions, ou le choc ou la poussée de véhicules ou autres types d'assaut sont prohibés sur l'ensemble du territoire. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, est notamment défendue l'installation :

- 1° De plaques en acier à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- 2° De verre de type laminé (H-6) ou tout autre pare-balles autour ou sur les ouvertures du bâtiment;
- 3° De volets de protection pare-balles ou tout autre matériau offrant une résistance aux explosifs ou aux chocs à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, sauf si nécessaire pour la sécurité incendie, comme exigé au présent règlement;
- 4° De portes blindées ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- 5° D'une tour d'observation ou mirador, en béton, en acier blindé ou spécialement renforcée pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu ou explosifs;



- 6° De grillage ou de barreaux de métal, que ce soit à l'allée d'accès ou aux portes ou aux fenêtres, à l'exception de celles du sous-sol ou de la cave;
- 7° De matériaux rigides ou souples possédant des propriétés balistiques;
- 8° Des fenêtres meurtrières;

21. Délai de conformité

Toute construction non conforme à l'article 20 doit faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection dans les 180 jours de l'entrée en vigueur du présent règlement de manière à le rendre conforme à ces dispositions.

SECTION V – MAISONS MOBILES

22. Plate-forme

À moins qu'elle ne soit installée sur une fondation conforme, une maison mobile doit être installée sur une plate-forme à niveau. Cette plate-forme doit avoir une superficie et des dimensions au moins égales à celles de la maison mobile.

La maison mobile doit être installée sur cette plate-forme en l'appuyant sur des piliers, des poteaux ou des blocs de béton placés aux points d'appuis identifiés par le fabricant et certifiés à cette fin par un organisme accrédité.

Les deux premiers alinéas s'appliquent, en les adaptant, à un agrandissement de la maison mobile.

23. Dispositif d'ancrage

Sauf si elle est ancrée à une fondation conforme, des ancres formées d'œilletons métalliques encastrés dans du béton moulé sur place, de vis en tire-bouchon ou d'ancres à têtes de flèche, doivent être prévues à tous les angles de la plate-forme de la maison mobile et aux endroits où elles peuvent être nécessaires pour arrimer solidement la maison mobile et la rendre capable de résister à la poussée du vent et de l'eau. Ces dispositifs d'ancrage du châssis de la maison mobile doivent être fixés ou maintenus par un câble ou tout autre dispositif certifié à cette fin. L'ancre et le moyen de raccordement doivent pouvoir résister à une tension d'au moins 55 kilogrammes par mètre de longueur de la maison mobile.

24. Drainage de la plate-forme

La plate-forme doit être recouverte d'asphalte ou de gravier compacté mécaniquement. Le terrain au pourtour de la plate-forme doit être nivelé de manière à drainer les eaux de ruissellement en direction opposée à la plate-forme.

25. Hauteur hors-sol

À moins qu'elle ne soit installée sur une fondation conforme, la distance verticale entre le dessous du châssis d'une maison mobile et le niveau naturel du sol autour de la maison mobile doit être d'au moins 60 cm sans excéder 1,2 m. Cette hauteur constitue un vide technique et doit être ventilé pour éviter l'accumulation de l'humidité.

26. Dispositif de transport

Le dispositif d'accrochage et les équipements servant au transport d'une maison mobile doivent être enlevés dans les 30 jours suivant la mise en place de la maison mobile sur sa plate-forme.

27. Fermeture du vide sous la maison mobile

Dans les 365 jours suivant la mise en place de la maison mobile sur sa plate-forme, une jupe doit être installée au périmètre de la maison mobile afin de fermer complètement l'espace situé entre le dessous du châssis et le niveau du sol. Cette jupe doit comprendre un panneau mobile, d'au moins 900 mm de largeur par 600 mm de hauteur, placé de manière à permettre d'accéder aux raccords d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées.

La jupe doit être peinte, teinte ou vernie ou être recouverte d'un matériau de revêtement extérieur autorisé.

SECTION VI – CONSTRUCTION INACHEVÉE, ABANDONNÉE OU INCENDIÉE

28. Bâtiments inachevés ou abandonnés

Les ouvertures d'une construction inoccupée, inachevée, inutilisée ou abandonnée doivent être barricadées à l'aide de planches ou de panneaux de bois solidement fixés, de manière à interdire l'accès et à prévenir les accidents.

Lorsque le fonctionnaire désigné constate une construction inoccupée, inachevée, inutilisée ou abandonnée, tout propriétaire, occupant ou possesseur doit après réception d'un avis de non-conformité soumettre dans un délai de 30 jours une demande pour se conformer à la réglementation municipale.

29. Construction incendiée

Une construction incendiée doit être démolie ou rénovée dans les 30 jours suivant le verdict de la compagnie d'assurance le cas échéant, ou dans les 180 jours suivant l'incendie.

30. Fondations non utilisées

Lorsque le fonctionnaire désigné constate des fondations non utilisées à la suite d'un sinistre ou de travaux effectués sans permis, tout propriétaire, occupant ou possesseur doit après réception d'un avis de non-conformité soumettre dans un délai de 30 jours une demande pour se conformer à la réglementation municipale.

Le cas échéant, tout matériel de démolition doit être transporté dans un site reconnu par le ministère en charge de l'environnement au Québec.

31. Bâtiment détruit ou ayant perdu au moins 50 % de sa valeur

La reconstruction ou la réfection d'un bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur, par suite d'un incendie, d'une catastrophe naturelle ou d'un entretien insuffisant, doit être effectuée selon les règlements municipaux en vigueur au moment de la reconstruction et en conformité avec tout autre règlement ou loi applicables.

Pour l'application du présent article, un bâtiment est dangereux lorsqu'il est dans un état tel qu'il présente un risque d'effondrement ou un risque pour la sécurité des personnes.

Dans de telles circonstances, le fonctionnaire désigné pourra demander, dans un délai de 30 jours, une attestation d'un professionnel désigné et mandaté pour évaluer la sécurité des occupants et la dangerosité du bâtiment, le tout aux frais du propriétaire, occupant ou possesseur, sous peine d'expulsion de l'immeuble.

SECTION VII – PRÉPARATION DU TERRAIN

32. Démolition de bâtiment et construction

Toute personne démolissant un bâtiment doit libérer le terrain de tout débris. Toutes excavations, puits, fosses, piscines creusées non utilisés ou désaffectés doivent être comblés et le terrain doit être remis à l'état naturel dans les 60 jours de la démolition ou de la cessation d'usage ou de la désaffectation ou dans les 60 jours à la suite d'une inspection.

SECTION VIII – EAU DE RUISSELLEMENT

33. Champ d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent à tout projet, ouvrage et travaux susceptibles d'augmenter le débit des eaux de ruissellement rejetées à l'égout pluvial ou combiné municipal ou dans un fossé.

34. Protection relative au système de drainage des eaux pluviales

Malgré toutes les autres dispositions du présent règlement, la présente section s'applique à tous les bâtiments sur le territoire de la municipalité, qu'ils soient nouveaux ou existants.

Une soupape de retenue (anti-retour) doit être installée sur des branchements qui reçoivent des eaux pluviales provenant de surfaces extérieures en contrebas du terrain avoisinant et adjacent au bâtiment, telles les descentes de garage, les entrées extérieures ou les drains français ou autres siphons installés dans le sous-sol.

Une soupape de retenue doit être ventilée, sauf dans le cas d'un renvoi de plancher avec un clapet, qui peut être installée sans évent.

L'emploi d'un tampon fileté pour fermer l'ouverture d'un renvoi de plancher ne dispense pas de l'obligation d'installer une soupape de retenue.

Une soupape de retenue doit être maintenue, en tout temps, en bon état de fonctionnement par le propriétaire

ÉBAUCHE

CHAPITRE III – DISPOSITIONS FINALES

35. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait et adopté par le conseil de la municipalité

au cours de la séance tenue le _____

Signé : Roger Larose

Roger Larose, maire

Signé : Mario Allen

Mario Allen, directeur général