

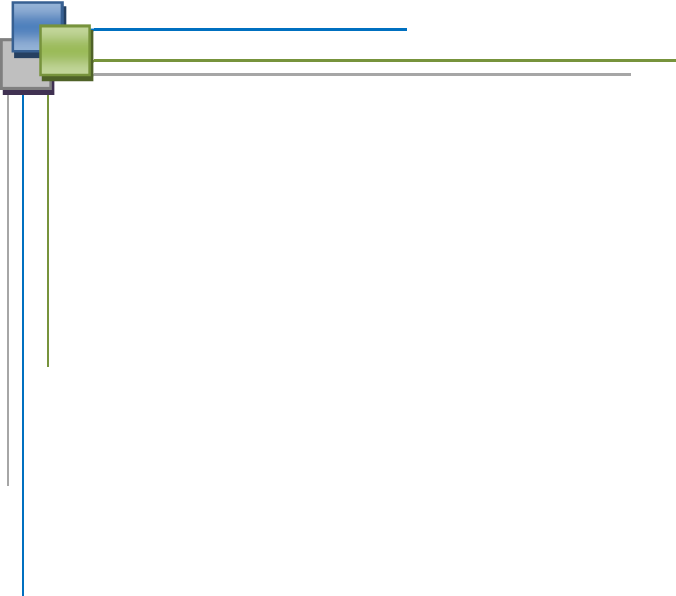


Municipalité de Durham-Sud

Règlement de construction Règlement numéro 269

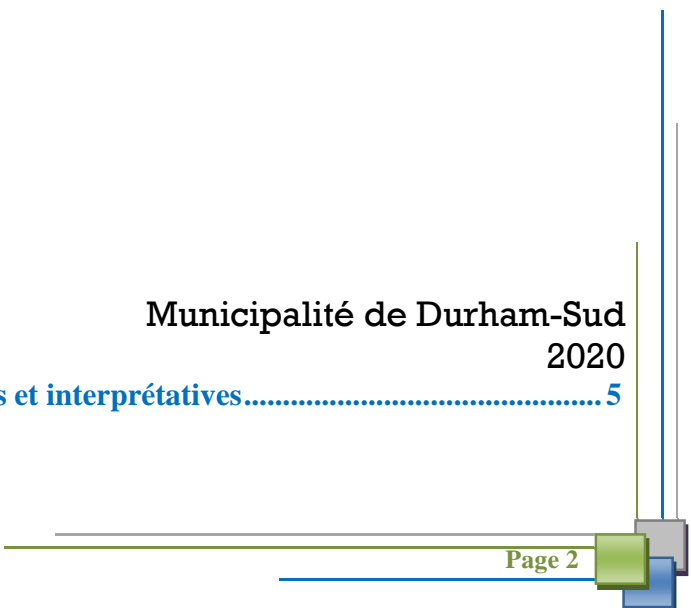
Avis de motion et de présentation : 10 août 2020
Adoption du 1^{er} projet : 8 septembre 2020
Consultation publique : 30 septembre 2020
Adoption : 5 octobre 2020
Entrée en vigueur : 11 Février 2021

Présenté et produit par la Municipalité de Durham-Sud et Urbec Concepts enr.



Municipalité de Durham-Sud
2020

CHAPITRE 1 Dispositions déclaratoires et interprétatives..... 5



1.1	Préambule.....	5
1.2	Titre et numéro du règlement.....	5
1.3	Validité.....	5
1.4	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.....	5
1.5	Domaine d'application.....	5
1.6	Territoire assujetti.....	5
1.7	Documents annexés.....	6
1.8	Abrogation et remplacement.....	6
1.9	Principes généraux d'interprétation.....	6
1.10	Prescription des lois et autres règlements.....	6
1.11	Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles.....	6
1.12	Unités de mesure.....	7
1.13	Règles de préséance des dispositions.....	7
1.14	Règles de préséance des dispositions générales et des dispositions spécifiques.....	7
1.15	Interrelation entre les règlements d'urbanisme.....	8
1.16	Renvois.....	8
1.17	Mode de division du règlement.....	8
1.18	Terminologie.....	8
1.19	Application du règlement, pouvoirs et devoirs.....	8
1.20	Contraventions, sanctions, recours et poursuites.....	9
CHAPITRE 2 Normes de construction, de sécurité et d'entretien.....		10
2.1	Code de construction, loi et règlement.....	10
2.2	Responsabilité du propriétaire.....	10
2.3	Équipements de base d'un logement.....	11
2.4	Dispositions propres aux maisons mobiles.....	12
2.5	Alimentation en eau potable, évacuation et traitement des eaux usées.....	13
2.6	Soupape de sûreté.....	14
2.7	Raccordement des drains.....	14
2.8	Protection contre les incendies.....	14
2.9	Avertisseur de fumée et extincteur chimique.....	15
2.10	Raccordement des avertisseurs de fumée.....	15
2.11	Mur mitoyen.....	15
2.12	Cheminées et pare-étincelles.....	15

2.13	Fondation	16
2.14	Fondations non utilisées	16
2.15	Assemblage de matériaux et forme des bâtiments.....	17
2.16	Usages prohibés de certaines constructions et de remorques	17
2.17	Blindage et fortification de bâtiment	17
2.18	Système de surveillance.....	19
2.19	Matériaux de recouvrement extérieur.....	19
2.20	Délai de finition d'un revêtement extérieur.....	20
2.21	Revêtement extérieur détérioré, endommagé ou défraîchi	20
2.22	Type d'entretien propre à certains types de revêtements extérieurs.....	21
2.23	Salubrité d'un bâtiment	22
2.24	Bâtiment inoccupé ou inachevé.....	23
2.25	Entretien des bâtiments.....	23
2.26	Étanchéité et humidité d'un bâtiment.....	24
2.27	Neige et glace	24
2.28	Construction non sécuritaire, endommagé ou délabré.....	24
2.29	Construction démolie ou déplacée.....	25
2.30	Travaux de démolition.....	26
2.31	Construction dérogatoire protégée.....	26
2.32	Destruction et reconstruction.....	26
CHAPITRE 3	Procédures, sanctions et recours.....	28
3.1	Procédures, sanctions et recours.....	28
CHAPITRE 4	Dispositions légales.....	29
4.1	Entrée en vigueur	29

CHAPITRE 1 Dispositions déclaratoires et interprétatives

1.1 Préambule

Le préambule du présent règlement ainsi que la résolution pour l'adoption du présent règlement valent comme s'ils étaient ici au long récités.

1.2 Titre et numéro du règlement

Le présent règlement porte le titre de «*Règlement de construction*» et porte le numéro 269.

1.3 Validité

Le Conseil de la Municipalité de Durham-Sud adopte le présent «*Règlement de construction*» dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du «*Règlement de construction*» continues à s'appliquer.

1.4 Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) prescrit à ses articles 110.10.1 et 136.0.1. que la révision du règlement de construction d'une municipalité doit se faire à tous les cinq ans et ce, en conformité avec le schéma d'aménagement de la MRC en vigueur sur le territoire.

1.5 Domaine d'application

Le présent règlement vise à assurer un cadre bâti sécuritaire et de qualité en prescrivant des normes minimales pour la conception, la construction, l'entretien, la sécurité, la salubrité et la modification des bâtiments.

1.6 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Durham-Sud ainsi qu'à toutes les zones du «*Règlement de zonage*» de la Municipalité de Durham-Sud portant le numéro 387.



1.7 Documents annexés

Tout document annexé au présent règlement en fait partie intégrante.

1.8 Abrogation et remplacement

Le présent règlement abroge et remplace le «*Règlement de construction*» portant le numéro 139.

1.9 Principes généraux d'interprétation

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

1.10 Prescription des lois et autres règlements

Une personne qui occupe ou utilise un terrain, une construction, un ouvrage ou toute partie de ceux-ci, qui érige une construction ou un ouvrage, qui exécute des travaux sur un terrain, une construction ou un ouvrage, doit respecter, en plus des dispositions du présent règlement, toute disposition législative ou réglementaire fédérale et provinciale ainsi que toute disposition d'un autre règlement municipal, y compris un règlement de la municipalité régionale de comté, et doit veiller à ce que le terrain, la construction, l'ouvrage ou les travaux soient, selon le cas, occupé, utilisé, érigé ou exécutés en conformité avec ces dispositions et avec celles du présent règlement.

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

1.11 Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles

Le texte, les titres, les tableaux, les croquis et les symboles doivent être interprétés comme suit :

1. Les titres des chapitres, des sections et les dénominations des articles contenus dans le présent règlement en font partie intégrante ;
2. L'emploi du verbe au présent inclut le futur ;
3. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte n'indique le contraire ;

4. Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire ;
5. Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique ;
6. Avec l'emploi du mot «*doit*» ou «*sera*», l'obligation est absolue; le mot «*peut*» conserve un sens facultatif sauf dans l'expression «*ne peut*» qui signifie «*ne doit*».

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

1.12 Unités de mesure

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques (Système international de mesures, S.I.).

1.13 Règles de préséance des dispositions

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

1. en cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut ;
2. en cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, à l'exception de la grille des spécifications, le texte prévaut ;
3. en cas d'incompatibilité entre une donnée d'un tableau et un graphique, la donnée du tableau prévaut ;
4. en cas d'incompatibilité entre le texte et la grille des spécifications, la grille prévaut ;
5. en cas d'incompatibilité entre la grille des spécifications et le plan de zonage, la grille prévaut.

1.14 Règles de préséance des dispositions générales et des dispositions spécifiques

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent 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 présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une

disposition contenue dans tout autre règlement la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indication contraire.

1.15 Interrelation entre les règlements d'urbanisme

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 Municipalité dans le cadre de la «*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*».

1.16 Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.17 Mode de division du règlement

Le présent règlement est divisé en chapitres numéroté en chiffres arabes. Ces chapitres sont divisés en articles dont le premier chiffre réfère au numéro de chapitre. Les subdivisions de ces mêmes articles sont en ordre numérique.

1.18 Terminologie

Dans le présent règlement, à moins d'une définition particulière ou que le contexte n'indique un sens différent, les mots ou expressions qui suivent ont le sens de la signification qui leur sont attribués dans la section prévue à cet effet dans le «*Règlement sur les permis et certificats*» portant le numéro 270. Ces définitions s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites. Si aucune définition appropriée n'est présente dans le règlement 270, la version la plus récente du dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française «*Le Petit Robert*», doit être utilisé.

1.19 Application du règlement, pouvoirs et devoirs

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du «*Règlement sur les permis et certificats*» en vigueur. Les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au «*Règlement sur les permis et certificats*» en vigueur.

1.20 Contraventions, sanctions, recours et poursuites

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

CHAPITRE 2 Normes de construction, de sécurité et d'entretien

2.1 Code de construction, loi et règlement

La délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation ne soustrait pas le propriétaire ni le détenteur du permis ou du certificat de l'obligation de satisfaire aux lois et règlements provinciaux applicables en cette matière ainsi qu'au «*Code de construction du Québec*» et au «*Code national du bâtiment*», édition la plus récente (1995 ou édition subséquente s'il y a lieu), Ottawa, ISSN-0700-1215 (incluant ses annexes et ses amendements) et aux normes minimales d'efficacité énergétique, pour lesquels la Municipalité ne se donne pas le devoir de les faire appliquer.

En cas de doute évident sur la structure du bâtiment, sur des éléments de sécurité, de salubrité ou autres éléments, l'inspecteur peut exiger du propriétaire de fournir une expertise ou une preuve de conformité sur les codes en vigueur. Le propriétaire, le titulaire d'un permis ou le responsable doit exécuter ou faire exécuter, à ses frais, les essais et les inspections nécessaires pour établir que le bâtiment ne constitue pas un danger pour la sécurité du public ou des personnes et doit faire parvenir, sans délai, à l'inspecteur une copie de tous les rapports d'essais et d'inspections. En l'absence de telle preuve ou expertise établissant la conformité d'un ou des éléments, le bâtiment est considéré en infraction au présent article. Tout permis peut être refusé ou annulé.

Une personne qui occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou un bâtiment ou qui érige une construction doit respecter les dispositions législatives et réglementaires tant fédérales, provinciales que municipales et doit voir à ce que la construction soit occupée, utilisée ou érigée en conformité avec ces dispositions.

2.2 Responsabilité du propriétaire

Le propriétaire a les responsabilités suivantes :

- a) Le propriétaire a l'entière responsabilité d'exécuter ou de faire exécuter tous les travaux de construction requis selon les exigences des lois et règlements applicables à ces travaux, ainsi qu'aux différents codes relatifs à la construction.
- b) Le propriétaire a l'entière responsabilité de faire signer ses plans par un professionnel membre en règle d'un ordre ou en fonction de la loi qui régit leur champ professionnel respectif.

- c) Le propriétaire doit s'assurer que la capacité portante du sol est suffisante pour accueillir la construction prévue au permis de construction.
- d) Les dispositions des règlements d'urbanisme doivent être satisfaites non seulement au moment de la délivrance du permis ou du certificat, mais en tout temps après leur délivrance.
- e) Tous les actes, travaux ou activités doivent être réalisés en conformité des déclarations faites lors de la demande, aux plans et devis, s'il y a lieu, soumis à l'appui de la demande, ainsi qu'aux conditions stipulées au permis ou certificat émis.
- f) Aussitôt qu'un bâtiment principal est construit, le propriétaire doit afficher le numéro civique attribué par l'inspecteur, de façon à ce que le numéro soit facilement visible du chemin ou de la rue.
- g) Le propriétaire a l'entière responsabilité de s'assurer du respect de toute législation et réglementation provinciale ou fédérale applicables.

2.3 Équipements de base d'un logement

Un logement doit être pourvu de systèmes d'alimentation en eau potable, de plomberie, de chauffage et d'éclairage qui doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

Un logement doit être pourvu d'au moins un évier de cuisine, une toilette, un lavabo et un équipement de type baignoire ou douche. Tous ces équipements doivent être raccordés directement au système de plomberie.

Un logement doit être muni d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement qui permet à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 21 °C. Cette température doit pouvoir être maintenue jusqu'à ce que la température extérieure soit inférieure à -23 °C. La température à l'intérieur d'un logement doit être mesurée au centre de chaque espace habitable, à un mètre du sol.

2.4 Dispositions propres aux maisons mobiles

Tout bâtiment préfabriqué, y compris toute maison mobile et toute roulotte, doit être conforme aux dispositions du présent règlement et de tout autre règlement applicable en l'espèce.

Toute maison mobile doit être fixée au sol au moyen d'ancrages. Dans le cas où une fondation permanente existe, la maison mobile doit y être ancrée ou fixée. Tout élément du système d'ancrage doit être protégé contre la corrosion. De plus, les crochets et les tiges d'ancrage doivent avoir un diamètre minimal de 0,012 mètre. Les ancrages doivent être placés au voisinage des points d'appui prévus dans les fondations. Le nombre minimal d'ancres pour chacun des murs les plus longs de la maison mobile est de 4. Cependant, dans le cas où une maison mobile est pourvue, à l'usine, d'un système d'ancrage passant sur le toit et comportant des ferrures aux points prévus pour supporter les efforts dus aux vents, le nombre d'ancres minimal est de 3 pour chacun des murs les plus longs.

Tout système d'attache doit être réglable afin de pouvoir régler la tension de manière à équilibrer les efforts dus au gel. Sont autorisées les attaches, sous forme de tiges ou de câbles d'ancrage, pouvant être reliées au sol par des crochets scellés dans des blocs de béton ou par des piquets hélicoïdaux vissés dans la terre, ou par des raccords croisés à piliers de fondation noyés dans le sol. Les tendeurs et connecteurs doivent être du type « à œil » et chaque attache doit être réglable.

Toute maison mobile ne reposant pas sur un sous-sol ou une cave doit être pourvue d'une ceinture de vide technique allant de la partie inférieure de l'unité jusqu'au sol. La hauteur minimale de la ceinture de vide technique doit être de 0,6 mètre. La ceinture de vide technique doit comporter un panneau amovible d'au moins 0,7 mètre de largeur et de 0,5 mètre de hauteur pour permettre d'avoir accès aux raccords des services d'aqueduc et d'égout sanitaire. La ceinture de vide technique doit être construite avec des matériaux à l'épreuve de l'humidité de catégorie extérieure. De plus, tout bois en contact avec le sol doit être de type traité sous pression. La ceinture de vide technique doit également être ventilée de manière à éviter l'accumulation de l'humidité. Les événements doivent être installés sur le pourtour de la ceinture de vide technique de manière à ne pas laisser pénétrer la neige, la pluie et les animaux. Ces événements doivent être installés sur tous les côtés de la ceinture de vide technique et leur superficie totale doit être calculée au prorata de 0,1 mètre carré par 50 mètres carrés de vide technique.

Une plate-forme à niveau doit être aménagée sur chaque emplacement de maison mobile et doit être conçue de façon à supporter également la charge maximale anticipée d'une maison mobile en toute saison, sans qu'il ne se produise d'affaissement ni toute autre forme de mouvement. De plus, toute plate-forme doit être aménagée de façon à ce que les eaux de ruissellement ne puissent s'accumuler sous la maison mobile. Les saillies ne doivent pas obstruer les ouvertures requises pour l'éclairage et la ventilation de la maison mobile, ni empêcher l'inspection de l'équipement de la maison ou des raccordements aux services publics, ni empiéter dans les marges latérales minimales prescrites à la grille des usages et des normes, faisant partie intégrante du règlement de zonage en vigueur. Tout dispositif d'accrochage et autre équipement de roulement apparent ou de transport apparent doit être enlevé dans les 30 jours suivant la mise en place de l'unité sur sa plate-forme. De plus, la ceinture de vide technique doit être fermée dans les mêmes délais.

L'aire de la plate-forme doit être excavée sur une profondeur minimale de 0,2 mètre. Lorsque les fondations du bâtiment sont mises en place, une couche de pierre concassée ou de gravier d'au plus 0,05 mètre doit être étendue et nivelée. Une membrane étanche à l'humidité d'au moins 0,006 mètre doit recouvrir la couche de gravier ou de pierre concassée. Cette membrane étanche doit être recouverte sur toute sa surface par une épaisseur minimum de 0,15 mètre de pierre concassée ou de gravier.

Aucune fondation ne permettant un sous-sol n'est autorisé. Une maison mobile ne peut compter qu'un seul étage soit le rez-de-chaussée.

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

Les dispositions de la *«Loi sur la qualité de l'environnement»* (L.R.Q., chap. Q-2) ainsi que les dispositions des règlements édictés sous son empire (incluant leurs annexes et leurs amendements) relatives à l'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»*.

L'installation d'approvisionnement en eau potable d'un bâtiment qui n'est pas raccordé à un réseau d'aqueduc municipal doit être conforme à la *«Loi sur la qualité de l'environnement»* (L.R.Q., c. Q-2) et aux règlements édictés sous son empire, notamment le *«Règlement sur le captage des eaux souterraines»* (R.R.Q., c. Q-2, r. 1.3).

2.6 Soupape de sûreté

Le réseau d'évacuation des eaux usées d'un bâtiment, y compris les eaux provenant des renvois de plancher, des fosses de retenue, des intercepteurs, des réservoirs et des siphons de plancher, doit être muni d'une soupape de retenue installé de manière à empêcher le refoulement des eaux à l'intérieur du bâtiment.

Une soupape de retenue doit être tenue en bon état de fonctionnement et être aisément accessible pour l'entretien.

Dans tout bâtiment déjà construit, en construction ou à être construit, lorsque le plancher de la cave ou du sous-sol est à plus de 0,6 mètre sous le niveau de la rue, tout cabinet à chasse d'eau, lavabo, baignoire, douche ou ouverture dans le drain qui réunit l'égout à ce drain doivent être pourvu, séparément ou en groupe, d'une ou de plusieurs vannes de sûreté automatiques ou clapet de retenue empêchant tout refoulement de l'égout municipal dans ces caves ou sous-sol.

Dans le cas où le propriétaire d'un bâtiment existant fait défaut de se conformer au présent article, la Municipalité n'est pas responsable des dommages causés à l'immeuble ou à son contenu par suite d'une inondation causée par le refoulement des eaux d'égout.

Les valves ou clapets doivent être construits de matériaux inoxydables et doivent être étanches à la compression tout en permettant le libre écoulement des déchets.

2.7 Raccordement des drains

La gestion des eaux pluviales doit se faire par l'aménagement de puits percolant, de citerne ou d'autres méthodes conformément au «*Règlement de zonage*» en vigueur. Le déversement des eaux pluviales vers une installation septique ou vers un égout pluvial est prohibé.

2.8 Protection contre les incendies

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

2.9 Avertisseur de fumée et extincteur chimique

Tout propriétaire d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment doit y installer un système d'avertisseur de fumée en cas d'incendie. Le système d'avertisseur de fumée doit être installé et entretenu en conformité avec le règlement sur les incendies en vigueur.

Dans le cas d'un établissement offrant des chambres en location, toutes les chambres mises en location doivent être équipées d'un avertisseur de fumée.

2.10 Raccordement des avertisseurs de fumée

Le présent article est sous réserve des dispositions applicables dans le Règlement sur les incendies en vigueur et portant sur les mêmes sujets.

Dans les bâtiments érigés postérieurement à l'entrée en vigueur des présentes dispositions, ainsi que dans ceux faisant l'objet de rénovations dont le coût estimé (pour fins de l'émission du permis de construction) excède 10% de l'évaluation foncière du bâtiment, les avertisseurs de fumée doivent être raccordés de façon permanente à un circuit électrique. Il ne doit en outre n'y avoir aucun dispositif de sectionnement entre le dispositif de protection contre les surintensités et l'avertisseur de fumée. Lorsqu'un bâtiment n'est pas alimenté en énergie électrique, les avertisseurs de fumée peuvent être alimentés par une pile.

Lorsque plusieurs avertisseurs de fumée raccordés à un circuit électrique doivent être installés à l'intérieur d'un logement, ceux-ci doivent être reliés électriquement entre eux de façon à tous se déclencher automatiquement dès qu'un avertisseur est déclenché.

2.11 Mur mitoyen

Lorsque deux bâtiments principaux sont contigus, ils doivent être séparés par un mur mitoyen coupe-feu construit selon les spécifications des différents codes (le C.N.B. entre autres).

2.12 Cheminées et pare-étincelles

Toute cheminée d'une nouvelle construction doit être munie d'un pare-étincelles lorsque la cheminée est localisée à moins de 3,66 mètres de tout autre bâtiment.

Dans le cas d'un foyer extérieur, les dispositions spécifiées pour le pare-étincelles au «*Règlement de zonage*» en vigueur s'appliquent.

2.13 Fondation

Sous réserve de dispositions particulières, tout bâtiment principal doit être doté d'une fondation faite de maçonnerie, de pierre, de béton coulé ou d'une combinaison de ces matériaux et construite selon les règles de l'art, selon les normes de construction contenues dans les différents codes applicables en vigueur et à une profondeur suffisante pour éviter qu'elle soit endommagée par l'effet du gel-dégel, à l'exception des fondations flottantes et radiers. La partie extérieure apparente d'une fondation de maçonnerie ou de béton coulé doit être recouverte de crépi. Une résidence secondaire de type «*chalet*» peut être construite sur pilotis.

L'utilisation de blocs de béton ou de bois traité (certifié ACNOR) ou l'utilisation de piliers de béton, d'acier ou de bois traité (certifié ACNOR) peut être faite pour implanter une maison mobile ou pour implanter des camps forestiers, ou des bâtiments utilitaires en zone «*Forestière (F)*», des bâtiments associés à l'acériculture, d'unités d'hébergement complémentaires faisant partie d'un complexe touristique ou de villégiature (ex. : petits chalets, cabines) à la condition que ces bâtiments n'aient pas de cave ou de sous-sol, qu'ils soient localisés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et que les dispositions contenues dans les différents codes applicables en vigueur soient respectées.

La partie extérieure apparente d'une fondation de piliers, de blocs de béton ou de bois ainsi que la ceinture de vide technique doivent être recouverte d'un matériau esthétique et doivent être complètement fermées avec les matériaux non prohibés par la réglementation d'urbanisme et s'harmonisant avec le revêtement extérieur du bâtiment principal.

Un agrandissement d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire attaché à un bâtiment principal doit avoir une fondation équivalente à celle de la partie existante du bâtiment principal ou d'autres matériaux certifiés de manière à ne générer aucun mouvement différentiel des deux parties du bâtiment.

2.14 Fondations non utilisées

Les fondations à ciel ouvert non utilisées d'un bâtiment incendié, démoli, transporté ou non complètement terminé devront être comblées jusqu'au niveau du sol.

De façon temporaire, elles peuvent être entourées d'une clôture de planches de bois peinturées ou teintes et non ajourées de 1,2 mètre de hauteur minimum.

2.15 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 Municipalité.

Tout bâtiment de forme ou d'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 dans une zone 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 les caveaux.

2.16 Usages prohibés de certaines constructions et de remorques

L'emploi de wagons de chemin de fer, d'autobus, 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. 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 chalets, de camp ou d'abri, ou de roulotte à patates frites.

2.17 Blindage et fortification de bâtiment

L'utilisation et l'assemblage de matériaux en vue de blinder ou de fortifier un bâtiment ou immeuble ou partie de celui-ci contre les projectiles d'armes à feu, l'utilisation d'explosifs, les chocs ou la poussée de véhicules ou autre

type d'assaut, sont interdits pour les bâtiments, toutes les constructions, tous les immeubles et tous les ouvrages à l'exclusion des infrastructures d'utilité publique (ex. : barrage hydro-électrique), d'un centre de détention public (ex. : prison, poste de police), des voûtes ou coffre-fort inclus dans un bâtiment de nature commerciale ou publique.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, sont prohibés :

- a) L'installation de verre de type blindé pour résister à l'impact des projectiles d'armes à feu ou tout autre verre « anti-balles » dans les fenêtres et les portes;
- b) L'installation et le maintien de plaques de protection en acier à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- c) L'installation ou le maintien de volets de protection pare-balles ou tout autre matériau offrant une résistance aux explosifs ou aux chocs autour des ouvertures du bâtiment;
- d) L'installation et le maintien de porte blindée ou spécialement renforcée pour résister à l'impact des projectiles d'armes à feu;
- e) L'installation et le maintien de grillage ou de barreaux de métal, aux entrées d'accès, aux portes ou aux fenêtres, à l'exception de celles du sous-sol ou de la cave et sauf s'il s'agit d'une protection contre le vol;
- f) Les 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.

Le présent article s'applique tant pour les bâtiments existants avant ou érigés après l'entrée en vigueur du présent règlement. Dans le cas des bâtiments déjà existants, un délai maximal de six mois est accordé pour rendre conforme en tout point le bâtiment au présent article. Aucun droit n'est reconnu à ce type de bâtiment.

2.18 Système de surveillance

Il est interdit d'utiliser à l'extérieur d'un bâtiment une caméra de surveillance ou un système de vision nocturne.

Malgré le premier alinéa, une caméra de surveillance ou un système de vision nocturne est permis pour surveiller le lieu où s'effectue l'entreposage de marchandise d'un bâtiment occupé par un usage faisant partie des groupes d'usages «Commerce et service (C)» et «Industriel (I)». Cette exception s'applique également pour les usages du groupe d'usage «Public et communautaire (P)»

2.19 Matériaux de revêtement extérieur

Tout bâtiment doit posséder un revêtement extérieur et l'emploi des matériaux ci-après énoncés est prohibé pour le revêtement extérieur de tout bâtiment :

1. Le papier, les cartons-planches, les tôles et les enduits imitant ou tendant à imiter la pierre, la brique ou autres matériaux naturels ;
2. Le papier goudronné ou minéralisé et les papiers similaires ;
3. Les matériaux usagés de différents types, formes ou couleurs pour une même partie d'un bâtiment ;
4. Les matériaux détériorés, pourris ou rouillés, même partiellement ;
5. Le bloc de béton non-décoratif, non architectural ou non-recouvert d'un matériau de finition ;
6. La tôle galvanisée qui n'a pas été pré-peinte à l'usine
7. La tôle non émaillée qui n'a pas été prépeinte en usine ;
8. Les panneaux de bois tels que contre-plaqué (vener) et d'aggloméré (ripes pressées), panneaux gaufrés, peints, teints ou non ;
9. La mousse d'uréthane ou le polyuréthane;
10. Les bardeaux d'asphalte (à l'exception du toit et des mansardes) et d'amiante ;

11. Le polyéthylène transparent sauf pour les serres ainsi que les toiles sauf pour les bâtiments publics et les auvents, conçus spécifiquement pour les serres et les auvents;
12. Tous les types d'isolants, rigides ou non et les pare-air (lattes de bois) ou matériaux similaires;
13. Les panneaux de carton-feutre ou de carton-fibre (« tentest »);
14. La fibre de verre;
15. L'écorce de bois;
16. 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 ».

2.20 Délai de finition d'un revêtement extérieur

La finition extérieure de tout bâtiment doit être complétée totalement dans les 18 mois d'autorisation pour ledit bâtiment, dans le cas d'un bâtiment principal. Dans le cas d'un bâtiment complémentaire, le délai maximal est fixé à 12 mois. Dans le cas d'un permis de construction émis pour une période de temps supérieur à 12 mois, la finition extérieure doit être complétée dans les 6 mois après l'expiration du permis de construction émis pour ledit bâtiment.

2.21 Revêtement extérieur détérioré, endommagé ou défraîchi

Les revêtements extérieurs des murs, de la toiture, de l'avant-toit (soffite et « facias »), des ouvertures (portes et fenêtres) et de la fondation d'un bâtiment doivent être construits et entretenus de manière à ce que chaque type de revêtement, d'une couleur donnée, conserve une apparence uniforme, de manière à empêcher toute infiltration d'air ou d'eau et de manière à ne pas être dépourvus par endroit de leur recouvrement ou protection contre les intempéries, ni d'être endommagés.

Les revêtements extérieurs qui présentent les caractéristiques suivantes sont réputés ne pas respecter le premier alinéa :

- Présence de rouille sur les revêtements de métal ;
- Effritement, écaillage, éclatement et présence de fissures ou de lézardes dans la brique, la pierre, le stuc, le crépi ou l'enduit ;

- Dégradation des joints de mortier ;
- Écaillage de la peinture ;
- Altération ou dégradation de la peinture, du vernis, de la teinture ou de tout autre enduit.

2.22 Type d'entretien propre à certains types de revêtements extérieurs

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

a) Revêtement de bois

Les surfaces extérieures en bois de toute construction doivent être protégées par de la peinture, de la teinture, du vernis, par un apprêt ou par tout autre enduit dont l'utilisation n'est pas prohibée au présent règlement ou tout autre règlement d'urbanisme de manière à éviter la dégradation, la pourriture, l'écaillage. De plus, le revêtement doit être fixé solidement de manière à éviter le vacillement. Le bois de cèdre peut rester à l'état naturel.

b) Revêtement de métal ou d'acier

Les surfaces extérieures en métal ou en acier de toute construction doivent être protégées par de la peinture, par un apprêt ou par tout autre enduit dont l'utilisation n'est pas prohibée au présent règlement ou tout autre règlement d'urbanisme de manière à éviter la rouille. De plus, le revêtement doit être fixé solidement de manière à éviter les vacillements.

c) 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.

d) 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.

e) 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 du bâtiment.

f) Fondation

La surface apparente de toute partie de mur ou de mur de fondation en bloc de maçonnerie ou en béton coulé doit être recouverte d'un crépi ou d'une autre couche de finition extérieure.

g) Balcon, galerie, etc.

Les balcons, patios, galeries, escaliers extérieurs ou intérieurs et, en général, toute construction en saillie 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 chapitre.

2.23 Salubrité d'un bâtiment

Un bâtiment ou un logement ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

De façon non limitative, sont notamment prohibés et doivent être supprimés :

1. la malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'un balcon ou d'un bâtiment accessoire;
2. la présence d'animaux morts;
3. l'entreposage ou l'utilisation de produits ou matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;
4. le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin;
5. l'encombrement d'un moyen d'évacuation;

6. un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée;
7. la présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre;
8. l'amas de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté;
9. la présence de rongeurs, d'insectes ou de vermine, à l'exclusion de punaises de lit, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
10. la présence de punaises de lit ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de celles-ci;
11. la présence de moisissures, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de celles-ci.

2.24 Bâtiment inoccupé ou inachevé

Tout bâtiment inachevé ou inoccupé, en construction ou en rénovation dont les travaux sont arrêtés ou suspendus depuis au moins un (1) mois doit être clos ou barricadé afin qu'aucune personne ne puisse y avoir accès.

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 en interdire l'accès et à prévenir les accidents.

Une excavation ou une fondation à ciel ouvert d'une construction inachevée doit être entourée d'une clôture non ajourée d'une hauteur minimale de 1,2 mètre. Une fondation à ciel ouvert ne peut demeurer en place plus de 6 mois. À l'expiration de ce délai, la fondation doit être démolie et l'excavation comblée de terre jusqu'au niveau moyen du sol adjacent à la fondation.

2.25 Entretien des bâtiments

Un bâtiment principal ou secondaire doit être maintenu en bon état et être réparé au besoin de manière à garantir son intégrité, sa sécurité et le maintien de son apparence. Les surfaces peintes, teintes ou vernies doivent recevoir une nouvelle couche de peinture, de teinture ou de verni au besoin.

La construction ou la réparation d'un bâtiment ne doit pas constituer une nuisance pour les occupants des propriétés adjacentes et ne doit présenter aucun danger pour la sécurité publique ou privée.

Le fonctionnaire désigné peut exiger tous les plans et devis confirmant le respect des normes et règlements applicables. Dans ce cas, la dimension et la localisation de tous les éléments de la structure doivent être fournis avec une précision suffisante pour permettre la vérification des calculs.

2.26 Étanchéité et humidité d'un bâtiment

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telle une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, doit être étanche.

Les ouvertures dans l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telles une porte et une fenêtre ainsi que leur pourtour, doivent être étanches.

Est interdite toute présence ou accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis ou la présence de moisissures visibles.

Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec.

Le plancher d'une salle de bains et d'une salle de toilettes ainsi que les murs autour de la douche ou du bain doivent être protégés contre l'humidité, recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et maintenus en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.

Le plancher d'une buanderie commune doit être protégé contre l'humidité, recouvert d'un fini ou revêtement étanche et maintenu en bon état. Il doit aussi être nettoyé périodiquement afin de conserver la buanderie salubre.

2.27 Neige et glace

Un bâtiment ayant un toit de tôle en pente et qui est situé à moins de 3 mètres de la ligne avant doit être muni de dispositifs empêchant le glissement de la neige et de la glace si le versant du toit est en direction de la ligne avant.

2.28 Construction non sécuritaire, endommagé ou délabré

Toute construction non sécuritaire, dangereuse, détruite ou incendiée, endommagée ou délabrée, de façon totale ou partielle, doit être réparée

conformément aux dispositions du présent règlement et des autres règlements d'urbanisme.

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, par explosion ou toute autre cause, la Cour supérieure peut, sur requête de la Municipalité, ordonner l'exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou, s'il n'existe pas d'autre alternative, 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 Municipalité 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 Municipalité 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.

2.29 Construction démolie ou déplacée

Dans les 30 jours qui suivent la fin des travaux de démolition ou de déplacement, le terrain doit être nettoyé de tous les débris provenant des travaux, toute excavation doit être comblée, le sol doit être nivelé de manière à empêcher toute accumulation d'eau, être gazonné ou ensemencé de façon à ne pas laisser le sol à nu et tout dommage causé au trottoir, à la bordure ou à la chaussée publics doit être réparé.

Le déplacement de tout bâtiment permanent de plus de 10 mètres carrés, d'un terrain à un autre, doit s'effectuer en respectant les normes et conditions suivantes:

- les fondations devant recevoir le bâtiment doivent être érigées avant la date prévue du déplacement ;
- le déplacement doit s'effectuer à la date, à l'heure et selon l'itinéraire apparaissant au certificat ou à la demande dûment approuvée ;
- les fondations sur lesquelles était érigé le bâtiment doivent être nivelées dans les 7 jours de la date du déplacement ; dans l'intervalle, celles-ci doivent être barricadées de façon à empêcher toute personne d'y avoir accès ;

- les travaux de réparation extérieure relatifs au toit, aux galeries, aux escaliers, aux rampes, aux fenêtres, etc., doivent être complétés dans les 60 jours du déplacement.

2.30 Travaux de démolition

Le responsable de travaux de démolition doit prendre les mesures nécessaires pour assurer la protection du public.

Pendant les travaux de démolition, les débris doivent être arrosés de manière à limiter le soulèvement de la poussière.

Il est prohibé de laisser tomber à l'extérieur les débris ou les matériaux d'un étage autre que le rez-de-chaussée, autrement qu'en utilisant une chute fermée, une grue ou des câbles.

À la suite des travaux de démolition, le terrain doit être nettoyé de tous les décombres et déchets. Les excavations doivent être comblées jusqu'au niveau du sol environnant avec des matériaux imputrescibles, le tout recouvert par une hauteur minimale de 0,10 mètre de terre arable avec finition en gazon ou en un autre matériau permis selon la nature du site.

Tous les débris et matériaux doivent être disposés dans un endroit conforme. Une copie de la facture des coûts occasionnés doit être déposée par la suite à la Municipalité.

2.31 Construction dérogatoire protégée

Une construction dérogatoire aux dispositions du présent «*Règlement de construction*» est protégée par droits acquis si elle existait avant l'entrée en vigueur du règlement la prohibant, ou si elle a fait l'objet d'un permis de construction légalement émis avant l'entrée en vigueur de ce règlement, et si elle n'a pas déjà été modifiée de manière à être conforme au présent règlement de construction.

Nonobstant ce qui précède, les matériaux et éléments de fortification ou de protection ne sont pas protégés par droits acquis et doivent être enlevés dans les 6 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

2.32 Destruction et reconstruction

Si la construction dérogatoire protégée par droits acquis est détruite, devenue dangereuse ou a perdu plus de 50% de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, sa

reconstruction ou sa réfection doit être effectuée en conformité avec le présent règlement. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment qui déroge aux normes de construction relatives aux fondations, et qui est protégé par droits acquis, il pourra être reconstruit sur les mêmes fondations ou des fondations semblables, même si ces dernières sont dérogatoires, si les conditions suivantes sont toutes respectées :

- le caractère dérogatoire des fondations ne doit pas être aggravé par une augmentation du périmètre ;
- outre la dérogation existante sur les fondations, toutes les autres caractéristiques du bâtiment seront conformes au présent règlement. Aucune nouvelle dérogation ne peut être créée ;
- toutes les dispositions du «*Règlement de zonage*» en vigueur sont respectées ainsi que les dispositions de la «*Loi sur la qualité de l'environnement*» et des règlements édictés sous son empire concernant les systèmes d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées ;
- les travaux de reconstruction sont terminés dans les 12 mois suivant la date du sinistre, à moins que le retard ne soit engendré par les délais d'indemnisation générés par l'assureur.

CHAPITRE 3 Procédures, sanctions et recours

3.1 Procédures, sanctions et recours

Les dispositions concernant les procédures, les sanctions et les recours contenues dans le «*Règlement sur les permis et certificats*» en vigueur, s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

CHAPITRE 4 Dispositions légales

4.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté unanimement à Durham-Sud le 3 août 2020.

Linda Thomas
Directrice générale/secrétaire-trésorière

Michel Noël
Maire