

À une séance extraordinaire du Conseil de la Ville de Côte Saint-Luc, tenue à l'Hôtel de Ville, au 5801 boulevard Cavendish, le mercredi 20 novembre 2024 à 20 h, à laquelle étaient présents :

Le maire Mitchell Brownstein, B. Comm., B.D.C., L.L.B.

La conseillère Dida Berku, B.D.C.

Le conseiller Lior Azerad

Le conseiller Mike Cohen, B.A.

Le conseiller Steven Erdelyi, B.Sc., B.Ed.

Le conseiller Mitch Kujavsky, B. Comm.

Le conseiller Oren Sebag, B.Sc. RN MBA

Le conseiller Sidney Benizri

La conseillère Andee Shuster

ÉTAIENT AUSSI PRÉSENTS :

M^e Jonathan Shecter, Directeur général

M^e Pascalie Tanguay, Directrice des services juridiques et greffière

ATTENDU QUE les articles 118 et 118.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent aux municipalités d'adopter un règlement de construction pour l'ensemble ou une partie de leur territoire ;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné en même temps qu'un dépôt du projet de ce règlement à la séance extraordinaire du conseil municipal tenue le 20 novembre 2024;

IL EST ORDONNÉ ET STATUÉ par le projet de règlement n° 2640 intitulé : « *Règlement de construction de la ville de Côte Saint-Luc* » comme suit :

PROJET DE RÈGLEMENT N° 2640

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

PROCESSUS D'ADOPTION	
Avis de motion	20 novembre 2024
Adoption du règlement	
Entrée en vigueur	

AMENDEMENTS		
Règl. n°	En vigueur	Objet

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES	6
1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	6
1.1.1 Titre du règlement.....	6
1.1.2 Remplacement.....	6
1.1.3 Territoire visé	6
1.1.4 Personnes concernées	6
1.1.5 Objet du règlement.....	6
1.1.6 Tableau, graphique et symbole.....	6
1.1.7 Lois et règlements.....	6
1.1.8 Structure du règlement	6
1.1.9 Adoption	7
1.1.10 Application continue.....	7
1.1.11 Changement d'occupation d'un bâtiment existant.....	7
1.1.12 Interventions assujetties	7
1.2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	8
1.2.1 Administration du règlement	8
1.2.2 Fonctionnaire désigné	8
1.2.3 Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné	8
1.2.4 Respect des règlements	8
1.2.5 Émission d'un permis	8
1.2.6 Essai de matériaux et épreuves de construction	8
1.2.7 Responsabilité professionnelle	9
1.2.8 Unités de mesure	9
1.2.9 Jour férié.....	9
1.2.10 Renvois	9
1.2.11 Infractions, contraventions, pénalités et recours	9
1.3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	9
1.3.1 Incompatibilité des dispositions	9
1.3.2 Préséance des dispositions	9
1.3.3 Interprétation du texte	10
1.3.4 Terminologie.....	10
CHAPITRE 2. CODES, LOIS ET RÈGLEMENTS RÉGISSANT LA CONSTRUCTION	11
2.1 GÉNÉRALITÉS.....	11
2.1.1 Codes, lois et règlements.....	11

2.2	CODE DE CONSTRUCTION DU QUÉBEC ET CODE NATIONAL DU BÂTIMENT DU CANADA	11
2.3	PLANS ET DEVIS	11
2.4	SOLUTIONS DE RECHANGE	12
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS		13
3.1	DISPOSITIONS RELATIVES AUX FONDATIONS ET EMPATTEMENTS	13
3.1.1	Fondations	13
3.1.2	Fondations sur pieux	13
3.1.3	Matériaux autorisés pour les fondations	13
3.2	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TECHNIQUES DE CONSTRUCTION DURABLE	13
3.2.1	Matériaux d'isolation	13
3.2.2	Système géothermique	13
3.2.3	Économie de l'eau	14
3.2.4	Valve de réduction de pression	14
3.3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EAUX SANITAIRES ET PLUVIALES	14
3.3.1	Drainage d'un garage	14
3.3.2	Installation de soupapes de retenue ou clapets anti-retour	14
3.4	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	15
3.4.1	Séparation coupe-feu dans une résidence unifamiliale isolée	15
3.4.2	Avertisseur de monoxyde de carbone	15
3.4.3	Systèmes de gicleurs automatiques	15
3.4.4	Chauffage et climatisation	16
3.4.5	Brûlage de combustibles solides	16
3.5	DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSIDENCES PRIVÉES POUR AÎNÉS (RPA)	16
3.5.1	Avertisseur de fumée	16
3.5.2	Extincteurs portatifs	16
3.6	DISPOSITIONS CONCERNANT LA FORTIFICATION ET LA PROTECTION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX ET ACCESSOIRES	16
3.6.1	Normes anti-fortifications	16
3.7	DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS INACHEVÉES, INOCCUPÉES, DÉTRUITES, ENDOMMAGÉES OU DÉLABRÉES	18
3.7.1	Sécurité	18
3.7.2	Constructions inachevées	18
3.7.3	Constructions endommagées ou délabrées	18
3.7.4	Constructions détruites ou endommagées par suite d'un sinistre	18
3.7.5	Travaux réalisés au frais du propriétaire	18
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION OU DE DÉMOLITION		19

4.1	SÉCURITÉ SUR UN CHANTIER DE CONSTRUCTION OU DE DÉMOLITION	19
4.1.1	Généralités	19
4.1.2	Obligation de clôturer	19
4.1.3	Nettoyage du terrain à la suite de la démolition	19
4.1.4	Propreté des terrains.....	20
4.1.5	Équipements sur un chantier.....	20
4.1.6	Occupation du domaine public	20
CHAPITRE 5.	DISPOSITIONS FINALES	22
5.1	DISPOSITIONS FINALES.....	22
5.1.1	Entrée en vigueur	22

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « *Règlement de construction de la Ville de Côte Saint-Luc numéro 2640* ». Celui-ci peut être également désigné sous le titre abrégé de « *Règlement de construction* ».

1.1.2 Remplacement

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le *Règlement de construction numéro 2593* et tous ses amendements. Un tel remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, et ce, jusqu'à jugement final et exécutoire.

1.1.3 Territoire visé

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Côte Saint-Luc.

1.1.4 Personnes concernées

Le présent règlement s'applique aux personnes physiques et aux personnes morales de droit public ou privé.

1.1.5 Objet du règlement

Le règlement de construction constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme. Il est, en ce sens, interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Le présent règlement vise à régir le domaine du bâtiment pour l'ensemble du territoire de la Ville de Côte-Saint-Luc, notamment pour adopter des normes supérieures ou portant sur des bâtiments ou des éléments non visés par le *Code de construction du Québec*. Il permet à la Ville de contrôler la qualité, la durabilité et le caractère sécuritaire de la structure d'un bâtiment en régissant la nature des matériaux autorisés et la façon de les assembler, le tout sur la base des orientations et des objectifs énoncés à cet effet au plan d'urbanisme.

1.1.6 Tableau, graphique et symbole

Tout tableau, graphique, symbole, illustration et toutes formes d'expression autres que le texte lui-même, qui est contenu ou auquel il est fait référence dans le présent règlement, en font partie intégrante.

1.1.7 Lois et règlements

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas le demandeur de permis à l'obligation de se conformer à toute autre loi et tout autre règlement du Gouvernement du Québec ou du Canada, ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable.

Les dispositions interprétatives du présent règlement quant aux règles générales d'interprétation, aux règles d'interprétation du plan de zonage, aux règles d'interprétation des grilles des usages et normes ont le sens et l'application qui leur sont attribués au *Règlement de zonage*, incluant les amendements subséquents.

1.1.8 Structure du règlement

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement.

Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Un article peut être divisé en paragraphes, identifié par des chiffres suivis du symbole « ° ». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée et le sous-paragraphe peut aussi être divisé en sous-texte du sous-paragraphe identifié par des chiffres romains suivis d'un point. Le texte placé directement sous les titres des articles constitue les alinéas.

CHAPITRE 1. TITRE DU CHAPITRE

1.1 TITRE DE LA SECTION

1.1.1 Titre de l'article

Texte de l'alinéa

1° Texte du paragraphe

a) Texte du sous-paragraphe

i. Sous-texte du sous-paragraphe

1.1.9 Adoption

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-texte par sous-texte de sorte que si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un sous-texte du présent règlement était ou venait à être déclaré nul par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres dispositions du présent règlement demeurent valides et pleinement applicables.

1.1.10 Application continue

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels elles réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites, le cas échéant, non seulement au moment de la délivrance du permis, mais en tout temps, après la délivrance jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

1.1.11 Changement d'occupation d'un bâtiment existant

Lors de la demande de changement d'occupation d'un bâtiment, le demandeur doit démontrer que ce bâtiment répond aux exigences des règlements de la Ville de Côte Saint-Luc, y compris les dispositions de l'Annexe « A » du présent règlement, en ce qui a trait à la nouvelle occupation proposée.

Tout changement d'occupation entraînant une augmentation du nombre de personnes dans une partie quelconque de tout étage ne sera permis que si l'on rend les issues conformes aux exigences du présent règlement, y compris les dispositions de l'Annexe « A » du présent règlement.

1.1.12 Interventions assujetties

À la suite de l'entrée en vigueur du présent règlement toutes interventions (construction, modification, transformation, réparation, démolition, déplacement, etc.) sur un bâtiment ou un terrain (ou une partie de ceux-ci), incluant les ouvrages, doivent être réalisées en conformité avec le présent règlement. Également, l'occupation et l'utilisation d'un bâtiment ou d'un terrain (ou une partie de ceux-ci) doivent être réalisées en conformité avec le présent règlement. Le non-respect de toute disposition contenue dans le présent règlement constitue une infraction et est passible des pénalités prévues au *Règlement sur les permis et certificats*.

1.2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

1.2.1 Administration du règlement

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné.

1.2.2 Fonctionnaire désigné

Les employés du Service du développement urbain, du Service de la protection civile et les personnes mandatées par ces derniers sont, au sens du présent règlement et des codes auxquels il renvoie, le fonctionnaire désigné chargé de l'application du présent règlement.

Le fonctionnaire désigné, ainsi que toute autre personne désignée à ce titre par le Conseil, est une personne désignée au sens du présent règlement et chargée de son application.

1.2.3 Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

Les dispositions concernant les pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné se trouvent au *Règlement sur les permis et certificats*.

1.2.4 Respect des règlements

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

1.2.5 Émission d'un permis

Les conditions relatives à l'obtention d'un permis prévues par le présent règlement sont prescrites par le *Règlement sur les permis et certificats* et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici énoncées au long.

1.2.6 Essai de matériaux et épreuves de construction

Lorsque le fonctionnaire désigné l'exige, tout matériau mis en œuvre pour la construction ou la réparation, quelle que soit sa nature, et tout assemblage de matériaux, doit être soumis à des essais et épreuves ayant pour but d'en déterminer les propriétés et qualités. Tout appareil et dispositif ainsi que tout nouveau matériau et procédé de construction peuvent également être soumis à des essais qui détermineront leur degré d'efficacité. Ainsi :

- 1° Tout essai de matériau doit être fait par un laboratoire approuvé, sous surveillance du fonctionnaire désigné ou selon les directives de celui-ci ;
- 2° Tout rapport certifié de tout essai de matériau doit être remis au fonctionnaire désigné ;
- 3° Tout essai de matériau se fait aux frais du requérant ou du propriétaire ;
- 4° Lorsqu'un essai de matériau montre qu'un matériau de construction ne rencontre pas les exigences de ce règlement, le fonctionnaire désigné doit interdire l'usage du matériau ;
- 5° Lorsque le fonctionnaire désigné a des raisons de croire qu'une partie d'une construction n'est pas de résistance suffisante, il peut exiger que des épreuves et des calculs de vérification soient faits pour toute partie de la construction qu'il désigne ;

- 6° Toute épreuve et tout calcul doivent être faits par un architecte, un ingénieur ou un technologue et un rapport écrit doit être soumis au fonctionnaire désigné. Toute dépense encourue pour un essai et un calcul est aux frais du requérant ou du propriétaire ;
- 7° Si le requérant ou le propriétaire néglige de faire procéder à toute épreuve et calcul, le fonctionnaire désigné peut les faire effectuer aux frais du requérant ou du propriétaire ;
- 8° Si toute épreuve ou tout calcul révèle une faiblesse dans une construction, le requérant ou le propriétaire doit rendre la construction conforme à toute exigence inscrite au rapport du professionnel ou du laboratoire et au présent règlement.

1.2.7 Responsabilité professionnelle

Lorsqu'une personne retient les services d'un arpenteur-géomètre, d'un ingénieur, d'un architecte ou d'un technologue en vue de la préparation d'un document requis en vertu du présent règlement ou de tout autre règlement d'urbanisme, ces professionnels ou technologues doivent préparer les plans et documents conformément aux dispositions de ces règlements ainsi que des lois ou instructions applicables en la matière.

1.2.8 Unités de mesure

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans ce règlement sont exprimées en unités métriques du *Système international*.

1.2.9 Jour férié

Si le délai ou la date d'échéance fixé pour une procédure ou pour l'accomplissement d'une chose s'avère être un jour férié, ce délai est prolongé jusqu'au jour ouvrable suivant.

1.2.10 Renvois

Tous les renvois et références à un autre règlement mentionnés dans le présent règlement restent ouverts, ce qui signifie qu'ils s'appliquent à toutes les modifications du règlement, même si ces modifications interviennent après l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.2.11 Infractions, contraventions, pénalités et recours

Les dispositions relatives aux infractions, contraventions, pénalités et recours se trouvent au *Règlement sur les permis et certificats*.

1.3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.3.1 Incompatibilité des dispositions

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'indications contraires.

1.3.2 Préséance des dispositions

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

- 1° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut ;
- 2° En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut ;
- 3° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

1.3.3 Interprétation du texte

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement :

- 1° Quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- 2° Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 3° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 5° Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose « sera » faite ou « doit être » faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose « pourra » ou « peut être » faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.
- 6° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;
- 7° Le mot « Ville » désigne la Ville de Côte Saint-Luc et le mot « Conseil » désigne son conseil municipal;
- 8° Pour fins de compréhension d'une expression utilisée au plan de zonage et à la grille des usages et des normes, il faut référer aux règles d'interprétation décrites au règlement de zonage en vigueur.

1.3.4 Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au *Règlement de zonage*. Les expressions, termes et mots utilisés non définis dans ce règlement doivent être interprétés selon le sens qui leur est conféré aux ouvrages de référence courants, dont les lois, les codes et les dictionnaires.

Malgré le premier alinéa, le *Code de construction du Québec* et le *Code national du bâtiment* doivent être interprétés selon les définitions et les règles d'interprétation qui leur sont spécifiques.

CHAPITRE 2. CODES, LOIS ET RÈGLEMENTS RÉGISSANT LA CONSTRUCTION

2.1 GÉNÉRALITÉS

2.1.1 Codes, lois et règlements

Les codes, les lois et les règlements identifiés au présent chapitre font partie intégrante du présent règlement.

Les amendements apportés à ces codes, à ces lois et à ces règlements après l'entrée en vigueur du présent règlement en font partie intégrante sans qu'il soit nécessaire d'adopter un nouveau règlement pour décréter l'application de chaque amendement ainsi apporté.

Aucun permis requis en vertu du présent règlement ne peut être émis à moins que la demande ne soit conforme aux dispositions des codes, des lois et des règlements identifiés au présent chapitre.

Un bâtiment dont on change l'usage doit être rendu conforme aux dispositions des codes, des lois et des règlements identifiés au présent chapitre.

2.2 CODE DE CONSTRUCTION DU QUÉBEC ET CODE NATIONAL DU BÂTIMENT DU CANADA

Font partie intégrante du présent règlement et en constituent l'Annexe « A », la version française du *Code de construction du Québec, chapitre I – Bâtiment* et le *Code national du bâtiment - Canada 2020*. Les amendements à venir du *Code de construction du Québec* et du *Code national du bâtiment* font partie intégrante du présent règlement.

Les dispositions de l'Annexe « A » du présent règlement s'appliquent à tout bâtiment ou partie de bâtiment exempté de l'application du *chapitre I – Bâtiment, du Code de construction du Québec*, comme stipulé à l'article 1.04 de la *Loi sur le bâtiment (R.L.R.Q. c B-1.1)*.

Les entrepreneurs et les propriétaires doivent respecter les normes prévues à l'Annexe « A » du présent règlement, et ce, pour tous travaux de construction ou de transformation touchant à tout bâtiment ou partie de bâtiment assujéti à cette même annexe par le présent règlement.

Le présent règlement ne s'applique pas :

- 1° Aux ponts ;
- 2° Aux viaducs ;
- 3° Aux tunnels ;
- 4° Aux bâtiments accessoires dont la superficie de plancher n'excède pas 5 m² et qui ne possèdent aucune fondation ;
- 5° Au réseau public et privé de distribution de l'eau.

2.3 PLANS ET DEVIS

Lorsque requis par une loi ou un règlement du gouvernement, un plan ou un devis relatif à l'érection, à la préparation, à la transformation ou à l'agrandissement d'un bâtiment doit être signé et scellé par un professionnel spécifiquement autorisé à le faire en vertu des lois et règlements régissant l'exercice de sa profession.

2.4 SOLUTIONS DE RECHANGE

Malgré les dispositions de l'article 2.2 du présent règlement, le conseil peut accepter par résolution et sous recommandation du fonctionnaire désigné, des solutions de rechange permettant d'atteindre un niveau minimal de performance.

Cette demande de solution de rechange doit être signée par un membre de l'*Ordre des architectes du Québec* ou de l'*Ordre des technologues professionnels du Québec* et doit démontrer que les objectifs de sécurité, de santé, d'accessibilité et de protection du bâtiment contre les incendies édictés au *Code de construction du Québec, chapitre I – Bâtiment* et au *Code national du bâtiment – Canada 2020* sont atteints et offrent une performance équivalente aux solutions acceptables.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

3.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX FONDATIONS ET EMPATTEMENTS

3.1.1 Fondations

Un bâtiment principal doit reposer sur des fondations continues en béton avec semelles appropriées, à l'épreuve des effets du gel, d'une solidité suffisante pour supporter le bâtiment.

Il est également permis d'ériger un bâtiment principal sur une dalle structurale de type radier aux conditions suivantes :

- 1° Que les plans de celle-ci aient été conçus et signés par un ingénieur compétent en la matière, membre en règle de l'*Ordre des ingénieurs du Québec* ;
- 2° Qu'une étude du sol sur la capacité portante ait été réalisée préalablement aux plans d'ingénieur.

Un bâtiment accessoire détaché dont la superficie de l'emprise au sol est de 20 m² ou plus doit être érigé sur une fondation permanente enfouie dans le sol ou sur une dalle structurale de type radier. Les murs doivent être ancrés à la fondation ou au radier.

3.1.2 Fondations sur pieux

Les fondations sur pieux sont permises dans les cas suivants :

- 1° Elles supportent un bâtiment principal ou une partie d'un bâtiment principal dans les proportions établies au présent règlement.
- 2° Pour toutes les constructions accessoires, sous réserve des dispositions du *Code de construction du Québec, chapitre I - Bâtiment* et du *Code national du bâtiment — Canada 2020*.
- 3° Dans les cas où ils supportent une dalle structurale sur sol de type radier ou une semelle de fondation.

3.1.3 Matériaux autorisés pour les fondations

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des fondations sont le béton coulé et l'acier.

Dans le cas des pieux et des pilotis, ils doivent être en bois traité, en béton ou en acier.

Les dispositions relatives au revêtement extérieur d'une fondation sont édictées au *Règlement de zonage*.

3.2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX TECHNIQUES DE CONSTRUCTION DURABLE

3.2.1 Matériaux d'isolation

Tout type de matériau d'isolation est autorisé selon les normes, à l'exception du bran de scie et de la paille qui n'est pas en ballots, pour le toit et les murs d'un bâtiment principal pour autant qu'il soit recouvert d'un matériau de revêtement extérieur autorisé par le *Règlement de zonage*.

3.2.2 Système géothermique

Tout nouveau système géothermique doit respecter le *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (Q-2, r. 35.2)*.

3.2.3 Économie de l'eau

Tout nouveau bâtiment alimenté en eau doit être équipé des appareils visant à réduire la consommation d'eau suivants :

- 1° Toilettes à faible chasse qui évacuent un maximum de 6 L/chasse ;
- 2° Robinets et pommes de douches ayant un débit maximal de 9,5 L/min.

3.2.4 Valve de réduction de pression

En outre, dans tous les bâtiments de plus de 6 étages, une pompe de surpression automatique doit être installée avec les vannes nécessaires le long de la canalisation principale, afin de maintenir une alimentation en eau suffisante et continue dans l'ensemble du système de distribution.

Les bâtiments existants doivent se conformer à la présente disposition au plus tard le 1er décembre 2026.

3.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EAUX SANITAIRES ET PLUVIALES

3.3.1 Drainage d'un garage

Malgré les dispositions du *Code de construction du Québec, chapitre III – Plomberie*, et du *Code national de plomberie du Canada — 2020*, il est interdit d'installer un siphon sur le drain de plancher d'un garage. Le drain de plancher doit être raccordé directement à une fosse de retenue ayant des dimensions minimales de 450 mm par 600 mm par 450 mm, reliée au réseau d'évacuation des eaux sanitaires du bâtiment principal. La fosse doit être installée et entretenue de manière à éviter que le sable, les matières solides, l'huile ou la graisse qui y sont contenus ne s'écoulent dans le réseau d'évacuation des eaux sanitaires.

Lorsque le bâtiment principal n'est pas desservi par le réseau d'égout sanitaire municipal ou pour un garage détaché dont une fosse de retenue est installée, l'eau provenant de cette fosse de retenue doit être dirigée vers un puits absorbant ou tranchée drainante situé à au moins 5 m du mur de fondation du bâtiment.

Pour un garage intégré à une résidence et dont le plancher est composé d'une dalle structurale en béton armé, le puisard exigé au présent article n'est pas requis. Toutefois, il faut prévoir une finition de dalle permettant l'écoulement des eaux vers un avaloir de sol. Celui-ci devra être raccordé à l'égout sanitaire, du bâtiment conformément au *Code de construction du Québec, chapitre III – Plomberie*, et du *Code national de plomberie du Canada — 2020* ou, si le bâtiment n'est pas desservi par le réseau d'égout sanitaire municipal, vers un puit absorbant ou une tranchée drainante situé à au moins 5 m du mur de fondation du bâtiment.

3.3.2 Installation de dispositif anti-refoulement

Là où un réseau municipal d'égout sanitaire existe, tout propriétaire d'immeuble doit y installer un ou des dispositifs anti-refoulement sur les branchements horizontaux recevant les eaux usées ou d'infiltration des appareils de plomberie tels les puisards, les renvois de plancher, les fosses de retenue, les intercepteurs, les réservoirs, les cabinets à chasse d'eau, les baignoires et autres siphons et accessoires installés dans les sous-sols et les caves de manière à empêcher le refoulement des eaux à l'intérieur du bâtiment ;

Un tel dispositif anti-refoulement doit être installé conformément aux exigences du *Code de construction du Québec, chapitre III – Plomberie*, et du *Code national de plomberie du Canada — 2020*;

Ce dispositif anti-refoulement doit être installé sur une conduite secondaire. En aucun temps, il ne doit être installé directement sur le tuyau de sortie d'un renvoi de plancher. On ne doit installer aucun dispositif anti-refoulement sur un drain de bâtiment. L'emploi d'un tampon fileté pour fermer l'ouverture d'un renvoi de plancher est permis, mais ne constitue pas un dispositif anti-refoulement au sens du présent règlement ;

Lorsqu'un branchement horizontal est muni d'un dispositif anti-refoulement, il ne doit à aucun moment recevoir d'eaux pluviales, ni d'eaux usées d'appareils situés aux étages supérieurs. Cependant, s'il y a danger de refoulement, la Ville exige des clapets anti-refoulement sur les branchements qui reçoivent des eaux pluviales provenant de surfaces extérieures en contrebas du terrain avoisinant et adjacentes au bâtiment, telles que les descentes de garage ou les entrées extérieures et sur les conduites d'égouts entrants de l'égout principal ;

Malgré l'article 4.9.5 du *Code de construction du Québec, chapitre III – Plomberie*, et du *Code national de plomberie du Canada — 2020*, l'utilisation de dispositif anti-refoulement de type « à compression (squeeze-in) » est prohibé. Il est entendu que cette disposition n'a pas pour effet d'empêcher l'utilisation d'un dispositif anti-refoulement d'un autre type conforme audit code.

3.4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

3.4.1 Séparation coupe-feu dans une résidence unifamiliale isolée

Malgré la section 9.10.9 du *Code de construction du Québec, chapitre I – Bâtiment* et le *Code national du bâtiment — Canada 2020*, il n'est pas obligatoire d'avoir une séparation coupe-feu entre une suite utilisée à des fins d'usage accessoire du groupe commerce et le reste de l'habitation unifamiliale, bi-familiale isolée ou semi-détachée.

3.4.2 Avertisseur de monoxyde de carbone

Au moins un détecteur de monoxyde de carbone doit être installé dans tout logement :

- 1° Qui comprend un accès à un garage ;
- 2° Qui comprend un système de chauffage, un foyer ou autre équipement fonctionnant à l'aide d'un combustible, excluant un appareil de séchage de vêtements.

Le détecteur de monoxyde de carbone doit être conforme à la norme CAN/CSA-6.19 01, être en état de fonctionnement, au niveau du garage ainsi qu'au niveau de(s) chambre(s) à coucher, être raccordé au système d'alimentation électrique et être également pourvu d'une alimentation à pile permettant son fonctionnement lors d'une panne de courant.

Dans le cas d'un logement locatif, le propriétaire de l'immeuble est responsable de l'installation du détecteur et de son remplacement s'il ne fonctionne plus ou a été installé depuis 10 ans et plus. Le locataire est responsable de vérifier qu'il fonctionne adéquatement et d'aviser le propriétaire dans le cas contraire, il est également responsable de remplacer les piles au besoin.

Dans le cas d'un logement occupé par le propriétaire ou ses ayants droit, le propriétaire est responsable de l'installation du détecteur, de son remplacement s'il ne fonctionne pas adéquatement ou pour son remplacement obligatoire tous les 10 ans.

L'installation d'un système de détection de monoxyde de carbone relié à une centrale de sécurité ne dégage pas le propriétaire de l'obligation d'avoir un système indépendant conçu et installé conformément à cet article.

3.4.3 Systèmes de gicleurs automatiques

Tous les bâtiments et les structures concernés doivent satisfaire à leurs exigences et à leurs normes respectives relatives aux systèmes de gicleurs automatiques, lesquelles sont énoncées à la section 3.2.2 du *Code de construction du Québec, chapitre I – Bâtiment*, et dans le *Code national du bâtiment - Canada 2020*.

3.4.4 Chauffage et climatisation

Tous les nouveaux bâtiments doivent être équipés d'un système permanent de chauffage et de climatisation desservant tous les logements. Les températures minimales et maximales autorisées sont établies par le *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements*.

3.4.5 Brûlage de combustibles solides

Aucun dispositif de brûlage de combustibles solides ou de bois ne peut être installé à l'intérieur de nouveaux bâtiments ou être ajouté pour remplacer des dispositifs de brûlage de combustibles solides ou de bois à l'intérieur de bâtiments existants.

Aucun appareil de chauffage à combustible solide ou foyer dans les bâtiments existants ne pourra être utilisé ou laissé en service, à moins qu'il ne soit reconnu par la norme canadienne CSA ou par la norme américaine EPA dans le cadre d'un processus de certification, établissant qu'il a un taux d'émission égal ou inférieur à 2,5 g/h de particules fines dans l'atmosphère.

Les actes suivants sont interdits :

- 1° L'utilisation d'un système non certifié, à l'exception d'un appareil à granules certifié EPA ou CAN/CSA-B415.1 installé avant l'entrée en vigueur du présent règlement.
- 2° Le brûlage de tout combustible autre que ceux pour lesquels un appareil est homologué, ainsi que le brûlage de certains combustibles nocifs tels que le bois traité ou peint, les matières plastiques, le polystyrène, etc.
- 3° L'utilisation d'un appareil à combustible solide ou d'un foyer lorsqu'un avertissement de smog émis par Environnement Canada est en vigueur pour la région de Montréal.

Toutefois, lors d'une panne de courant d'une durée de plus de 3 heures, il est permis, uniquement pendant la durée de la panne de courant, d'utiliser temporairement des dispositifs de brûlage de combustibles solides certifiés et non certifiés.

3.5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSIDENCES PRIVÉES POUR AÎNÉS (RPA)

3.5.1 Avertisseur de fumée

Chaque chambre d'une résidence privée pour aînés (RPA) doit être munie d'un avertisseur de fumée de type électrique. Ces avertisseurs doivent être reliés de façon à se déclencher automatiquement dès qu'un seul des avertisseurs est déclenché.

3.5.2 Extincteurs portatifs

Toute résidence privée pour aînés (RPA) doit être munie d'au moins un extincteur portatif par étage, installé près des portes d'issues. Chaque extincteur portatif doit être conforme à la norme NFPA-10 de catégorie 2-A, 5-B, C.

3.6 DISPOSITIONS CONCERNANT LA FORTIFICATION ET LA PROTECTION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX ET ACCESSOIRES

3.6.1 Normes anti-fortifications

L'utilisation, l'assemblage et le maintien de matériaux en vue d'assurer le blindage ou la fortification de tout bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, l'utilisation d'explosifs, le choc ou la poussée de véhicules ou autre type d'assaut, sont interdits sur l'ensemble du territoire.

Sans restreindre la portée des autres dispositions, sont également défendues :

- 1° L'installation et le maintien de plaques de protection en acier ajouré ou opaque à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment ;
- 2° L'installation et 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 ;
- 3° L'installation et le maintien de porte blindée ou spécialement renforcée pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu ;
- 4° L'installation et le maintien de grillage ou de barreaux de métal, que ce soit l'entrée d'accès, aux portes ou aux fenêtres, à l'exception de celles du sous-sol, de la cave ou d'un vide sanitaire. Ce système de protection doit toutefois être mobile de manière qu'il soit possible de dégager complètement la fenêtre pour permettre l'évacuation des occupants. Il doit être possible de déverrouiller et d'ouvrir le système de l'intérieur sans clé ni connaissances particulières ;
- 5° Toutefois la prohibition du paragraphe précédent ne s'applique pas aux grillages et barreaux de protection contre le vol installés dans les fenêtres et portes des établissements faisant partie des groupes d'usages Commerce « C », Industrie « I » et Public « P » ;
- 6° L'installation de verre de type laminé (H-6) ou de tout autre verre « anti-balles » dans les fenêtres et les portes ;
- 7° L'installation de mur ou de partie de mur intérieur ou extérieur au bâtiment ou d'une tour d'observation, en béton armé ou non armé ou spécialement renforcé pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu ;
- 8° Sont soustraits de cette disposition les bâtiments ou parties de bâtiment dont l'usage, pratiqué conformément aux règlements de la Ville, est le suivant :
 - a. Institution financière ;
 - b. Entreprise de transport d'argent ;
 - c. Dépositaires d'armes à feu et de munitions ;
 - d. Poste de police et établissement de détention ;
 - e. Ateliers municipaux ;
 - f. Bijouterie ;
 - g. Magasin et entrepôt de fourrures ;
 - h. Commerce et entrepôt informatique ;
 - i. Bâtiment de recherche scientifique et technologique ;
 - j. Guichet automatique ;
 - k. Chambre forte ou pièce sécurisée destinée à l'entreposage et à la protection des collections, artefacts, œuvres ou documents, aménagés dans un musée, un centre d'archives ou une bibliothèque.

3.7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS INACHEVÉES, INOCCUPÉES, DÉTRUITES, ENDOMMAGÉES OU DÉLABRÉES

3.7.1 Sécurité

Toute construction inoccupée, inachevée ou inutilisée doit être convenablement fermée ou barricadée à partir de l'intérieur de la construction afin de prévenir tout accident.

3.7.2 Constructions inachevées

Le propriétaire, le créancier ou l'acquéreur d'une construction inachevée a l'obligation de procéder au parachèvement des travaux conformément aux délais et prescriptions prévus à cet effet au *Règlement sur les permis et certificats*.

3.7.3 Constructions endommagées ou délabrées

Toute construction endommagée, délabrée ou partiellement détruite doit être réparée ou démolie et le terrain entièrement nettoyé.

3.7.4 Constructions détruites ou endommagées par suite d'un sinistre

Toute construction détruite ou endommagée à la suite d'un sinistre doit être démolie, les fondations démolies ou remplies et le terrain entièrement nivelé dans les 12 mois suivant le sinistre. Dans un tel cas, les travaux de reconstruction doivent avoir commencé dans les 12 mois suivant le sinistre.

La reconstruction ou la réfection d'un bâtiment détruit ou devenu dangereux et ayant perdu au moins la moitié de sa valeur à la suite d'un incendie ou quel qu'autre cause doit être effectuée selon les dispositions du présent règlement.

Durant la période entre le sinistre et la démolition ou le début des travaux de reconstruction, la construction doit être convenablement fermée ou barricadée ou, s'il y a lieu entourée d'une clôture conforme aux exigences du présent règlement.

3.7.5 Travaux réalisés au frais du propriétaire

Si, dans les 48 heures de sa signification, un propriétaire ne se conforme pas à un avis donné par le fonctionnaire désigné relativement aux dispositions du présent chapitre, les travaux de protection requis seront faits par la Ville aux frais du propriétaire et ce sans pour autant que la Ville renonce à ses possibilités de recours prévues au *Règlement sur les permis et certificats*.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION OU DE DÉMOLITION

4.1 SÉCURITÉ SUR UN CHANTIER DE CONSTRUCTION OU DE DÉMOLITION

4.1.1 Généralités

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 ;

Aucune excavation ou fondation ne peut demeurer à ciel ouvert plus de 6 mois. À l'expiration de ce délai, les fondations doivent être démolies et l'excavation comblée de terre ;

Tout chantier de construction ou de démolition doit, en tout temps, être propre et bien entretenu ;

Il est interdit de brûler, sur les lieux de démolition, les débris ou décombres résultant des travaux ;

Les débris ou matériaux de démolition doivent être traités afin d'empêcher le soulèvement de poussières ;

Les rues et trottoirs autour du chantier doit, en tout temps, être propre et bien entretenu.

4.1.2 Obligation de clôturer

L'installation d'une clôture assurant la sécurité du public est obligatoire lors :

- 1° De travaux d'excavation de plus de 60 cm de profondeur ;
- 2° De travaux d'excavation ou piscine en cours de construction permettant l'accumulation d'eau ;
- 3° De travaux de démolition ;
- 4° De travaux de rénovations extérieures majeures et nouvelles constructions ;
- 5° D'utilisation du terrain où se situent les travaux à des fins d'entreposage de tous équipements nécessaires à la réalisation de ces travaux ;
- 6° De travaux exécutés à moins de 2 m de l'emprise d'une voie de circulation ;
- 7° De toute situation identifiée comme potentiellement dangereuse pour le public par le fonctionnaire désigné.

La clôture de sécurité doit être installée pour une période s'échelonnant du début des travaux à un maximum de 10 jours suivant leur fin.

La clôture de sécurité doit respecter les exigences suivantes :

- 1° Être constitué d'une structure solide en bois ou en métal ;
- 2° Avoir une hauteur minimum de 2 m et maximum de 2,4 m ;
- 3° Les ouvertures dans la clôture ne doivent pas laisser passer un objet sphérique supérieur à 100 mm ;
- 4° Les entrées et sorties doivent être munies de barrières et être clairement identifiées. Lorsque le chantier est fermé, ces entrées et sorties doivent être verrouillées ;
- 5° Être adéquatement entretenu, et ce, jusqu'au jour de son démantèlement.

4.1.3 Nettoyage du terrain à la suite de la démolition

Dans les 2 jours qui suivent la fin des travaux de démolition, le terrain doit être nettoyé de tous débris et gravats et être proprement nivelé. Les débris et gravats résultant de la démolition doivent être transportés

hors du site et on doit en disposer dans un site autorisé à cette fin par le *Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs*.

Les fondations du bâtiment doivent être enlevées et l'excavation doit être comblée dans le même délai de 2 jours sauf dans le cas où un ingénieur certifie que les fondations sont réutilisables pour une nouvelle construction.

Le branchement de service à un réseau d'aqueduc ou à un réseau d'égout doit être obturé et le fonctionnaire désigné doit approuver le travail avant que le branchement soit enterré.

Dans le cas d'un bâtiment raccordé à une installation d'épuration ou d'évacuation des eaux usées, si la reconstruction du bâtiment n'est pas entreprise dans les douze mois suivant l'expiration du certificat d'autorisation de démolition, la fosse septique, la fosse de rétention et toute autre fosse ou réservoir faisant partie d'un système de traitement primaire, secondaire ou tertiaire doit être désaffecté, sans autre délai, de la manière prévue au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (R.R.Q., 1981, c. Q -2, r.22)*.

4.1.4 Propreté des terrains

Il est défendu de laisser sur un terrain lors de la construction ou de la démolition d'un bâtiment, des rebuts de quelque nature que ce soit, des matériaux en désordre et des substances qui sont de nature à propager le feu aux propriétés adjacentes. Il faut aussi enlever les matériaux qui pourraient être aéroportés.

Lors de la construction ou de la démolition, tout propriétaire doit maintenir son terrain, ses bâtiments et usages complémentaires en bon état de conservation et de propreté. Il doit voir à ce que les cours et les terrains vagues lui appartenant soient débarrassés de branches, de broussailles, de mauvaises herbes, de débris, de ferrailles, de déchets, de détritiques, de papiers, de bouteilles vides ou de substances nauséabondes, de manière à ne pas polluer l'environnement et ne pas engendrer de nuisances.

À défaut par le propriétaire, le locataire ou l'occupant de se conformer aux dispositions du présent règlement, la Ville a le droit de faire nettoyer ledit terrain ou bâtiment, aux frais et dépens du propriétaire, le tout conformément à la loi.

4.1.5 Équipements sur un chantier

Pour tout projet de construction ou de démolition, le propriétaire ou l'exécutant des travaux doit se munir d'un conteneur pour recueillir les débris de construction ou de démolition. Le conteneur doit être vidé régulièrement ou recouvert à la discrétion du fonctionnaire désigné.

Tout appareil et équipement installé sur un chantier de construction ou de démolition doit être enlevé dans les 30 jours suivant la fin des travaux.

Le propriétaire et l'exécutant des travaux sont responsables de tout accident ou dommage à la personne ou à la propriété publique ou privée par suite des travaux.

4.1.6 Occupation du domaine public

Nul ne peut utiliser le domaine public dans le cadre de travaux sans avoir préalablement obtenu un permis d'occupation du domaine public. Les dispositions suivantes s'appliquent :

- 1° Pendant la journée, l'espace occupé doit être délimité par des cônes, des barrières, une clôture ou un autre dispositif de protection du public;
- 2° Pendant la nuit, outre le dispositif prévu au paragraphe 1°, des réverbères et/ou des panneaux réfléchissants approuvés par le fonctionnaire désigné doivent délimiter l'espace occupé;

- 3° Au moins un trottoir doit toujours être maintenu dégagé et si les travaux sont susceptibles de provoquer la chute de matériaux ou d'objets sur le trottoir, une construction temporaire doit être érigée au-dessus de celui-ci pour protéger les piétons;
- 4° Le requérant est tenu responsable de l'entretien d'une partie du domaine public qui est occupée pendant les travaux et est également tenu, à la fin de cette période, de la dégager entièrement et de la nettoyer pour en retirer tous les débris, à la satisfaction du fonctionnaire désigné;
- 5° Le requérant est responsable de la détérioration de tout bien public résultant de l'occupation du domaine public et doit en assumer les frais de réparation;
- 6° Le responsable des travaux doit posséder et maintenir en vigueur pendant toute la durée de l'occupation du domaine public, une police d'assurance couvrant sa responsabilité à l'égard de tout dommage ou préjudice qu'une personne pourrait subir en raison de l'occupation du domaine public.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS FINALES

5.1 DISPOSITIONS FINALES

5.1.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

MITCHELL BROWNSTEIN
MAIRE

PASCALIE TANGUAY
GREFFIÈRE

PROJET

ANNEXE « A »

CODE DE CONSTRUCTION DU QUÉBEC, CHAPITRE I — BÂTIMENT
CODE NATIONAL DU BÂTIMENT – CANADA 2020

PROJET DE RÈGLEMENT N° 2640

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

ADOPTÉ LE :

EN VIGUEUR LE : _____

PROJET