

**VERSION ADMINISTRATIVE**

Règlement n° 410-05 (modifié par le Règlement no 685-22)

# **MUNICIPALITÉ DE SAINT- HENRI**

## **RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION**

### **DE LA MUNICIPALITÉ**

### **DE SAINT-HENRI**

**9 mai 2005**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 1 : TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 2 : TERRITOIRE ET BÂTIMENTS ASSUJETTIS.....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 3 : INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 4 : INTERPRÉTATION DES DOCUMENTS DE RENVOI .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 5 : CONFLIT .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 6 : INTERPRÉTATION DES TABLEAUX ET CROQUIS .....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 2: DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 7 : FORME ET GENRE DE CONSTRUCTIONS INTERDITES .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 8 : MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR PROHIBÉS .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 9 : DÉLAIS POUR LA FINITION EXTÉRIEURE D'UN BÂTIMENT.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 10 : PROTECTION DES MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT .....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 11 : ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION OU DE PROTECTION D'UNE CONSTRUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 12 : NORMES DE CONSTRUCTION RELATIVES AUX EAUX PLUVIALES .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 13 : FONDATIONS .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 14 : PAVILLONS-JARDINS.....</b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE 3: DISPOSITIONS RELATIVES A LA SÉCURITÉ ET LA SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS.....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 15 : FENESTRATION .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 16 : GARDE-CORPS .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 17 : BÂTIMENT ENDOMMAGÉ OU DANGEREUX .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 18 : EXCAVATION OU FONDATION DANGEREUSE.....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 19 : OBLIGATION D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS .....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 20 : CONDITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS.....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 21 : BÂTIMENTS INFESTÉS.....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 22 : CONSTRUCTION INOCCUPÉE .....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 23 : NORMES DE RECONSTRUCTION .....</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE 4 : CAS PARTICULIERS .....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 24 : CONDITIONS APPLICABLES AUX LOGEMENTS, MAISONS DE CHAMBRE ET CHAMBRES LOCATIVES.....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 25 : INSTALLATIONS MINIMALES D'UN LOGEMENT .....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 26 : SERVICE DE GARDE EN MILIEU FAMILIAL .....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 27 : BÂTIMENTS PRÉFABRIQUÉS .....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 28 : NORMES S'APPLIQUANT EN ZONE INONDABLE .....</b>	<b>10</b>
<b>DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>11</b>
<b>ARTICLE 29 : ABROGATION DE CERTAINES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES .....</b>	<b>11</b>
<b>ARTICLE 30 : ENTRÉE EN VIGUEUR .....</b>	<b>11</b>

## **CHAPITRE 1: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **ARTICLE 1 : Titre et numéro du règlement**

Le présent règlement est intitulé "Règlement de construction" et porte le numéro 410-05.

### **ARTICLE 2 : Territoire et bâtiments assujettis**

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

La municipalité n'assume pas la responsabilité de l'application de la Loi sur la sécurité dans les édifices publics, ainsi que le Code national du bâtiment et les modifications éventuelles qui pourraient y être apportées.

### **ARTICLE 3 : Interprétation du texte et des mots**

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

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur.
- 2° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut en être ainsi.
- 3° Le mot "MUNICIPALITÉ" désigne la municipalité de Saint-Henri.
- 4° Le mot "QUICONQUE" inclut toute personne morale ou physique.
- 5° Les mots "RÈGLEMENTS D'URBANISME" désignent le présent règlement, le règlement de lotissement, de permis et certificats, de zonage, de dérogation mineure, de plan d'implantation et d'intégration architecturale et tout autre règlement adopté en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par la municipalité de Saint-Henri.
- 6° Les définitions et règles d'interprétation contenues dans les règlements d'urbanisme s'appliquent au présent règlement, autant que faire se peut.
- 7° Toutes les dimensions et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées selon le système international d'unité (système métrique).
- 8° Les définitions contenues au règlement de zonage à l'article 12 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées, sauf si elles sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

### **ARTICLE 4 : Interprétation des documents de renvoi**

Lorsque le texte renvoie à un document de référence, un tel document fait partie intégrante à toutes fins que de droit du présent règlement.

### **ARTICLE 5 : Conflit**

À moins d'une spécification contraire expresse, en cas de conflit entre les dispositions et prescriptions du présent règlement et celles comprises dans les codes, lois, règlements ou tout autre document de renvoi auxquels le présent règlement réfère, la disposition ou prescription la plus restrictive s'applique. En cas de conflit entre deux dispositions du présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

## **ARTICLE 6 : Interprétation des tableaux et croquis**

Les tableaux, croquis et toutes formes d'expression autre que le texte proprement dit, compris ou auxquels il est référé dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, croquis et autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et une autre forme d'expression, les données du tableau prévalent.

## **CHAPITRE 2: DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES PARTICULIÈRES DE CONSTRUCTION**

### **ARTICLE 7 : Forme et genre de constructions interdites**

Tout bâtiment prenant forme d'aliment, d'animal, de fruit, de contenant ou tendant par sa forme à symboliser un aliment, un animal, un fruit ou un contenant est interdit sur le territoire de la municipalité.

L'emploi de wagons de chemin de fer, tramway, autobus, ou de véhicule désaffecté est interdit à des fins d'habitation.

Aucun bâtiment ne pourra être aménagé ou construit à partir de l'assemblage de deux ou plusieurs maisons mobiles, uni-modulaires ou roulottes. Font exception à cette règle les bâtiments constitués de modules préfabriqués en usine prévus à l'origine pour s'agencer les uns les autres en un tout cohérent sur les mêmes fondations.

### **ARTICLE 8 : Matériaux de revêtement extérieur prohibés**

Les matériaux dont la liste suit sont prohibés comme revêtement extérieur de tout bâtiment, sauf ceux mentionnés le cas échéant:

- Le papier, les cartons- planches, les tôles et les enduits imitant ou tendant à imiter la pierre ou la brique.
- Le papier goudronné, minéralisé ou de nature semblable, exception faite des toitures.
- La tôle non architecturale (tôle galvanisée), à l'exception :
  - Des bâtiments utilisés à des fins agricoles ou forestières localisés en zone agricole, agro-forestière ou forestière.
  - Des toitures de bâtiments institutionnels (église, presbytère, etc.).
  - Des bâtiments à caractère patrimonial où un revêtement de tôle est déjà présent.
- Le bloc de béton brut, non texturé et non peint.
- Les panneaux de bois peints ou non peints, dans le cas d'un bâtiment principal. Tels matériaux, lorsque autorisés, doivent être peints, teints ou autrement traités de façon acceptable, sauf pour les bâtiments agricoles.
- La mousse d'uréthane.
- Les matériaux de finition intérieure, tels que le placoplâtre, préart ou autres matériaux semblables non reconnus comme matériaux de revêtement extérieur.
- Les bardeaux d'asphalte (à l'exception du toit) et d'amiante.

Certains revêtements peuvent être spécifiquement interdits dans une zone en particulier. Cette interdiction sera annotée à la zone en question à même la Grille des spécifications du Règlement de zonage.

## **ARTICLE 9 : Délais pour la finition extérieure d'un bâtiment**

La finition extérieure de tout bâtiment principal doit être complétée dans les 12 mois suivants la délivrance du permis de construction ou du certificat d'autorisation.

La finition extérieure de tout bâtiment complémentaire doit être complétée dans les 6 mois suivants la délivrance du permis de construction ou du certificat d'autorisation.

## **ARTICLE 10 : Protection des matériaux de revêtement**

Les surfaces extérieures en bois de tout bâtiment doivent être protégées des intempéries au moyen de peinture, teinture, vernis ou recouvertes de tout matériau de finition reconnu pour protéger le bois des intempéries.

Les revêtements de métal de tout bâtiment doivent être peints, émaillés, anodisés ou traités de façon équivalente sur toute leur surface.

## **ARTICLE 11 : Éléments de fortification ou de protection d'une construction**

Pour tous les usages, exception faite des usages relatifs aux institutions gouvernementales, paragouvernementales, les usages relatifs à la pratique d'activités financières ou de sécurité publique reconnues par la loi ou ayant reçu une recommandation du responsable du poste de la Sûreté du Québec desservant la municipalité à l'effet que ces usages doivent être munis d'éléments de fortification ou de protection pour la sécurité des personnes ou des biens, sont interdits les éléments de fortification et de protection d'une construction suivants :

- 1° L'assemblage et le maintien de matériaux en vue de blinder ou de fortifier un bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, l'utilisation d'explosifs, le choc ou la poussée de véhicules ou autres types d'assauts.
- 2° L'installation et le maintien de plaques de protection en acier à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment.
- 3° 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.
- 4° L'installation et le maintien de porte blindée ou spécialement renforcée pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu.
- 5° L'installation et le maintien de grillage ou de barreau de métal, que ce soit à l'entrée d'accès, aux portes ou aux fenêtres, à l'exception de celles du sous-sol ou de la cave.

### **Sont également interdits:**

- 1° Une guérite, portail, porte-cochère ou toute autre installation visant à contrôler ou empêcher l'accès des véhicules automobiles par l'entrée charretière d'un emplacement résidentiel à moins que le terrain sur lequel est érigé le bâtiment principal soit d'une superficie d'au moins 10 000 m<sup>2</sup> ou que la résidence soit située à plus de 30 m de l'emprise de la voie publique;
- 2° Tout appareil de captage d'image ou système désigné comme étant un système de vision nocturne à être installé à l'extérieur, à l'exception d'une utilisation pour un bâtiment dont l'usage est commercial, industriel ou institutionnel.

Une utilisation ayant pour but de capter une scène en façade du bâtiment principal et sur un autre des côtés dudit bâtiment est interdite, sauf pour les exceptions contenues au premier alinéa du présent article.

Toute construction non conforme aux dispositions du présent article, doit faire l'objet d'une reconstruction, démolition ou des travaux requis pour la rendre conforme dans les 6 mois de l'entrée en vigueur du règlement, et ce afin de rendre la ou les constructions dérogatoires conformes à ces dispositions.

#### **ARTICLE 12 : Normes de construction relatives aux eaux pluviales**

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau municipal d'égout sanitaire est formellement prohibé.

La disposition des eaux pluviales est de la responsabilité des individus et doit s'effectuer conformément aux dispositions du code civil en cette matière.

#### **ARTICLE 13 : Fondations**

Toute fondation doit être à l'épreuve de l'eau et assise à une profondeur suffisante pour la protéger du gel.

Tout bâtiment principal, à l'exception des maisons mobiles, doit avoir des fondations continues de pierre, de béton ou de blocs de ciment ou sur pilotis selon les règles de l'art.

Les bâtiments complémentaires peuvent être assis sur des piliers de pierre, de brique ou de bois, sur dalles de béton ou fondations continues.

#### **ARTICLE 14 : Pavillons-jardins**

Les pavillons-jardins sont interdits. L'agrandissement du bâtiment principal est proposé comme alternative.

Aux fins du présent règlement, une habitation pour personne(s) handicapée(s) ou pour personne(s) en perte d'autonomie, distincte du bâtiment principal d'un emplacement, est considérée comme un pavillon-jardin.

### **CHAPITRE 3: DISPOSITIONS RELATIVES A LA SÉCURITÉ ET LA SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS**

#### **ARTICLE 15 : Fenestration**

N/A

#### **ARTICLE 16 : Garde-corps**

N/A

#### **ARTICLE 17 : Bâtiment endommagé ou dangereux**

Dans le cas d'un bâtiment pouvant mettre en danger des personnes ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion, la démolition du bâtiment pourra être exigée par le conseil municipal. Le propriétaire doit démolir ou réparer le bâtiment endommagé en se conformant aux dispositions de l'article 23 (normes de reconstruction) du présent règlement.

Les travaux de démolition ou de réparation doivent débuter dans les soixante (60) jours de la date à laquelle les dommages ont été causés ou de la demande du Conseil.

Si le propriétaire démolit le bâtiment, il devra libérer l'emplacement de tous débris et niveler l'emplacement dans les 30 jours du début des travaux de démolition.

Durant les délais accordés aux paragraphes précédents, le propriétaire devra, si nécessaire pour des motifs de sécurité publique, protéger l'immeuble démolé ou en construction par des barricades ou clôtures afin d'empêcher l'accès du public à une telle construction.

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 la démolition du bâtiment aux frais du propriétaire.

#### **ARTICLE 18 : Excavation ou fondation dangereuse**

Une excavation ou fondation qui pourrait présenter, en totalité ou en partie, des risques d'accident, doit être clairement identifiée ou barricadée par son propriétaire .

Les fondations non utilisées ou les bâtiments non occupés suite à un incendie doivent être protégés de manière à en fermer l'accès, et ceci dans les vingt-quatre (24) heures suivant l'incendie. Le directeur du service d'incendie de la municipalité, ainsi que le fonctionnaire désigné, ont autorité pour faire respecter la présente disposition.

Aucune excavation ou fondation non-utilisée ne peut demeurer à ciel ouvert plus de six (6) mois sans être démolie et comblée de terre.

#### **ARTICLE 19 : Obligation d'entretien des bâtiments**

Tout bâtiment doit être entretenu et réparé, de telle sorte qu'il ne puisse constituer, en raison de défauts physiques, d'absence d'entretien ou pour toute autre cause, un danger pour la santé ou la sécurité de ses occupants ou du public en général.

#### **ARTICLE 20 : Conditions applicables aux bâtiments**

Tout bâtiment doit :

- A) Être maintenu dans un état tel qu'il puisse servir à l'usage auquel il est destiné.
- B) Être entretenu de façon à ne pas paraître délabré ou dans un état d'abandon.
- C) Faire l'objet d'un entretien préventif, pour éviter qu'il se détériore.
- D) Être maintenu dans un état tel que toute condition de nature à provoquer la présence de vermine, de rongeurs ou d'insectes nuisibles soit éliminée.

Tout bâtiment inachevé, délabré, détruit ou non conforme aux dispositions du présent règlement doit être complété ou réparé dans les délais fixés par le fonctionnaire désigné.

#### **ARTICLE 21 : Bâtiments infestés**

Tout bâtiment, logement ou maison de chambre, à l'exclusion des bâtiments de ferme, où l'on note la présence de vermine, rongeurs ou insectes doit être débarrassé de ces intrus et maintenu dans des conditions qui empêchent leur réapparition.

#### **ARTICLE 22 : Construction inoccupée**

Toute construction inoccupée ou inachevée après l'expiration du permis de construction, doit être close ou barricadée.

De même, toute fondation de cave ou de sous-sol à ciel ouvert, autre qu'une fondation d'un bâtiment en cours de construction, doit être entourée d'une clôture d'une hauteur minimale de 1,50 m.

#### **ARTICLE 23 : Normes de reconstruction**

Dans le cas d'un bâtiment principal pouvant mettre en danger des personnes ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion, les normes de reconstruction suivantes s'appliquent :

- A) La reconstruction ou la réparation du bâtiment principal peut être faite sur les mêmes fondations.
- B) Le bâtiment principal à être reconstruit ou réparé peut conserver les mêmes dimensions (largeur, hauteur) que celles existantes avant l'événement, mais en aucune façon, on ne doit aggraver le caractère dérogatoire du bâtiment principal en diminuant les marges avant, arrières et latérales prévalant avant l'événement.



- C) L'agrandissement d'un bâtiment principal doit être conforme aux normes édictées dans la zone où se situe l'agrandissement (voir règlement de zonage).
- D) La qualité architecturale du bâtiment principal à être reconstruit, réparé ou agrandi devra répondre aux normes de la zone où il est situé.

## **CHAPITRE 4 : CAS PARTICULIERS**

### **ARTICLE 24 : Conditions applicables aux logements, maisons de chambre et chambres locatives**

Tout logement doit:

- A) Être pourvu de moyens de chauffage et d'éclairage, d'une source d'approvisionnement en eau potable et d'installations sanitaires propres à assurer le confort et à protéger la santé des occupants.
- B) Être maintenu en bon état et l'on doit y effectuer, au besoin, toutes les réparations nécessaires afin de conserver les lieux en bon état.
- C) Être nettoyé et entretenu périodiquement, ce qui comprend l'application d'une couche de peinture ou autre fini de surface.

Toute maison de chambre et chambre locative doit procurer à ses occupants un accès à des installations sanitaires, ainsi qu'à une source d'approvisionnement en eau potable.

### **ARTICLE 25 : Installations minimales d'un logement**

Tout logement doit être pourvu des installations suivantes, raccordées directement au système de plomberie:

- a) un évier de cuisine;
- b) une toilette;
- c) un lavabo;
- d) une baignoire ou une douche;

### **ARTICLE 26 : Service de garde en milieu familial**

N/A

### **ARTICLE 27 : Bâtiments préfabriqués**

Tout bâtiment résidentiel préfabriqué doit être détenteur d'un certificat émis par l'Association canadienne de normalisation (ACNOR).

### **ARTICLE 28 : Normes s'appliquant en zone inondable**

En zone inondable, les normes suivantes s'appliquent :

- A) Aucune ouverture (fenêtre, soupirail, porte d'accès, garage, etc.) ne doit être atteinte par la crue de récurrence de 100 ans.
- B) Aucun plancher de rez-de-chaussée ne doit être atteint par la crue de récurrence de 100 ans.
- C) Aucune fondation en bloc de béton (ou son équivalent) ne doit être atteinte par la crue de récurrence de 100 ans.
- D) Les drains d'évacuation doivent être munis de clapets de retenu.

E) Pour toute structure ou partie de structure sise sous le niveau de la crue de récurrence de 100 ans, un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec doit approuver les calculs relatifs à:

- l'imperméabilisation
- la stabilité des structures
- l'armature nécessaire
- la capacité de pompage pour évacuer les eaux d'infiltration
- la résistance du béton à la compression et à la tension

F) Le remblayage du terrain doit se limiter à la protection de l'ouvrage aménagé et non à l'ensemble du terrain sur lequel il est prévu.

## **DISPOSITIONS FINALES**

### **ARTICLE 29 : Abrogation de certaines dispositions réglementaires**

Les dispositions réglementaires régissant la construction dans la municipalité sont par le présent règlement abrogés à toutes fins que de droit et remplacés par le présent règlement.

Ces abrogations n'affectent cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements abrogés par le présent règlement et ce, jusqu'à jugement final et exécution.

Ces abrogations n'affectent pas les permis émis sous l'autorité des règlements abrogés avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

### **ARTICLE 30 : Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.