



Bienvenue à  
*Baie-D'Urfe!*

**RÈGLEMENT RELATIF À LA  
CONSTRUCTION,  
L'OCCUPATION ET  
L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

**NO 1112**

---





## TABLE DES MATIÈRES

### RÈGLEMENT RELATIF À LA CONSTRUCTION, L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ..... i

NO 1112            i

### CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES ..... 4

#### Section 1.1 : Dispositions déclaratoires .....4

1.1.1 : Titre du règlement .....	4
1.1.2 : Remplacement .....	4
1.1.3 : Territoire et personnes assujettis.....	4
1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois .....	4
1.1.5 : Documents annexés.....	4
1.1.6 : Adoption partie par partie .....	5

#### Section 1.2 : Dispositions interprétatives.....6

1.2.1 : Structure du règlement .....	6
1.2.2 : Interprétation .....	6
1.2.3 : Terminologie.....	7

#### Section 1.3 : Dispositions administratives .....8

1.3.1 : Administration et application du règlement.....	8
1.3.2 : Pouvoirs de l'autorité compétente .....	8
1.3.3 : Contraventions et pénalités .....	8
1.3.4 : Contraventions et pénalités : dispositions particulières à l'occupation et l'entretien des bâtiments.....	9
1.3.5 : Recours civil .....	9

### CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES DE CONSTRUCTION ..... 10

#### Section 2.1 : Interventions assujetties .....10

2.1.1 : Interventions assujetties .....	10
---	----

#### Section 2.2 : Dispositions générales.....11

2.2.1 : Matériaux de construction .....	11
2.2.2 : Construction des bâtiments jumelés et contigus.....	11
2.2.3 : Cheminée .....	11
2.2.4 : Appareils de chauffage et foyers .....	11
2.2.5 : Neige et glace.....	12
2.2.6 : Avertisseur de fumée.....	12
2.2.7 : Système autonome de prélèvement d'eau souterraine et de traitement des eaux usées .....	12
2.2.8 : Clapets de retenue anti-refoulement .....	12
2.2.9 : Mur de soutènement.....	13

TABLE DES MATIÈRES

---

2.2.10 : Emploi d'un tampon fileté .....	13
2.2.11 : Dispositif anti-bélier .....	13
2.2.12 : Drainage d'un terrain .....	13
2.2.13 : Raccordement d'un drain français .....	13
2.2.14 : Localisation des fenêtres .....	14
<b>Section 2.3 : Dispositions générales relatives aux fondations.....</b>	<b>15</b>
2.3.1 : Types de fondations requis .....	15
2.3.2 : Pompe élévatoire.....	15
<b>Section 2.4 : Dispositions applicables aux techniques de constructions durables.....</b>	<b>16</b>
2.4.1 : Toits plats .....	16
2.4.2 : Toits verts ou végétalisés .....	16
2.4.3 : Toilette à faible débit .....	16
2.4.4 : Climatisation et réfrigération.....	17
2.4.5 : Système de ventilation .....	17
2.4.6 : Portes et fenêtres .....	17
<b>Section 2.5 : Dispositions relatives aux branchements aux réseaux municipaux .....</b>	<b>18</b>
2.5.1 : Obligation de raccordement.....	18
2.5.2 : Matériau pour les raccords .....	18
2.5.3 : Rejet dans le réseau d'égouts sanitaires .....	18
<b>Section 2.6 : Dispositions relatives aux ponceaux .....</b>	<b>19</b>
2.6.1 : Entretien des ponceaux.....	19
2.6.2 : Matériaux de conception des ponceaux .....	19
2.6.3 : Résistance des ponceaux .....	19
2.6.4 : Dimensions des ponceaux .....	19
2.6.5 : Tête de ponceau.....	20
2.6.6 : Construction et aménagement de ponceau .....	20
2.6.7 : Conformité des travaux .....	20
<b>Section 2.7 : Dispositions relatives à la fermeture de fossés .....</b>	<b>21</b>
2.7.1 : Fermeture des fossés .....	21
<b>Section 2.8 : Dispositions relatives aux éléments de blindage d'une construction .....</b>	<b>22</b>
2.8.1 : Champ d'application .....	22
2.8.2 : Éléments autorisés pour le blindage d'un bâtiment .....	22
2.8.3 : Cessation d'un usage .....	23
<b>Section 2.9 : Mesures relatives aux chantiers de construction ou de démolition .....</b>	<b>24</b>
2.9.1 : Dispositions générales .....	24
2.9.2 : Machinerie et outillage.....	24
2.9.3 : Dépôt de matériaux et de débris.....	24
2.9.4 : Barrière à sédiments dans les zones riveraines et zones humides .....	25
2.9.5 : Protection des arbres lors des travaux .....	25
2.9.6 : Mesure de protection.....	26

TABLE DES MATIÈRES

---

<b>Section 2.10 : Dispositions relatives aux constructions inachevées, inoccupées, détruites, endommagées, dangereuses, délabrées ou incendiées .....</b>	<b>27</b>
2.10.1 : Dispositions générales .....	27
2.10.2 : Construction incendiée, détruite ou dangereuse .....	27
2.10.3 : Construction inachevée ou abandonnée .....	27
2.10.4 : Excavation ou fondation .....	27
2.10.5 : Fosse septique et égout sanitaire lors de la démolition d'un bâtiment.....	28
2.10.6 : Remplacement d'une fosse septique.....	28
2.10.7 : Démolition d'une construction.....	28
<b>CHAPITRE 3 : Dispositions relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments .....</b>	<b>29</b>
<b>Section 3.1 : Dispositions générales.....</b>	<b>29</b>
3.1.1 : Entretien général des bâtiments.....	29
3.1.2 : Entretien de l'enveloppe extérieur .....	29
3.1.3 : Entretien des ouvertures extérieures.....	30
3.1.4 : Entretien des balcons, perrons, galeries et escaliers extérieurs.....	30
3.1.5 : Entretien des composantes intérieures .....	30
3.1.6 : Entretien des fondations.....	31
3.1.7 : Entretien d'un immeuble patrimonial .....	31
3.1.8 : Mesures de protection des bâtiments vacants.....	31
3.1.9 : Avis de travaux à réaliser .....	32
3.1.10 : Inscription au registre foncier.....	32
3.1.11 : Liste des immeubles détériorés.....	33
3.1.12 : Acquisition par la Ville .....	33
<b>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>35</b>
<b>Section 4.1 : Entrée en vigueur .....</b>	<b>35</b>
4.1.1 : Entrée en vigueur .....	35
<b>ANNEXE 1 : Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées .....</b>	<b>i</b>
<b>ANNEXE 2 : Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection.....</b>	<b>ii</b>
<b>TABLEAUX</b>	
Tableau 1 Contraventions et pénalités selon une personne physique et une personne morale	8
Tableau 2 Contraventions et pénalités relatives à l'occupation et l'entretien des bâtiments selon une personne physique ou une personne morale .....	9

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

### **Section 1.1 : Dispositions déclaratoires**

#### **1.1.1 : Titre du règlement**

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement relatif à la construction, l'occupation et l'entretien des bâtiments* » et le numéro 1112.

#### **1.1.2 : Remplacement**

Le présent règlement remplace le *Règlement de construction* numéro 877 de la ville de Baie d'Urfé et tous ses amendements à ce jour.

Ce remplacement n'affecte pas les permis légalement délivrés sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, non plus que les droits acquis avant la date de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Dans tous les cas où une personne physique ou morale contrevenait, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, au *Règlement de construction* numéro 877, le remplacement dudit règlement n'a pas pour effet d'annuler cette situation de contravention ou de conférer des droits acquis opposables au présent règlement.

#### **1.1.3 : Territoire et personnes assujettis**

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Baie-d'Urfé.

#### **1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois**

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

#### **1.1.5 : Documents annexés**

Le document suivant est annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante :

RÈGLEMENT RELATIF À LA CONSTRUCTION, L'OCCUPATION ET  
L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS NO. 1112  
VILLE DE BAIE-D'URFÉ

CHAPITRE 1 :  
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET  
ADMINISTRATIVES

---

1. Le Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées, R.R.Q., c. Q-2, r.22, et ses amendements dont copie est jointe à l'annexe « 1 » du présent règlement ;
2. Le Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection R.R.Q., c. Q-2, r.35.2, et ses amendements dont copie est jointe à l'annexe « 2 » du présent règlement ;

**1.1.6 : Adoption partie par partie**

Le Conseil municipal de la Ville de Baie-D'Urfé déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

## **Section 1.2 : Dispositions interprétatives**

### **1.2.1 : Structure du règlement**

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

1. Chapitre

1.1 Section

1.1.1 Article

Alinéa

1. Paragraphe

a) Sous-paragraphe

### **1.2.2 : Interprétation**

Lorsque deux (2) normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

1. La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale ;
2. La disposition la plus restrictive prévaut.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale;
4. Le genre masculin comprend le genre féminin;
5. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa;
6. L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

RÈGLEMENT RELATIF À LA CONSTRUCTION, L'OCCUPATION ET  
L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS NO. 1112  
VILLE DE BAIE-D'URFÉ

CHAPITRE 1 :  
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET  
ADMINISTRATIVES

---

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre un tableau, un graphique et le texte, les données du tableau ou du graphique prévalent.

En cas de contradiction entre la version française et la version anglaise du présent règlement, la version française prévaut.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

### **1.2.3 : Terminologie**

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme et sur l'émission des permis et certificats*.

## Section 1.3 : Dispositions administratives

### 1.3.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « autorité compétente », par résolution du Conseil municipal.

### 1.3.2 : Pouvoirs de l'autorité compétente

Les pouvoirs de l'autorité compétente sont énoncés dans le *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme et sur l'émission des permis et certificats*.

### 1.3.3 : Contraventions et pénalités

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

*Tableau 1 Contraventions et pénalités selon une personne physique et une personne morale*

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
<b>Première amende</b>	500 \$	1 000 \$	1 000 \$	2 000 \$
<b>Cas de récidive</b>	1 000 \$	2 000 \$	2 000 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec*, L.R.Q., c. C-25.1.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

CHAPITRE 1 :  
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET  
ADMINISTRATIVES

---

**1.3.4 : Contraventions et pénalités : dispositions particulières à  
l'occupation et l'entretien des bâtiments**

Quiconque contrevient, tolère ou permet qu'on contrevienne aux dispositions relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments du présent règlement, commet une infraction.

Une infraction aux dispositions relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments du présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

*Tableau 2 Contraventions et pénalités relatives à l'occupation et l'entretien des  
bâtiments selon une personne physique ou une personne morale*

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
<b>Première amende</b>	10 000 \$	50 000 \$	30 000 \$	100 000 \$
<b>Cas de récidive</b>	20 000 \$	250 000 \$	60 000 \$	250 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec*, L.R.Q., c. C-25.1.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

**1.3.5 : Recours civil**

En plus de recours pénaux, la Ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

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

### **Section 2.1 : Interventions assujetties**

#### **2.1.1 : Interventions assujetties**

Les interventions assujetties au présent règlement sont les suivantes :

1. L'érection, la démolition, la réparation, l'agrandissement, le déplacement, l'ajout d'une construction ou d'une partie de construction;
2. L'usage ou la modification de l'usage d'une construction;
3. La division et la subdivision d'un logement;
4. Tous autres travaux sur un terrain ou sur une construction doivent être exécutés de façon à se conformer aux dispositions du présent règlement.

Les modalités et les conditions de délivrance des permis et certificats sont définies dans le *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme et sur l'émission des permis et certificats*.

## **Section 2.2 : Dispositions générales**

### **2.2.1 : Matériaux de construction**

Si exigé par l'autorité compétente, tous les matériaux mis en œuvre pour la construction ou la réparation, doivent être soumis à des essais et épreuves ayant but de déterminer les propriétés et qualités. Dans le cas échéant, un rapport est remis à l'autorité compétente.

### **2.2.2 : Construction des bâtiments jumelés et contigus**

Les différentes parties d'un bâtiment jumelé et d'un bâtiment contigu doivent être construites simultanément par le ou les propriétaires.

Il n'est pas permis de construire la moitié d'un bâtiment jumelé sauf dans le cas où une nouvelle unité s'appuierait sur un mur mitoyen déjà construit.

### **2.2.3 : Cheminée**

Toute cheminée ou toute conduite de fumée faisant saillie sur un mur extérieur d'une construction peut être recouverte d'un matériau de parement extérieur autorisé au *Règlement de zonage*.

Toute cheminée doit être munie d'un treillis protecteur et d'un chapeau.

### **2.2.4 : Appareils de chauffage et foyers**

Tout appareil de chauffage au bois installé dans une construction neuve ou existante, y compris dans le cadre du remplacement d'un appareil existant, doit être certifié EPA ou CSA B 415.1 et être conforme aux dispositions du *Règlement sur les appareils de chauffage au bois* (Q-2, r. 1).

L'autorité compétente peut exiger le dépôt de la fiche technique de l'appareil de chauffage ou la démonstration de sa certification

Nonobstant le contenu du précédent alinéa, cette obligation ne s'applique pas dans le cas d'une panne d'électricité qui dure plus de trois (3) heures et qui affecte un immeuble dans lequel se retrouve un appareil ou foyer existant permettant l'utilisation d'un combustible solide.

Les foyers intérieurs à flamme nue occasionnellement utilisés sont exempts de l'application du présent article.

### **2.2.5 : Neige et glace**

Tout bâtiment principal localisé à moins de trois (3) mètres de l'emprise, à l'exception de ceux dotés d'un revêtement de toiture de bardeaux d'asphalte ou d'un toit plat, doit être pourvu de garde-neige attaché au mur ou à la toiture de manière à empêcher la neige ou la glace de tomber, et ce, sur la façade principale et les façades latérales. Cette obligation s'applique aussi à tout bâtiment principal occupé par un usage impliquant l'accueil de la clientèle, et ce, nonobstant la distance entre le bâtiment et l'emprise de la voie publique.

Lorsque l'accumulation de neige ou de glace sur le toit d'un bâtiment peut devenir une source de danger pour le public, le propriétaire doit prendre les moyens nécessaires pour l'enlèvement de celle-ci, et ce, sans délai.

### **2.2.6 : Avertisseur de fumée**

Les dispositions relatives aux avertisseurs et détecteurs de fumée sont prévues au règlement concernant la prévention des incendies en vigueur sur le territoire de la Ville de Baie-d'Urfé en vigueur.

### **2.2.7 : Système autonome de prélèvement d'eau souterraine et de traitement des eaux usées**

Sous réserve des dispositions particulières énoncées au *Règlement de zonage*, les travaux relatifs à un système de prélèvement d'eau souterraine et à un système autonome de traitement des eaux usées doivent être conformes au règlement provincial en vigueur.

### **2.2.8 : Clapets de retenue anti-refoulement**

Pour toute construction, lorsque celle-ci est raccordée à un système municipal d'égout, le raccordement doit être muni d'un clapet de retenue anti-refoulement, conformément au *Code de plomberie du Québec*, afin d'empêcher tout refoulement des eaux d'égout. Le clapet doit être installé sur tous les branchements horizontaux vis-à-vis le raccordement du branchement d'égout.

En tout temps, ce dispositif doit être facilement accessible pour fins de nettoyage, d'entretien et, au besoin, de remplacement et doit être maintenu en bon état de fonctionnement par le propriétaire.

Si le propriétaire d'un immeuble ne se conforme pas aux exigences du présent article, la Ville de Baie d'Urfé se décharge de toute responsabilité des dommages causés à l'immeuble ou à son contenu lors d'une inondation causée par un refoulement d'égout.

### **2.2.9 : Mur de soutènement**

Lorsqu'exigé en vertu de la *Loi sur les ingénieurs*, les plans doivent être préparés par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec de façon à certifier la capacité et la solidité du mur de soutènement.

Une clôture doit être installée au-dessus du mur lorsque la hauteur du mur de soutènement est égale ou supérieure à 1,8 mètre, conformément au *Règlement de zonage*.

### **2.2.10 : Emploi d'un tampon fileté**

L'emploi d'un tampon fileté pour fermer l'ouverture d'un renvoi de plancher est permis mais ne dispense pas de l'obligation d'installer un clapet de retenue anti-refoulement.

### **2.2.11 : Dispositif anti-bélier**

Toute construction desservie par le réseau d'aqueduc municipal doit être protégée contre un coup de bélier provenant du réseau à l'aide d'un nombre suffisant d'amortisseurs.

### **2.2.12 : Drainage d'un terrain**

Un terrain doit être muni d'un système de drainage ou avoir une pente de telle sorte que l'écoulement des eaux se fasse vers la rue ou vers un fossé.

Les eaux pluviales d'un toit incliné peuvent être évacuées par une gouttière sur la surface du terrain de la propriété sans jamais être libérées à moins de 1,5 mètre de la fondation du bâtiment.

### **2.2.13 : Raccordement d'un drain français**

Le raccordement d'un drain français doit respecter les dispositions suivantes :

1. Un drain français et ses raccordements ou accessoires utilisés doivent être de matériaux, conformes aux normes prescrites au Code de construction du Québec, Chapitre III - Plomberie, et Code national de la plomberie - Canada 2015 (modifié);
2. Lorsque les eaux peuvent s'écouler par gravité, ce raccordement au système de drainage peut être fait à l'intérieur d'un bâtiment à l'aide d'un siphon à garde d'eau profonde, d'un diamètre minimum de 102 mm et muni d'un regard de nettoyage localisé à l'amont;

CHAPITRE 2 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES DE CONSTRUCTION

---

3. Lorsque les eaux ne peuvent s'écouler par gravité, le raccordement au système de drainage doit être fait à l'intérieur d'un bâtiment à l'aide d'une fosse de retenue construite en conformité avec le Code de construction du Québec, Chapitre III - Plomberie, et Code national de la plomberie - Canada 2015 (modifié). Dans ce cas, les eaux doivent être évacuées au moyen d'une pompe d'assèchement automatique et déversées dans une conduite de décharge, reliée au système de plomberie et installée au-dessus du niveau de la rue, sur laquelle on doit prévoir un clapet de retenue. Cette conduite doit s'élever jusqu'au plafond. Lorsqu'il n'y a pas de conduite pluviale, les eaux pompées doivent alors être évacuées soit sur le terrain, soit dans un fossé parallèle à la rue ou de ligne selon le cas;
4. Les eaux pluviales d'un toit peuvent être évacuées par une gouttière et un tuyau de descente raccordé au drain du bâtiment, si l'emploi de colonnes pluviales est impossible;
5. Un drain français ne peut être raccordé au réseau d'égout sanitaire de la ville.

#### **2.2.14 : Localisation des fenêtres**

Conformément aux dispositions du *Code Civil du Québec* (CCQ-1991), aucune fenêtre ou ouverture ne peut offrir de vues directes sur les propriétés voisines à moins d'un mètre et demi (1,5m) de la ligne latérale ou arrière du terrain.

Nonobstant le contenu du présent article, la présente disposition ne s'applique pas aux ouvertures donnant sur la voie publique ou un parc public, ainsi qu'aux portes pleines ou à verre translucide.

## **Section 2.3 : Dispositions générales relatives aux fondations**

### **2.3.1 : Types de fondations requis**

Tout bâtiment principal doit avoir une fondation continue de béton monolithique coulé sur place avec un empattement approprié.

Nonobstant le contenu du premier alinéa, lorsqu'elles visent à supporter un agrandissement d'une construction existante uniquement, des fondations sur pieux vissés sont autorisées si la superficie de l'agrandissement à supporter n'excède pas 50 % de la superficie d'emprise au sol du bâtiment avant l'agrandissement. Les agrandissements de plus d'un étage ne sont toutefois pas visés par l'exception prévue au présent alinéa.

Nonobstant le présent article, lorsqu'un agrandissement vise une construction existante étant supportée par des fondations autres que celles autorisées au présent règlement, il est permis de l'agrandir à l'aide du même type de fondations que celles de la portion existante sous réserve du dépôt d'un plan signé/scellé par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, lorsqu'exigé à la *Loi sur les ingénieurs*.

### **2.3.2 : Pompe élévatoire**

Toute nouvelle construction doit être dotée d'un drain français.

Lorsque les eaux peuvent s'écouler par gravité, le raccordement au système de drainage doit être fait à l'intérieur du bâtiment à l'aide d'un siphon à garde d'eau profonde, d'un diamètre minimum de cent millimètres (100mm) et muni d'un regard de nettoyage localisé à l'amont.

Lorsque les eaux ne peuvent s'écouler par gravité, le raccordement au système de drainage doit être fait à l'intérieur du bâtiment à l'aide d'une fosse de retenue construite en conformité au *Code de plomberie du Québec*. Dans ce cas, les eaux doivent être évacuées au moyen d'une pompe d'assèchement automatique d'une capacité d'évacuation minimale de neuf mille (9 000) litres par heure et déversées dans une conduite de décharge, reliée au système de plomberie et installée au-dessus du niveau de la rue, sur laquelle on doit prévoir un clapet de retenue. Cette conduite doit s'élever jusqu'au plafond. Lorsqu'il n'y a pas de conduite pluviale, les eaux pompées doivent alors être évacuées soit sur le terrain, soit dans un fossé parallèle à la rue ou de ligne selon le cas.

## **Section 2.4 : Dispositions applicables aux techniques de constructions durables**

### **2.4.1 : Toits plats**

Tout bâtiment principal dont le toit a une pente inférieure à 2/12, seuls les revêtements suivants sont autorisés;

1. Un toit vert;
2. Un matériau de couleur blanche ou recouvert d'un enduit réfléchissant ou d'un ballast de couleur blanche;
3. Un matériau de couleur pâle dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 78%;
4. Une combinaison des matériaux identifiés précédemment.

Nonobstant les dispositions prévues à l'article, la partie du toit occupée par les équipements mécaniques n'est pas soumise à ces exigences.

### **2.4.2 : Toits verts ou végétalisés**

Les toits verts ou végétalisés sont autorisés aux conditions suivantes :

1. La pente du toit est inférieure à 35 % ;
2. Un accès au toit doit être aménagé à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment ;
3. Un accès au toit extérieur ne peut être localisé qu'en cour arrière ;
4. Le requérant doit démontrer la capacité portante du toit en fonction du type de toits verts envisagé. L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'une étude de capacité portante d'un professionnel membre d'un Ordre professionnel compétent en la matière ;
5. La composition des toits verts doit comprendre, au minimum, une membrane d'étanchéité, une couche de drainage et de réserve d'eau, une membrane de filtration, un substrat de croissance et une couche végétale.

### **2.4.3 : Toilette à faible débit**

Toute nouvelle construction doit avoir des toilettes à faible débit certifiée *Water Sense* dont le débit n'excède pas un maximum de 4,8 litres par chasse.

L'exigence de l'alinéa précédent s'applique aussi à tout remplacement de toilette au sein d'une construction existante.

#### **2.4.4 : Climatisation et réfrigération**

Il est interdit d'installer un système de climatisation ou de réfrigération utilisant l'eau potable provenant du réseau de distribution de l'eau potable de la Ville.

Nonobstant le contenu de l'alinéa précédent, un système de réfrigération desservant un équipement ou une installation municipale est autorisée.

Une attestation de la conformité du branchement peut être exigée par l'autorité compétente et doit être fournie à la Ville, le cas échéant.

#### **2.4.5 : Système de ventilation**

Tout système de ventilation desservant une nouvelle construction doit être certifié EnergyStar ou Home ventilating Institute (HVI) (pour VRC et VRE).

#### **2.4.6 : Portes et fenêtres**

Lors de la construction d'un nouveau bâtiment ou du remplacement de toute porte et fenêtres donnant sur l'extérieur d'une construction existante, les portes et fenêtres installées doivent être certifiées EnergyStar.

## **Section 2.5 : Dispositions relatives aux branchements aux réseaux municipaux**

### **2.5.1 : Obligation de raccordement**

Lorsque les réseaux d'égouts et d'aqueduc sont existants, toute construction principale doit être raccordée aux réseaux municipaux.

Dans un système séparatif d'égouts publics, les eaux sanitaires et pluviales doivent être canalisées dans des systèmes séparés raccordés respectivement à l'égout sanitaire et pluvial. L'égout pluvial doit être situé à la gauche du sanitaire en regardant vers la rue vu du site de la bâtisse ou de la construction.

### **2.5.2 : Matériau pour les raccordements**

Les raccordements au réseau d'aqueduc doivent être conçu en cuivre. La dimension des conduites nécessaires pour desservir un bâtiment en eau par l'aqueduc municipal dépendent du nombre de logements ou d'unités desservis et des particularités du site. Une attestation de la ville indiquant les dimensions des conduites à implanter doit être obtenue pour tout nouveau bâtiment desservi avant de procéder au raccordement.

### **2.5.3 : Rejet dans le réseau d'égouts sanitaires**

Aucun drain de toit, drain français ou drain de piscine ne doit être raccordé à un égout sanitaire.

## **Section 2.6 : Dispositions relatives aux ponceaux**

### **2.6.1 : Entretien des ponceaux**

Dans les secteurs où l'écoulement des eaux des rues et des terrains se fait dans un fossé ouvert, tout ponceau donnant accès à un terrain doit être maintenu ouvert et en bon état, de manière à ce que l'eau ne s'accumule pas et que le drainage du fossé ne soit pas entravé.

### **2.6.2 : Matériaux de conception des ponceaux**

Les matériaux autorisés pour les ponceaux donnant accès aux terrains de la voie publique sont les suivants :

1. Le polyéthylène haute densité (PEHD) ;
2. Tout autre matériau autorisé par l'autorité compétente.

Les conduites doivent inclure une inscription facilement lisible et indiquant le nom du fabricant ou sa marque de commerce, le diamètre de la conduite, la classification et l'attestation du matériau par un organisme reconnu.

### **2.6.3 : Résistance des ponceaux**

Les ponceaux doivent avoir une résistance suffisante pour supporter le poids des véhicules qui l'emprunteront pour accéder au terrain desservi.

Lorsque le ponceau est conçu de polyéthylène haute densité (PEHD), il doit avoir une rigidité minimale de 320 kPa (R320) ou supérieure pour supporter le poids des véhicules.

### **2.6.4 : Dimensions des ponceaux**

Le diamètre minimal des ponceaux donnant accès aux terrains de la voie publique est fixé à trente (30) centimètres, à moins d'une indication contraire du Service des Travaux publics.

Dans tous les cas, les radiers des installations voisines doivent être respectés de manière à ne pas entraver la libre circulation de l'eau.

### **2.6.5 : Tête de ponceau**

Lorsqu'un ponceau n'est pas raccordé à une canalisation de fossé ou à un ponceau voisin, son extrémité doit être profilée à quarante-cinq (45°) degrés et faire l'objet d'un empiérement adéquat pour assurer sa stabilité.

Les murets de soutènement doivent être constitués de blocs de béton préfabriqués approuvés par la Ville ou en béton armé. Les murets en blocs de béton préfabriqués doivent être érigés selon les spécifications du manufacturier.

La construction du perré doit être réalisée avec de la pierre concassée de 50 à 100 mm de diamètre et disposée sur un géotextile.

### **2.6.6 : Construction et aménagement de ponceau**

L'assise d'une conduite doit être composée d'un coussin de pierre concassée 0-20 mm, d'une épaisseur de 150 mm et compactée mécaniquement avec de l'équipement adéquat.

Les conduites doivent être enrobées de pierre concassée 0-20 mm et compactée mécaniquement avec de l'équipement adéquat jusqu'à mi-conduite. Selon la nature du sol, l'autorité compétente peut exiger que l'assise en pierre nette soit installée et enveloppée d'une membrane géotextile. Lorsque possible, l'installation d'un isolant rigide pour contrer le soulèvement causé par le gel est requise.

La pente de la conduite doit suivre le sens naturel de l'écoulement des eaux du fossé.

### **2.6.7 : Conformité des travaux**

La conformité des travaux est de l'entière responsabilité du propriétaire du terrain desservi.

## **Section 2.7 : Dispositions relatives à la fermeture de fossés**

### **2.7.1 : Fermeture des fossés**

La fermeture et la canalisation des fossés est interdite sur le territoire de Baie-D'Urfé, à l'exception des fossés localisés sur les terrains appartenant à la ville de Baie-D'Urfé et des fossés canalisés par la Ville de Baie-D'Urfé.

## **Section 2.8 : Dispositions relatives aux éléments de blindage d'une construction**

### **2.8.1 : Champ d'application**

Les éléments de blindage et de protection sont interdits sauf pour les constructions ou parties de celles-ci abritant les usages ou activités suivants :

1. Institutions financières et bureaux de change, excluant toute activité reliée aux prêts sur gage ou la mise en consigne de biens ;
2. Guichets automatiques ;
3. Bijouteries ;
4. Chambres fortes ou pièces sécurisées situées à l'intérieur d'une industrie pour la protection et la conservation des biens et produits ;
5. Centre de transfert ou d'entreposage d'une entreprise de transport de fonds ;
6. Établissements de recherche, de fabrication ou d'entreposage, utilisant les produits ou procédés nécessitant une protection accrue exigée par une loi ou un règlement provincial ou fédéral ;
7. Établissements municipaux, gouvernementaux ou paragouvernementaux.

### **2.8.2 : Éléments autorisés pour le blindage d'un bâtiment**

L'utilisation, l'assemblage, l'installation et le maintien de matériaux de construction ou de composants en vue d'assurer le blindage ou la fortification, en tout ou en partie, d'une construction contre les projectiles d'armes à feu, les charges explosives, les chocs ou la poussée de véhicules ou un autre type d'assaut sont autorisés uniquement pour les usages ou activités énumérés à l'article précédent.

Les éléments reliés au blindage et à la protection comprennent, d'une façon non limitative, ce qui suit :

1. Verres de type laminé (H-6) ou tout autre verre spécialement renforcé pour résister à l'impact des projectiles d'armes à feu ou d'explosifs ou à un assaut, composés de polycarbonate, plexiglas ou tout autres matériaux similaires les rendant difficilement cassables ;
2. Volets de protection en acier ajouré ou opaque à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment ou d'une construction, ou tout autre matériau à même de résister à l'impact d'armes à feu ou à un assaut, fabriqués en acier ou en tous autres matériaux ;

CHAPITRE 2 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES DE CONSTRUCTION

---

3. Portes en acier blindées ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu, d'explosifs ou à un assaut ;
4. Plaques de protection en acier à l'intérieur ou l'extérieur d'un bâtiment ou d'une construction ;
5. Grillages anti-effraction ou barreaux de métal, que ce soit au chemin d'accès, aux portes ou aux ouvertures du bâtiment, à l'exception de ceux qui sont installés pour protéger les ouvertures du sous-sol ou du rez-de-chaussée ;
6. Murs ou parties de murs intérieurs ou extérieurs au bâtiment, fabriqués en acier blindé, en béton armé, ou spécialement renforcés pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu, d'explosifs ou à un assaut ;
7. Postes d'observation et de surveillance aménagés spécifiquement sur le toit d'un bâtiment et non accessibles au public ;
8. Matériaux rigides ou souples possédant des propriétés pare-balles ;
9. Tout autre matériau ou élément de fortification ou de protection ainsi que tout assemblage de matériaux de construction destiné à assurer la fortification d'un bâtiment, s'ils ne sont pas justifiés en égard aux activités ou aux usages autorisés dans ce bâtiment par les règlements d'urbanisme.

### **2.8.3 : Cessation d'un usage**

Lorsqu'un usage pour lequel des éléments de blindage sont autorisés en vertu de la présente section cesse d'être exercé pendant une période continue de 12 mois, tout élément de blindage doit être retiré du bâtiment.

Lorsqu'un nouvel usage pour lequel des éléments de blindage ne sont pas autorisés en vertu de l'article précédent est réalisé à l'intérieur d'une construction dotée d'éléments de blindage existant, lesdits éléments doivent être retirés dans un délai maximal de six (6) mois suivants le début des activités.

## **Section 2.9 : Mesures relatives aux chantiers de construction ou de démolition**

### **2.9.1 : Dispositions générales**

Tout chantier de construction ou de démolition est assujéti au respect des dispositions suivantes :

1. Tout chantier doit, en tout temps, être propre et bien entretenu. Il est défendu de laisser sur un terrain lors de la construction ou la démolition d'un bâtiment, des rebuts de quelque nature que ce soit, des matériaux de construction en désordre ou des substances qui sont de nature à communiquer le feu aux propriétés adjacentes ou à causer des nuisances ;
2. Toute excavation de plus de 1,2 mètres de profondeur ou piscine en cours de construction et permettant l'accumulation d'eau doit être entourée d'une clôture de sécurité temporaire, d'une hauteur minimale de 1,83 m et d'une hauteur maximale de 2,5 m et ce, malgré la hauteur maximale d'une clôture autorisée au règlement de zonage applicable. Il est interdit d'utiliser des barrières à neige à titre de clôture de sécurité.

Nonobstant le présent article, toutes les mesures de sécurité aux abords d'un chantier de construction prévues dans les codes et les règlements doivent être respectées.

### **2.9.2 : Machinerie et outillage**

Un permis de construction donne droit au constructeur d'installer et de maintenir sur le site et durant l'exécution des travaux, les grues, monte-charges, bureaux, hangars, ateliers et tous les autres outillages et appareils nécessaires à l'exécution des travaux.

Ces appareils et ouvrages doivent être enlevés dans les trente (30) jours qui suivent la fin des travaux. Lorsque des travaux sont exécutés à moins de deux (2) mètres de la ligne de la rue, ou lorsque l'autorité compétente le juge à propos, les chantiers doivent être clos du côté de la rue et toutes les mesures doivent être prises pour assurer la protection du public. Le propriétaire est responsable de tout accident ou dommage à la personne ou à la propriété publique ou privée par suite des travaux.

### **2.9.3 : Dépôt de matériaux et de débris**

Les matériaux déposés sur un terrain doivent uniquement servir à la construction du bâtiment ou de l'ouvrage visé par le permis ou le certificat.

CHAPITRE 2 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES DE CONSTRUCTION

---

Les débris ou déchets de construction doivent être déposés dans des contenants prévus à cette fin ou un espace aménagé à cette fin sur le terrain et doivent être déposés au sein d'un site autorisé.

Pendant toute la durée des travaux, il est prohibé de déposer des matériaux ou des débris dans les fossés. Le propriétaire doit voir à ce que le drainage ne soit pas interrompu pendant les travaux de construction.

De plus, aucun matériau ou débris ne peut être déposé au sein de l'emprise d'une voie publique, à moins qu'une autorisation d'utilisation du domaine public ne soit émise par la Ville à cet effet.

#### **2.9.4 : Barrière à sédiments dans les zones riveraines et zones humides**

Préalablement à l'exécution de travaux qui ont pour effet de remanier le sol sur un terrain qui est affecté par une zone riveraine, une barrière à sédiments doit être installée. La barrière à sédiments doit être maintenue toute la période des travaux et elle devra être conservée jusqu'à ce que le couvert végétal ait repris dans la zone de travaux. À la fin des travaux et avant la reprise du couvert végétal, les sédiments accumulés doivent être retirés.

#### **2.9.5 : Protection des arbres lors des travaux**

Avant le début de tout travaux, tout arbre feuillu dont la tige a un diamètre de plus de de plus de 0,10 mètre mesuré à 0,30 mètre au-dessus du niveau du sol adjacent et situé sur un terrain privé, tout arbre conifère privé de plus de 2 mètres de hauteur et situé sur un terrain privé et tout arbre situé sur un terrain public, quelle que soit sa taille, doit être protégé efficacement suivant les dispositions minimales suivantes :

1. Une zone de protection optimale (ZPO) doit être installée. L'aire de la ZPO se calcule en multipliant le diamètre de l'arbre par 12. Par exemple, un arbre dont le diamètre est de 0,25 mètre devra avoir une ZPO de 3 mètres autour de l'arbre. Il s'agit du rayon dans lequel aucune circulation n'est permise lors des travaux. Une clôture d'une hauteur minimale de 1,5 mètre devra être érigée afin de bien délimiter l'espace ;
2. Lorsqu'il s'avère impossible d'installer la ZPO selon l'aire exigée au paragraphe précédent, des mesures compensatoires concrètes et efficaces, conformes aux plus récentes normes BNQ (Bureau de normalisation du Québec), doit être soumises à la Ville et approuvées avant le début des travaux ;
3. Lorsqu'il s'avère impossible d'installer la ZPO selon l'aire exigée au premier paragraphe du présent alinéa et en outre des mesures compensatoires exigées au paragraphe précédent, un élément de protection autour du tronc des arbres doit être installé. Celui-ci devra être fait de planches ou de madriers appuyés

CHAPITRE 2 :  
DISPOSITIONS RELATIVES AUX NORMES DE CONSTRUCTION

---

sur des bandes de caoutchouc et fixés à l'aide de bandes d'acier, sur une hauteur minimale de 1,5 mètre, mesuré à partir de la base du tronc. De plus, une couche temporaire d'un matériau non compactant d'une épaisseur d'au moins 0,30 mètre sur la superficie couvrant la projection au sol de la ramure doit être épandue sur une membrane géotextile perméable à l'air et à l'eau ;

4. En cours de chantier, si l'aire de la ZPO est modifiée ou retirée, l'aire doit être rétablie sans délai et avant la reprise des travaux ;
5. En cours de chantier, si les mesures compensatoires sont modifiées ou retirées, les mesures doivent être rétablies sans délai et avant la reprise des travaux ;
6. Les branches susceptibles d'être endommagées doivent être protégées ou élaguées. De plus, les branches endommagées lors des travaux devront être taillées sans délai ;
7. Les racines présentes dans les aires de travaux d'excavation doivent être taillées de façon nette. Les racines exposées doivent être maintenues humides pendant toute la durée des travaux; si possible, les racines dont le diamètre est supérieur à 0,05 mètre doivent être conservées ;
8. Il est interdit de se servir d'un arbre comme support lors de travaux de construction, de démolition ou de terrassement.

### **2.9.6 : Mesure de protection**

Les chantiers de construction doivent comprendre les éléments relatifs à la sécurité suivants :

1. Lorsque des travaux sont exécutés à moins de deux (2) mètres de la limite d'emprise de la rue, ou lorsque l'autorité compétente le juge à propos, les chantiers doivent être clos du côté de la rue et toutes les mesures doivent être prises pour assurer la protection du public ;
2. Toute excavation de plus de deux (2) mètres de profondeur doit être entourée d'une clôture d'au moins deux (2) mètres de hauteur de façon à assurer en tout temps la protection du public.

Le propriétaire est responsable de tout accident ou dommage à la personne ou à la propriété publique ou privée par suite des travaux.

## **Section 2.10 : Dispositions relatives aux constructions inachevées, inoccupées, détruites, endommagées, dangereuses, délabrées ou incendiées**

### **2.10.1 : Dispositions générales**

Toute construction inoccupée ou inachevée doit être convenablement fermée ou barricadée afin de prévenir tout accident, et ce, dans un délai maximal de sept (7) jours suivant la réception d'un avis de l'autorité compétente à ce propos.

### **2.10.2 : Construction incendiée, détruite ou dangereuse**

Une construction incendiée, détruite ou dangereuse doit être démolie, les fondations remplies ou démolies et le terrain entièrement déblayé dans les six (6) mois suivant la date à laquelle les dommages ont été causés, à moins que le propriétaire n'ait décidé de restaurer la construction. Dans un tel cas, les travaux de restauration doivent avoir commencé dans les six (6) mois suivant le sinistre.

De plus, durant la période entre le sinistre et la démolition ou le début des travaux de restauration, la construction doit être convenablement close, barricadée et/ou entourée d'une clôture de deux (2) mètres de hauteur, et ce, malgré la hauteur maximale d'une clôture autorisée au *Règlement de zonage* applicable.

Si, dans les quarante-huit (48) heures de sa signification, un propriétaire ne se conforme pas à un avis donné par l'autorité compétente relativement à une telle construction, les travaux de protection requis seront faits par la Ville aux frais du propriétaire.

### **2.10.3 : Construction inachevée ou abandonnée**

Une construction inachevée depuis plus de trente (30) jours après la fin du délai prescrit par le permis ou le certificat doit être complètement fermée et barricadée.

Une construction abandonnée depuis plus de cent quatre-vingts (180) jours doit être fermée ou barricadée.

Dans tous les cas, une construction inachevée ou abandonnée doit être démolie ou achevée dans un délai de douze (12) mois.

### **2.10.4 : Excavation ou fondation**

En tout temps, toute excavation et toute fondation d'une construction inachevée, incendiée, détruite ou déplacée doit être isolé et/ou entourée d'une clôture de deux (2)

mètres de hauteur, et ce, malgré la hauteur maximale d'une clôture autorisée au *Règlement de zonage* applicable.

#### **2.10.5 : Fosse septique et égout sanitaire lors de la démolition d'un bâtiment**

Toute fosse septique desservant un bâtiment démoli doit être vidangée et retirée du terrain dans les deux (2) jours suivant la démolition du bâtiment.

Lorsque le bâtiment démoli est desservi par les égouts municipaux, un bouchon de salubrité doit être installé sur la conduite d'égout dans les deux (2) jours suivant la démolition du bâtiment.

#### **2.10.6 : Remplacement d'une fosse septique**

Toute fosse septique remplacée doit être vidangée et retirée du terrain dans les deux (2) jours suivant son remplacement.

Lorsqu'une fosse septique est désaffectée sans remplacement immédiat, elle doit être vidangée et retirée afin de prévenir tout risque de contamination ou d'effondrement.

#### **2.10.7 : Démolition d'une construction**

Après la fin des travaux de démolition d'une construction ou d'une partie de celle-ci, le terrain concerné doit être nettoyé de tous débris ou matériaux et être en état de propreté, dans un délai maximal de 30 jours suivant la complétion des travaux ou à la date d'expiration du permis, la mesure la plus restrictive s'applique. Les excavations doivent être comblées dans le même délai. Le terrain doit êtreensemencé avant le mois de juin suivant la complétion des travaux.

## **CHAPITRE 3 : Dispositions relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments**

### **Section 3.1 : Dispositions générales**

#### **3.1.1 : Entretien général des bâtiments**

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment, principal ou accessoire, doivent être maintenues en bon état et doivent pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.

Elles doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture, des charges dues à la pression du vent, du poids de la neige et des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées au besoin de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment doit notamment s'assurer:

1. D'un entretien de toutes les parties constituantes du bâtiment afin d'offrir la solidité nécessaire pour résister aux différentes intempéries de la nature;
2. De conserver en bon état le bâtiment qu'il puisse servir à l'usage auquel il est destiné ;
3. De l'entretien adéquat du bâtiment principal et de tout bâtiment accessoire de manière à ce qu'ils ne paraissent pas délabrés ou dans un état d'abandon;
4. Du maintien de tout bâtiment dans un état tel qui en assure sa conservation et évite qu'il se détériore.

#### **3.1.2 : Entretien de l'enveloppe extérieure**

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire, telle une toiture, un mur extérieur ou un mur de fondation, doit être étanche et doit être libre de toute accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis. Elle doit être résistante et stable de manière à prévenir que des murs soient endommagés ou inclinés, que des poutres soient tordues ou que des solives soient affaissées.

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire doit aussi être conçue et entretenue afin d'empêcher l'intrusion de volatiles, de vermine, de rongeurs, d'insectes ou d'autres animaux nuisibles à l'intérieur du bâtiment et des murs.

CHAPITRE 3 :  
DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES  
BÂTIMENTS

---

Les revêtements extérieurs (incluant tout élément de structure) ainsi que la surface d'un avant-toit, d'une saillie, d'une porte ou d'une fenêtre doivent être nettoyés, repeints, vernis ou recouverts du produit approprié pour préserver un état et une apparence de propreté et de bon entretien. Un revêtement qui s'effrite ou menace de se détacher doit être nettoyé, repeint, rejointoyé, autrement traité ou entretenu de manière à maintenir une apparence de propreté ainsi que prévenir la dégradation.

Dans le cas d'un revêtement extérieur de briques, les joints de mortier doivent être maintenus en bon état et bien maintenir la brique en place et tout mur ainsi recouvert ne doit pas présenter de fissures, ni risquer de s'écrouler.

### **3.1.3 : Entretien des ouvertures extérieures**

Toutes les ouvertures extérieures d'un bâtiment, telles les portes et les fenêtres, incluant leur cadre, doivent être entretenues ou réparées de façon à empêcher toute infiltration d'eau, d'air ou de neige ou remplacées lorsqu'elles sont endommagées ou défectueuses. Les cadres doivent être calfeutrés au besoin.

Toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement.

Les ouvertures doivent être périodiquement nettoyées, repeintes, autrement traitées ou entretenues de manière à maintenir une apparence de propreté et de bon entretien ainsi que pour prévenir la dégradation.

### **3.1.4 : Entretien des balcons, perrons, galeries et escaliers extérieurs**

Un balcon, un perron, une galerie ou un escalier extérieur doit être entretenu et maintenu en bon état. Le métal sensible à la rouille, le bois ou tout autre matériau pouvant se dégrader ne doit pas être laissé sans protection contre les intempéries.

Toutes parties d'un balcon, d'un perron, d'une galerie, d'un escalier extérieur et toutes constructions en saillie sur un bâtiment doivent :

1. Être maintenues en bon état, réparées ou remplacées au besoin pour leur conserver un aspect de propreté ;
2. Être entretenues de façon à empêcher toute pourriture ou dégradation ;
3. Être libres de tous encombrements ne permettant pas la circulation et l'accès aux portes d'entrée et aux sorties de secours.

### **3.1.5 : Entretien des composantes intérieures**

Tout mur, plafond ou plancher doit être recouvert d'un matériau de revêtement intérieur.

CHAPITRE 3 :  
DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES  
BÂTIMENTS

---

Les composantes intérieures d'un bâtiment doivent être entretenue de façon à prévenir et supprimer, le cas échéant, la présence ou accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis ou la présence de moisissures visibles.

### **3.1.6 : Entretien des fondations**

Toutes les fondations d'un bâtiment doivent être maintenues en tout temps dans un état qui assure sa conservation, sa protection et sa solidité.

Les murs de fondation doivent être entretenus et réparés de manière à conserver un aspect de propreté et à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion d'insectes, de vermine, de rongeurs ou de tout autres animaux.

### **3.1.7 : Entretien d'un immeuble patrimonial**

Pour un immeuble patrimonial cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120, les travaux d'entretien effectués ne doivent pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial de l'immeuble.

Cette disposition s'applique également aux immeubles à caractère patrimonial énumérés au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturales (PIIA)* de la Ville de Baie d'Urfé.

Les interventions d'entretien doivent permettre de préserver l'intégrité, la qualité et l'apparence architecturale de l'immeuble.

### **3.1.8 : Mesures de protection des bâtiments vacants**

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

Pour les fins d'un bâtiment destiné à l'habitation, une installation permanente de chauffage doit permettre de maintenir à l'intérieur une température minimale de 15 °C prise au centre de chaque pièce, à 1 m du sol, sans l'utilisation d'un chauffage d'appoint.

CHAPITRE 3 :  
DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES  
BÂTIMENTS

---

### **3.1.9 : Avis de travaux à réaliser**

La Ville peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci. Elle doit transmettre au propriétaire du bâtiment un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues par le règlement ainsi que le délai pour les effectuer. Elle peut accorder tout délai additionnel.

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Cour supérieure peut, sur demande de la Ville, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire.

Le coût de ces travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

### **3.1.10 : Inscription au registre foncier**

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis en vertu de l'article précédent, le Conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants:

1. La désignation de l'immeuble concerné ainsi que les noms et adresse de son propriétaire;
2. Le nom de la Ville et l'adresse de son bureau ainsi que le titre, le numéro et la date de la résolution par laquelle le conseil requiert l'inscription;
3. Le titre et le numéro du règlement pris en vertu du premier alinéa de l'article 145.41;
4. Une description des travaux à effectuer.

Aucun avis de détérioration ne peut être inscrit à l'égard d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1)*.

Lorsque la Ville constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le Conseil doit, dans les 60 jours de la constatation, requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de régularisation qui contient, en sus des renseignements que l'on retrouve dans l'avis de détérioration, le numéro d'inscription sur le registre foncier de cet avis de détérioration ainsi qu'une mention selon laquelle les travaux qui y sont décrits ont été effectués.

CHAPITRE 3 :  
DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES  
BÂTIMENTS

---

La Ville doit, dans les 20 jours, notifier l'inscription de tout avis de détérioration ou de régularisation au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble.

### **3.1.11 : Liste des immeubles détériorés**

La Ville tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier. Elle publie cette liste sur son site Internet.

La liste contient, à l'égard de chaque immeuble, l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration.

Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit sur le registre foncier, la Ville doit retirer de cette liste toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation.

### **3.1.12 : Acquisition par la Ville**

La Ville peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours, sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués et qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes:

1. Il est vacant, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 40 de la Loi sur l'expropriation (chapitre E-24), depuis la période que le Conseil fixe par règlement, laquelle ne peut être inférieure à un an;
2. Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
3. Il s'agit d'un immeuble patrimonial.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 29 ou 29.4 de la *Loi sur les cités et villes* (chapitre C-19).



## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES**

### **Section 4.1 : Entrée en vigueur**

#### **4.1.1 : Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Heidi Ektvedt, Mairesse

---

Marie-Hélène Brunet, Greffière

**ANNEXE 1 :** Règlement sur l'évacuation et le  
traitement des eaux usées des  
résidences isolées

RÈGLEMENT RELATIF À LA CONSTRUCTION, L'OCCUPATION ET  
L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS NO. 1112  
VILLE DE BAIE-D'URFÉ

ANNEXES

---

**ANNEXE 2 :** Règlement sur le prélèvement des eaux et  
leur protection