

VILLE DE
VARENNES

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION
NUMÉRO 709

VERSION ADMINISTRATIVE INCLUANT TOUS LES
AMENDEMENTS EN DATE DU 11 JUILLET 2025.

AVIS DE MOTION :

ADOPTION :

ENTRÉE EN VIGUEUR :

Modifications apportées	
<i>Numéro du règlement</i>	<i>Date d'entrée en vigueur</i>
709-1	11 décembre 2009
709-2	5 août 2011
709-3	14 novembre 2014
709-5	10 mars 2017
709-6	19 juillet 2017
709-7	15 mai 2019
709-8	13 décembre 2019
709-9	15 juillet 2022
709-10	15 septembre 2023
709-11	11 juillet 2025

LE CONSEIL DE LA VILLE DE VARENNES DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	1
SECTION I	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1.	Titre du règlement.....	1
2.	Territoire assujéti	1
3.	Domaine d'application.....	1
4.	Lois et règlements.....	1
5.	Codes de construction	1
6.	Obligation de se conformer aux codes de construction	2
7.	Remplacement.....	2
SECTION II	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	3
8.	Unités de mesure.....	3
9.	Renvois.....	3
10.	Préséance	3
11.	Terminologie	3
SECTION III	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
12.	Application du règlement.....	4
13.	Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné	4
14.	Contraventions, sanctions, recours et poursuites.....	4
CHAPITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS	5
SECTION I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
15.	Modifications apportées au Code de construction du Québec.....	5
16.	Solution de rechange	11
17.	Essai de matériaux	11
18.	Bâtiment déplacé	12
19.	Fondations.....	12
20.	Éléments de fortification ou de protection des bâtiments	13
SECTION II	RÉSISTANCE ET SÉCURITÉ DES CONSTRUCTIONS	14
21.	Mesures d'immunisation applicables aux constructions ou ouvrages réalisés dans la plaine inondable.....	14
SECTION III	ENTRETIEN ET SALUBRITÉ DES CONSTRUCTIONS	15
22.	Entretien des bâtiments	15
23.	Clapet antiretour ou soupape de retenue	15
24.	Pompe élévatoire dans les zones H-520, H-552 et H-577	15
25.	Responsabilité des dommages	19
26.	Élimination des eaux usées	19
27.	Approvisionnement en eau potable.....	19
28.	Protection des réseaux d'eau potable	19
SECTION IV	LES EAUX DE RUISSELLEMENT	21
29.	Projets susceptibles d'augmenter les débits.....	21

30.	Abrogé	21
31.	Abrogé	21
32.	Abrogé	21
SECTION V	EAUX PLUVIALES DU TOIT	22
33.	Eaux pluviales du toit	22
SECTION VI	CONSTRUCTION DANGEREUSE, INACHEVÉE, ABANDONNÉE, ENDOMMAGÉE, DÉLABRÉE, DÉTRUITE À LA SUITE D'UN SINISTRE, DÉMOLIE OU DÉPLACÉE	23
33.1	Obligation d'entretien des constructions	23
34.	Construction dangereuse	23
35.	Construction inachevée, abandonnée, endommagée, délabrée ou vétuste	23
36.	Construction détruite à la suite d'un sinistre	24
37.	Construction démolie ou déplacée	24
38.	Bâtiment détruit ou ayant perdu 75 % de sa valeur	25
CHAPITRE III	DISPOSITIONS FINALES	26
39.	Entrée en vigueur	26
ANNEXE A	CODE DE CONSTRUCTION DU QUEBEC - CHAPITRE I, BATIMENT, ET CODE NATIONAL DU BATIMENT CANADA 2010 (MODIFIE)	I
ANNEXE B	CODE NATIONAL DE CONSTRUCTION DES BATIMENTS AGRICLES DU CANADA 1995	II
ANNEXE C	CODE NATIONAL DE PRÉVENTION DES INCENDIES - CANADA 2005	III

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. *Titre du règlement*

Le règlement s'intitule « règlement de construction de la Ville de Varennes ».

2. *Territoire assujetti*

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Varennes.

3. *Domaine d'application*

La construction, l'agrandissement, la transformation, le déplacement, la réparation, l'addition ou la démolition d'une construction ou d'une partie de construction, l'usage ou le changement d'usage d'une construction ou d'une partie de construction, la division ou la subdivision d'un logement ou d'une suite, l'installation d'une maison mobile, de même que l'exécution de travaux sur un terrain ou une construction doivent se faire conformément aux dispositions du règlement, y compris les dispositions de tout code qui y est annexé.

4. *Lois et règlements*

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

5. *Codes de construction*

Les codes suivants font partie du règlement de construction :

1° *Code de construction du Québec*

Code de construction du Québec – Chapitre I, Bâtiment, et le Code national du bâtiment – Canada 2015 (modifié) et tous ses amendements, à la date d'adoption du présent règlement, font partie intégrante du règlement, sous réserve des modifications prévues au chapitre II du règlement. Seules les constructions exemptées de l'application du chapitre I du Code de construction (L.R.Q., c. B-1.1, r. 2) et de ses amendements y sont assujetties. Un amendement à une disposition du

Code de construction du Québec, adopté après l'adoption du présent règlement, fait partie intégrante de celui-ci, mais il entre en vigueur à la date fixée par résolution du conseil.

Nonobstant ce qui précède, les modifications au Code de construction du Québec – Chapitre I, Bâtiment, et le Code national du bâtiment – Canada 2015 (modifié), prévues à l'article 15 du présent règlement, s'applique également aux constructions qui ne sont pas exemptées de l'application du chapitre I du Code de construction (L.R.Q., c. B-1.1, r. 2).

Le Code de construction – Chapitre I, Bâtiment, et le Code national du bâtiment – Canada 2015 (modifié) et tous ses amendements sont annexés au règlement comme annexe A.»

2° **Code national de construction des bâtiments agricoles du Canada 1995**

Le Code national de construction des bâtiments agricoles du Canada 1995 et tous ses amendements à la date d'adoption du présent règlement font partie intégrante du règlement. Un amendement à une disposition du Code national de construction des bâtiments agricoles du Canada 1995, adopté après l'adoption du présent règlement, fait partie intégrante de celui-ci, mais il entre en vigueur à la date fixée par résolution du conseil.

Le Code national de construction des bâtiments agricoles du Canada 1995 et tous ses amendements sont annexés au règlement comme annexe B.

3° **abrogé**

6. Obligation de se conformer aux codes de construction

Quiconque prépare des plans et devis pour des travaux de construction ou exécute des travaux de construction doit se conformer aux codes de construction mentionnés à l'article 5.

7. Remplacement

Le règlement remplace, à toutes fins que de droit, le règlement de construction numéro 468 et tous ses amendements.

SECTION II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

8. Unités de mesure

Toutes les dimensions et mesures employées dans le règlement sont exprimées conformément au système international d'unités (SI).

9. Renvois

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

10. Préséance

En cas d'incompatibilité entre une disposition d'un code mentionné à l'article 5, incluant ses amendements, et une disposition du règlement, cette dernière a préséance.

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

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

En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut.

11. Terminologie

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre III du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il faut se référer au sens commun du dictionnaire.

Malgré le premier alinéa, un code mentionné à l'article 5 doit être interprété selon les définitions et les règles d'interprétation qui lui sont spécifiques.

SECTION III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

12. *Application du règlement*

L'application du règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement de permis et certificats en vigueur.

13. *Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné*

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

14. *Contraventions, sanctions, recours et poursuites*

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

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS

SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

15. *Modifications apportées au Code de construction du Québec*

Les modifications suivantes sont apportées au code de construction du Québec – Chapitre I, Bâtiment, et le Code national du bâtiment – Canada 2010 (modifié) qui est joint en annexe A du présent règlement :

1° L'alinéa g) est modifié au paragraphe 3.2.4.1. 4) de la Division B :

« g) un débit de boissons ou un restaurant dont le nombre de personnes est supérieur à 100; »

2° Les alinéas suivants sont modifiés et ajoutés à la suite de l'alinéa k) du paragraphe 3.2.4.1. 4) de la Division B :

m) un bâtiment comportant une clinique ambulatoire visée à l'article 3.1.2.7.;

n) un établissement de soins, sauf une résidence privée pour aînés de type unifamilial ;

o) un établissement utilisé comme lieu de sommeil, autre que des habitations, des établissements de soins et de traitements, des ressources intermédiaires et ressources de type familial hébergeant au plus 9 personnes ; ou

p) un réseau de canalisation incendie ou un système de gicleurs, partiel ou complet.

3° Le paragraphe suivant est ajouté à la suite du paragraphe 3.2.4.15. 3) de la Division B :

« 4) Les détecteurs de débits d'un réseau de canalisation incendie doivent être reliés au système d'alarme incendie conformément aux paragraphes 2) et 3).»

4° Les paragraphes suivants sont ajoutés à la suite du paragraphe 3.2.5.4. 1) de la Division B :

« 2) Il faut prévoir une voie d'accès prioritaire permettant l'accès à l'ensemble du périmètre pour :

a) un nouveau bâtiment de plus de 2 000 m² d'aire de bâtiment;

- b) un bâtiment existant de plus de 2 000 m² lors d'une transformation majeure au sens de la partie 10 du code; ou
 - c) tout bâtiment désigné par l'autorité compétente.
- 3) La voie d'accès prioritaire exigée au paragraphe 2) peut être réduite à 75% du périmètre du bâtiment si :
- a) le bâtiment ne comporte que des établissements d'affaires ou des établissements industriels à risques faibles ou moyens et que son aire de bâtiment soit d'au plus 4 000 m²;
ou
 - b) le bâtiment est entièrement protégé par gicleurs et est muni d'un système d'alarme incendie.
- 4) Il faut prévoir une voie d'accès prioritaire à chaque bâtiment situé dans un projet intégré permettant l'accès à l'entrée principale»
- 5° Les paragraphes suivants sont ajoutés à la suite du paragraphe 3.2.5.5. 4) de la Division B :
- « 5) La voie d'accès prioritaire requise au paragraphe 3.2.5.4. 2) doit être conforme aux paragraphes 6) à 9).
- 6) Une voie d'accès prioritaire doit être :
- a) située à au moins 3 m si le bâtiment a plus de 3 étages en hauteur de bâtiment;
 - b) située à au plus 10 m de la façade du bâtiment; et
 - c) reliée à la voie de circulation publique par le plus court chemin.
- 7) Une rue peut être considérée comme une voie d'accès prioritaire conforme, si elle est située à au plus 15 m de la façade du bâtiment.
- 8) Une voie d'accès prioritaire peut être située à plus de 10 m du bâtiment :
- a) soit pour l'aménagement d'une aire pour la livraison ou le stationnement, sur une distance maximale de 20% de la longueur totale de la voie d'accès prioritaire;
 - b) soit pour l'aménagement d'une aire autre que celles prévues à l'alinéa a), sur une distance maximale de 10% de la longueur totale de la voie d'accès prioritaire; et

- c) à condition que la longueur totale des aires mentionnées aux alinéas a) et b) ne dépasse pas une distance maximale de 25% de la longueur totale de la voie d'accès prioritaire.
- 9) L'entrée principale, les raccords-pompier ainsi que les ouvertures et les ouvertures d'accès exigées aux articles 3.2.5.1. et 3.2.5.2. ne doivent pas être situés dans les aires mentionnées au paragraphe 8). »
- 6° Les paragraphes suivants sont ajoutés à la suite du paragraphe 3.2.5.15. 2) de la Division B :
- « 3) Les raccords-pompier des systèmes de gicleurs ou des canalisations d'incendie doivent être situés :
- a) sur la façade du bâtiment où se trouve l'entrée principale qui donne sur une rue ou sur une voie d'accès conforme à la présente sous-section; et
 - b) près de l'entrée principale du bâtiment.
- 4) Les raccords-pompier des systèmes de gicleurs ou les canalisations d'incendie ayant une colonne montante de plus de 64 mm doivent :
- a) comporter au moins un branchement d'un diamètre de 100 mm à accouplement de type « Storz »;
 - b) comporter un coude d'au moins 30° depuis l'horizontal et orienté vers le sol;
 - c) être conformes à la norme NFPA 1963, « Standard for Fire Hose Connections »; et
 - d) être installés à une hauteur d'au moins 450 mm et d'au plus 1 200 mm du niveau du sol.
- 5) Sous réserve des paragraphes 6) et 3.2.5.9. 1), un bâtiment ne peut comporter qu'un seul raccord-pompier pour les canalisations d'incendie.
- 6) Sous réserve des paragraphes 3.2.5.12. 1) à 3), un bâtiment ne peut comporter qu'un seul raccord-pompier pour les systèmes de gicleurs.»
- 7° Les paragraphes suivants sont ajoutés à la suite du paragraphe 3.4.1.5. 1) de la Division B :

« 2) Un passage extérieur doit être aménagé pour tout bâtiment contenant un établissement de réunion, de traitement, de détention ou industriel à risques très élevés ainsi que pour tout bâtiment, contenant d'autres usages, d'une hauteur de bâtiment de plus de 2 étages ou d'une aire de bâtiment de plus de 300 m².

3) Le passage extérieur mentionné au paragraphe 2) doit :

- a) avoir une largeur libre au moins égale aux exigences relatives aux issues pour le bâtiment desservi, sans être inférieure à 1 m ;
- b) permettre l'accès sous toutes conditions climatiques ;
- c) être relié à une voie d'accès, une voie d'accès prioritaire ou à une voie de circulation publique ; et
- d) relier toutes les issues des bâtiments ou parties de bâtiments. »

8° Les alinéas suivants sont modifiés et ajoutés à la suite de l'alinéa a) du paragraphe 6.9.3.1. 3) de la Division B :

- « b) s'il est installé à l'extérieur, à moins de 5 m de chaque porte de chambre, mesurés le long des corridors et des baies de portes; et
- c) à l'étage de l'appareil de combustion. »

9° Le paragraphe suivant est ajouté à la suite du paragraphe 6.9.3.1. 5) de la Division B :

- « 6) Si plusieurs avertisseurs de monoxyde de carbone doivent être installés à l'intérieur d'un logement, ceux-ci doivent être reliés électriquement de façon que tous se déclenchent simultanément dès que l'un d'eux se déclenche. »

10° Les paragraphes suivants sont ajoutés à la suite du paragraphe 9.10.8.8. 3) de la Division B :

« 4) Un passage extérieur doit être aménagé pour tout bâtiment de plus de 2 étages ou d'une aire de bâtiment de plus de 300 m².

5) Le passage extérieur mentionné au paragraphe 4) doit :

- a) avoir une largeur libre au moins égale aux exigences relatives aux issues pour le bâtiment desservi, sans être inférieure à 1 m ;
- b) permettre l'accès sous toutes conditions climatiques ;
- c) être relié à une voie d'accès, une voie d'accès prioritaire ou à une voie de circulation publique ; et

d) relier toutes les issues des bâtiments ou parties de bâtiments. »

11° Le paragraphe 1) est modifié à l'article 9.10.11.2. de la Division B :

« 1) Il n'est pas exigé qu'un mur mitoyen soit construit comme un mur coupe-feu dans une habitation, si le mur mitoyen est construit comme une séparation coupe-feu d'au moins 2 h et qu'il sépare 2 logements qui ne sont pas placés l'un au-dessus de l'autre. »

12° Les alinéas suivants sont modifiés et ajoutés à la suite de l'alinéa c) du paragraphe 2) de l'article 9.10.18.2. de la Division B :

« c) si le nombre de personnes est supérieur à la valeur indiquée au tableau 9.10.18.2. pour un usage principal quelconque ;

d) un établissement utilisé comme lieu de sommeil, autre que des habitations, des établissements de soins et de traitements, des ressources intermédiaires et ressources de type familial hébergeant au plus 9 personnes ; ou

e) un réseau de canalisation incendie ou un système de gicleurs, partiel ou complet. »

13° Le paragraphe suivant est ajouté à la suite du paragraphe 2) de l'article 9.10.20.3. de la Division B :

« 3) Il faut prévoir une voie d'accès prioritaire à chaque bâtiment situé dans un projet intégré permettant l'accès à l'entrée principale du bâtiment conformément à l'article 3.2.5.5. »

14° Les alinéas suivants sont modifiés et ajoutés à la suite de l'alinéa a) du paragraphe 4) de l'article 9.32.3.9. de la Division B :

« b) s'il est installé à l'extérieur, à moins de 5 m de chaque porte de chambre, mesurés le long des corridors et des baies de portes ; et

c) à l'étage de l'appareil de combustion. »

15° Le paragraphe suivant est ajouté à la suite du paragraphe 7) de l'article 9.32.3.9. de la Division B :

« 8) Si plusieurs avertisseurs de monoxyde de carbone doivent être installés à l'intérieur d'un logement, ceux-ci doivent être reliés électriquement de façon que tous se déclenchent simultanément dès que l'un d'eux se déclenche.

16° Le paragraphe suivant est ajouté à la suite du paragraphe 3.2.4.8. 7) de la Division B :

- « 8) Sous réserve du paragraphe 1), dans un bâtiment de plus de 300 m² et comportant plus d'une suite, une unité de commande de système d'alarme incendie comportant les indicateurs exigés pour un annonciateur doit être accessible lors du déclenchement d'un signal d'alerte ou le signal d'alarme et être située :
- a) dans un espace commun;
 - b) dans une suite; ou
 - c) dans un local technique, accessible de l'extérieur.
- 9) Une porte menant aux endroits mentionnés aux alinéas 8 doit être munie d'un mécanisme :
- a) permettant son déverrouillage automatique lorsqu'un signal d'alerte ou un signal d'alarme est déclenché; et
 - b) conçu de telle manière que la porte reste déverrouillée durant tout le temps que le signal d'alerte ou le signal d'alarme retentit dans le bâtiment.
- 10) Une barrière ou tout autre moyen empêchant l'accès à une voie d'accès ou une voie d'accès prioritaire doit être munie d'un mécanisme conforme au paragraphe 9). »

17° Le paragraphe suivant est modifié à l'article 3.2.5.1. de la Division B :

« 1) À l'exception des étages au-dessous du premier étage, chacun des étages qui n'est pas entièrement protégé par gicleurs et dont le niveau du plancher est à moins de 25 m du niveau moyen du sol, doit comporter un accès pour combattre l'incendie, directement de l'extérieur, par au moins un panneau d'accès ou une fenêtre dégagée pour chaque 15 m de mur qui doit donner sur une rue conformément à la sous-section 3.2.2. ou sur une voie d'accès prioritaire conformément au paragraphe 3.2.5.4. 2). »

18° Le paragraphe suivant est ajouté à la suite du paragraphe 10.3.2.5. 2) de la Division B :

« 3) Les dispositions de l'article 3.2.5.15. s'appliquent à la partie non modifiée d'un système de gicleurs ou d'un réseau de canalisations

d'incendie dans le cas d'une transformation, d'un changement d'usage ou du remplacement d'un raccord-pompier.»

19° Le paragraphe suivant est modifié à l'article 3.2.4.7. de la Division B :

« 1) Un système d'alarme incendie à simple signal doit être conçu de façon que le service d'incendie soit averti, conformément au paragraphe 4), lorsqu'un signal d'alarme est déclenché.

r. 709-2,
5 août 2011
r. 709-8,
13 déc. 2019

16. Solution de rechange

Dans la mesure où l'impossibilité de conformer une construction ou un ouvrage à l'article 15 du présent règlement est démontrée, une solution de rechange peut être octroyée par l'autorité compétente de la Ville en autant qu'elle soit conforme à la section 1.2 de la Partie 1 de la Division A du Code de construction en vigueur.

17. Essai de matériaux

En plus des pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de permis et certificats en vigueur, le fonctionnaire désigné peut exiger que toute personne qui utilise ou met en œuvre des matériaux, dans le cadre de travaux à l'égard desquels s'applique une disposition d'un code mentionné à l'article 5 ou toute autre disposition du règlement ou d'un règlement auquel il réfère, fasse soumettre ces matériaux ou leur mode d'assemblage à un test, un essai ou une vérification, ou lui fournisse un certificat prouvant que ces matériaux ou leur mode d'assemblage sont conformes aux normes des codes applicables.

Le fonctionnaire désigné peut également exercer les pouvoirs prévus au premier alinéa à l'égard d'un bâtiment ou d'une construction existante, s'il est d'avis que la résistance d'un assemblage de matériaux ou de toute composante structurale du bâtiment ou de la construction paraît insuffisante par rapport à la charge supportée, au degré de résistance exigé par une norme applicable ou à la nature de l'usage exercé.

Un test, un essai ou une vérification doit être fait par un laboratoire qui est accrédité par le Conseil canadien des normes ou qui est accrédité par un organisme de normalisation habilité à le faire pour le Conseil canadien des normes, ou être fait par un expert de la discipline appropriée à la nature du test, de l'essai ou de la vérification aux frais du requérant du permis de construire ou du certificat d'autorisation relatif aux travaux.

Un certificat relatif aux matériaux ou au mode d'assemblage doit provenir d'un organisme accrédité par le Conseil canadien des normes, tels l'Association canadienne de normalisation / *Canadian Standards Association* (ACNOR / *CSA*), *Underwriters' Laboratories of Canada* (*ULC*), le Bureau de normalisation du Québec (BNQ) ou le Centre canadien de matériaux de construction (CCMC).

18. Bâtiment déplacé

Un bâtiment ne peut être déplacé d'un terrain à un autre à l'intérieur du territoire de la ville de Varennes ou être déplacé depuis une autre municipalité vers un terrain situé sur le territoire de la Ville à moins qu'il ne soit conforme ou rendu conforme aux dispositions du présent règlement et des autres règlements d'urbanisme en vigueur. Si des modifications doivent être apportées pour rendre le bâtiment conforme, elles doivent être apportées dans un délai de douze mois suivant l'émission du certificat d'autorisation permettant le déplacement du bâtiment ou du permis de construction autorisant les travaux.

19. Fondations

Sans restreindre les dispositions du Code de construction mentionné à l'article 5, tout bâtiment principal, tout bâtiment accessoire qui y est attenant ou intégré, de même que tout bâtiment accessoire de 55 m² et plus de superficie d'implantation au sol doit reposer sur une fondation de béton monolithique coulé sur place dont la semelle se situe sous le niveau du gel, sauf dans les cas suivants :

- 1° pour la construction ou l'agrandissement d'une galerie, un balcon ou une terrasse couvert, une marquise, un porche, un pavillon de jardin et un abri d'auto;
- 2° pour la construction ou l'agrandissement d'une remise attenante ou intégrée à un bâtiment principal occupé par un usage du groupe habitation (H) ou la classe «habitation en milieu agricole», en autant que la remise ne comporte qu'un seul étage et qu'aucun plancher n'excède le niveau du rez-de-chaussée du bâtiment principal;
- 3° pour l'agrandissement d'une habitation occupée par la classe «unifamiliale» ou la classe «habitation en milieu agricole», où l'utilisation de pieux ou de pilotis de béton est autorisée, en autant que l'agrandissement si situe au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment, qu'il ne comporte qu'un seul étage, et que la superficie

r. 709-3,
14 nov. 2014

r. 709-6,
19 juillet 2017
r. 709-7,
15 mai 2019

totale de plancher reposant sur pieux ou pilotis, incluant les portions de bâtiment existante, soit inférieure à 25 m²;

4° pour la construction ou l'agrandissement d'une véranda, d'un solarium ou d'un vestibule d'une habitation occupée par la classe «unifamiliale» ou la classe «habitation en milieu agricole», où l'utilisation de pieux ou de pilotis de béton est autorisée, en autant que la construction se situe au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment et qu'elle comporte qu'un seul étage;

5° pour la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment reposant sur une fondation autre qu'une fondation continue de béton monolithique coulé sur place dont la semelle se situe sous le niveau du gel, en autant qu'un ingénieur, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, approuve les plans de la fondation proposée et ce, peu importe la superficie affectée et le nombre d'étage.

Nonobstant le premier alinéa du présent article, un garage détaché de moins de 55 m² de superficie d'implantation au sol doit reposer sur une dalle de béton ou une fondation de béton monolithique coulé sur place dont la semelle de celle-ci se situe sous le niveau du gel

20. *Éléments de fortification ou de protection des bâtiments*

Il est prohibé d'installer des barreaux, grillages ou autres dispositifs similaires de protection contre l'entrée par effraction dans une ouverture d'un bâtiment principal occupé par un usage du groupe habitation (H) ou de la classe « habitation en milieu agricole », sauf à l'étage constituant le sous-sol.

Il est prohibé d'installer un volet ou un rideau métallique résistant aux projectiles d'armes à feu ou aux explosions sur un bâtiment principal occupé par un usage du groupe habitation (H) ou de la classe « habitation en milieu agricole », sauf dans le cas d'un dispositif d'obturation exigé au Code de construction mentionné à l'article 5 du règlement.

La construction ou l'aménagement d'une tour de guet est prohibé.

SECTION II RÉSISTANCE ET SÉCURITÉ DES CONSTRUCTIONS

21. *Mesures d'immunisation applicables aux constructions ou ouvrages réalisés dans la plaine inondable*

Lorsque le règlement de zonage exige l'immunisation d'une construction ou d'un ouvrage autorisé dans la plaine inondable, les dispositions suivantes s'appliquent :

- 1° aucune partie d'une ouverture de bâtiment telle que fenêtre, soupirail, porte d'accès, entrée, porte de garage, évent, etc., ne peut être atteinte par la crue de récurrence 100 ans;
- 2° aucun plancher du rez-de-chaussée ne peut être atteint par la crue de récurrence 100 ans;
- 3° aucune fondation en blocs de béton (ou son équivalent) ne peut être atteinte par la crue de récurrence 100 ans;
- 4° les drains d'évacuation doivent être munis de clapets antiretour;
- 5° pour toute structure ou partie de structure sise sous le niveau de la crue de récurrence 100 ans, un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec approuve les calculs relatifs à :
 - a) l'imperméabilisation;
 - b) la stabilité des structures;
 - c) l'armature nécessaire;
 - d) la capacité de pompage pour évacuer les eaux d'infiltration;
 - e) la résistance du béton à la compression et à la tension.
- 6° le remblayage du terrain doit se limiter à la protection immédiate autour de la construction ou de l'ouvrage visé, sans excéder l'espace qui serait requis pour aménager un talus comportant une pente continue de 30 % depuis la construction ou l'ouvrage visé jusqu'au niveau naturel du terrain.

SECTION III ENTRETIEN ET SALUBRITÉ DES CONSTRUCTIONS

22. *Entretien des bâtiments*

Un bâtiment doit être maintenu en bon état et être réparé au besoin, de manière à garantir une apparence de propreté et de manière à maintenir son intégrité ou sa sécurité en conformité des codes applicables.

23. *Clapet antiretour ou soupape de retenue*

Le réseau d'évacuation des eaux d'infiltration ou des eaux usées d'un bâtiment, y compris les eaux provenant des drains de fondation, des puisards, des renvois de plancher, des fosses de retenue, des intercepteurs, des réservoirs, des siphons de plancher et les accessoires, doivent être munis d'un ou de plusieurs clapets antiretour ou soupapes de retenue, installés de manière à empêcher le refoulement des eaux à l'intérieur du bâtiment.

Un tel clapet antiretour ou une telle soupape de retenue doit être installé conformément aux exigences du Code de construction du Québec- chapitre III – Plomberie, du Code de construction du Québec, incluant le Code national de la plomberie (CNP) 2015 (modifié). Le clapet antiretour ou la soupape de retenue doit être maintenu en bon état de fonctionnement et être aisément accessible pour l'entretien. Le fait d'obturer un renvoi de plancher à l'aide d'un bouchon fileté ne libère pas de l'obligation d'installer un clapet antiretour ou une soupape de retenue.

Malgré les dispositions du Code de construction du Québec- chapitre III – Plomberie, du Code de construction du Québec, incluant le Code national de la plomberie (CNP) 2015 (modifié), l'utilisation de clapet antiretour de type à compression (squeeze-in) est prohibée.

24. *Pompe élévatoire dans les zones H-520, H-552 et H-577*

Dans les zones H-520, H-552 et H-577, les drains français de tout bâtiment principal comprenant un sous-sol, une cave ou un vide sanitaire situé sous le niveau du sol, doivent être raccordés à une fosse de retenue conforme aux exigences du Code de construction du Québec- chapitre III – Plomberie, du Code de construction du Québec, incluant le Code national de la plomberie (CNP) 2015 (modifié) et conforme aux exigences suivantes :

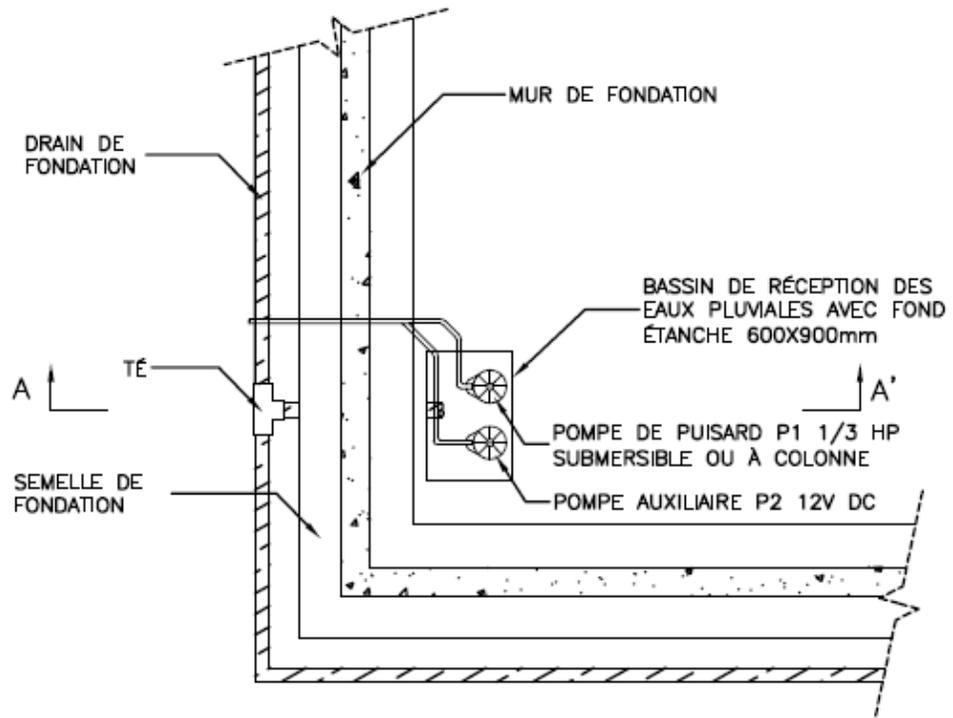
1° l'eau recueillie dans la fosse de retenue doit être évacuée par au moins une pompe principale de type submersible ou à colonne, d'une puissance d'au moins 1/3 Hp, alimentée par un circuit électrique;

r. 709-6,
19 juillet 2017
7. 709-10,
23 septembre 2023

r. 709-6,
19 juillet 2017
r. 709-10,
23 septembre 2023

- 2° au moins une pompe auxiliaire, alimentée par un pile 12 v ou plus et comprenant un système automatique de recharge, doit être installée de manière à s'activer automatiquement en cas de panne électrique et en cas de dysfonctionnement de la pompe principale. La pompe auxiliaire doit être indépendante de la pompe principale;
- 3° les pompes fonctionnant à l'eau potable sont prohibées ;
- 4° il est prohibé de déverser ou de diriger les eaux captées dans la fosse de retenue dans le réseau d'égout sanitaire;
- 5° les eaux pompées depuis la fosse de retenue doivent être acheminées à l'extérieur du bâtiment à l'aide de conduits et raccords d'un diamètre d'au moins 38 mm (1,5 pouces);
- 6° un dégagement d'au moins 0,5 m doit être conservé entre le conduit situé à l'extérieur du bâtiment et le niveau du sol adjacent et son extrémité doit comporter une grille anti-vermine;
- 7° une construction, un équipement ou une surface dure doit permettre le déversement des eaux pompées et leur dérivation à une distance d'au moins 1,8 m des fondations du bâtiment et de manière à éviter que ces eaux ne soient redirigées vers le bâtiment ;
- 8° le tout, comme il est illustré aux croquis numéros 1 et 2.

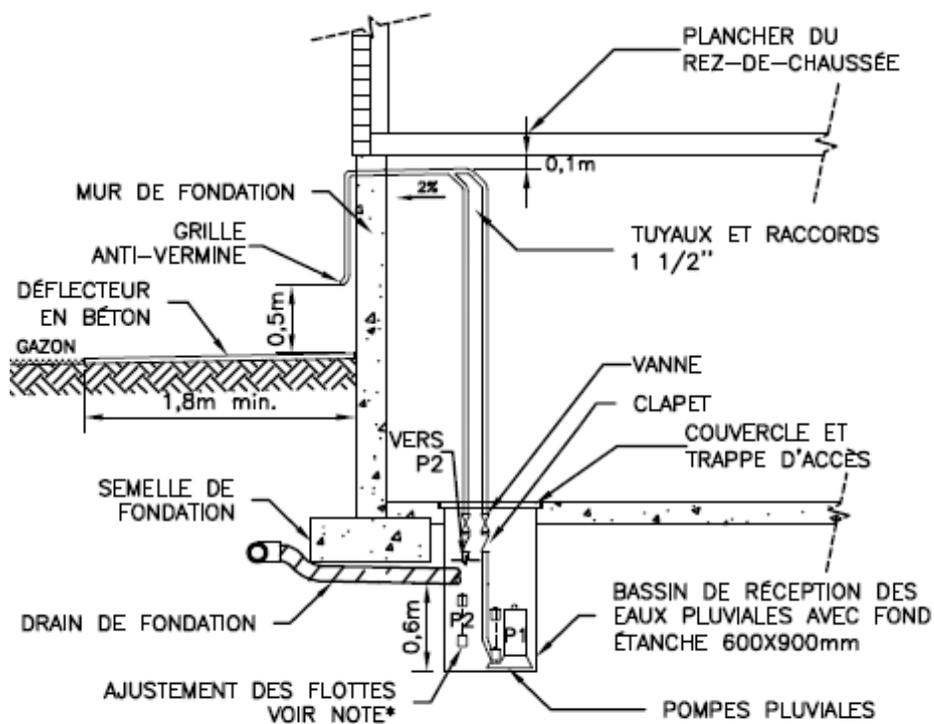
Croquis numéro 1



VUE EN PLAN

Croquis numéro 2

- * LA FLOTTE DE LA POMPE PRINCIPALE P1 DEVRA ÊTRE AJUSTÉE DE FAÇON À CE QUE LA POMPE AUXILIAIRE P2 NE FONCTIONNE QU'EN CAS DE PANNE. C'EST À DIRE, QUE LE HAUT NIVEAU P1 DOIT ÊTRE PLUS BAS QUE LE HAUT NIVEAU P2.



COUPE A-A'

25. Responsabilité des dommages

La Ville n'est pas responsable des dommages causés à un immeuble ou son contenu, si le propriétaire néglige ou omet d'installer un appareil destiné à réduire les risques de dysfonctionnement d'un système raccordé à l'égout, conformément aux articles 23 et 24.

26. Élimination des eaux usées

Lorsqu'un bâtiment est érigé sur un terrain desservi par un réseau d'égout combiné ou sanitaire, le branchement d'égout doit être raccordé au réseau d'égout municipal. Le raccordement doit être effectué selon les dispositions du règlement municipal en vigueur à cet effet.

Pour un terrain non desservi par un réseau municipal d'égout combiné ou sanitaire, les eaux usées d'un bâtiment doivent être déversées dans une installation de réception ou de traitement des eaux usées conforme à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) et aux règlements édictés sous son empire, notamment le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux des résidences isolées* (R.R.Q., c. Q-2, r. 22).

27. Approvisionnement en eau potable

Lorsqu'un bâtiment est érigé sur un terrain desservi par un réseau d'aqueduc, le branchement d'aqueduc doit être raccordé au réseau d'aqueduc municipal. Le raccordement doit être effectué selon les dispositions du règlement municipal en vigueur à cet effet.

L'installation d'approvisionnement en eau potable d'un bâtiment situé sur un terrain non desservi par le réseau d'aqueduc doit être conforme à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) et aux règlements édictés sous son empire, notamment le *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection* (R.R.Q., c. Q-2, r. 35.2).

28. Protection des réseaux d'eau potable

Pour tout bâtiment, les exigences suivantes s'appliquent :

- 1° toutes les parties d'un réseau d'eau non potable doivent demeurer distinctement identifiées;
- 2° un réseau public d'alimentation en eau ne doit pas être raccordé à une installation individuelle d'alimentation en eau;

r. 709-6,
19 juillet 2017

r. 709-6,
17 juillet 2017

- 3° tout raccordement à un réseau d'alimentation en eau potable doit être protégé contre les dangers de contamination, conformément aux normes CSA-B64.10-01 Manual for the selection and Installation of Backflow Prevention Devices et CSA-B-64.10.1-01 Manual for the maintenance and field testing of Backflow Prevention Devices, publiées par l'Association canadienne de normalisation, ainsi qu'à toute modification et édition ultérieures pouvant être publiées par cet organisme concernant la sélection, l'installation, la maintenance et l'essai des dispositifs de protection contre la contamination de l'eau potable.

SECTION IV LES EAUX DE RUISSELLEMENT

r. 709-8,
13 déc. 2019

29. Projets susceptibles d'augmenter les débits

Toute personne qui réalise ou fait réaliser un projet de construction résidentielle, commerciale, industrielle ou publique dont les eaux de ruissellement seront rejetées directement ou indirectement, en un ou plusieurs points d'un cours d'eau ou l'un de ses tributaires, doit respecter les dispositions édictées au règlement régional régissant les matières relatives à l'écoulement des eaux des cours d'eau et des bandes riveraines.

r. 709-8,
13 déc. 2019

30. Abrogé

r. 709-8,
13 déc. 2019

31. Abrogé

r. 709-8,
13 déc. 2019

32. Abrogé

SECTION V EAUX PLUVIALES DU TOIT

33. *Eaux pluviales du toit*

Les eaux pluviales que reçoit un toit doivent être déversées à la surface du sol. Il est prohibé de raccorder directement ou indirectement une descente de gouttières au drain français du bâtiment.

Les descentes de gouttières doivent déverser les eaux pluviales recueillies par les gouttières à la surface du sol au moyen d'une construction, d'un équipement ou d'une surface imperméable qui permet le déversement de ces eaux ou leur dérivation à une distance d'au moins 1,5 m des fondations du bâtiment et de manière à éviter que ces eaux ne soient redirigées vers le bâtiment.

Tout toit en pente surplombant un ou plusieurs saut(s)-de-loup placé(s) à l'extérieur des fenêtres du sous-sol d'un bâtiment, doit être muni d'une gouttière qui l'empêche de s'égoutter à l'intérieur de ce(s) saut(s)-de-loup.

SECTION VI CONSTRUCTION DANGEREUSE, INACHEVÉE, ABANDONNÉE, ENDOMMAGÉE, DÉLABRÉE, DÉTRUITE À LA SUITE D'UN SINISTRE, DÉMOLIE OU DÉPLACÉE

33.1 Obligation d'entretien des constructions

L'entretien régulier et adéquat de toute construction est la responsabilité du propriétaire de ladite construction.

Toute construction doit être protégée adéquatement des intempéries. L'intégrité de la structure d'une construction doit être assurée en tout temps.

34. Construction dangereuse

Une construction dangereuse, qui est dans un état tel qu'elle présente un risque d'effondrement ou un risque pour la sécurité des personnes, doit être rendue inaccessible. Les travaux nécessaires pour consolider la construction doivent être réalisés par le propriétaire sans délai et à ses frais.

Les travaux de réparation de la construction doivent être entrepris dans les 30 jours suivant l'avis du fonctionnaire désigné. S'il n'existe pas d'autre remède utile, la construction doit être démolie dans le même délai.

35. Construction inachevée, abandonnée, endommagée, délabrée ou vétuste

Une construction inachevée doit être parachevée conformément à la réglementation en vigueur.

Une construction abandonnée, endommagée, délabrée ou vétuste, doit être réparée conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque le fonctionnaire désigné est informé d'une situation d'inachèvement, d'abandon, de délabrement ou de vétusté d'une construction, il transmet sans délai, un avis à son propriétaire. L'avis doit contenir :

- 1° l'identification du site visé;
- 2° les éléments à corriger;
- 3° le délai accordé pour effectuer les travaux;

- 4° les mesures de sécurité à prendre durant la période durant laquelle la construction est considérée comme inachevée, abandonnée, endommagée, délabrée ou vétuste ;
- 5° le cas échéant, la nature des plans et devis requis devant être fournis par le propriétaire.

Les ouvertures d'une construction inachevée ou abandonnée depuis plus de 30 jours, doivent être barricadées à l'aide de planches ou de panneaux de bois peints d'une couleur s'harmonisant au parement extérieur de la construction et solidement fixés, de manière à en interdire l'accès et à prévenir les accidents.

Une excavation ou une fondation d'une construction, inachevée ou abandonnée depuis plus de 30 jours, doit être entourée d'une clôture opaque solidement fixée au sol, d'une hauteur d'au moins 1,2 m. L'excavation doit être remblayée et le sol doit être nivelé de manière à empêcher toute accumulation d'eau, être gazonné ou ensemencé de manière à ne pas laisser le sol à nu et ce, dans les 90 jours suivant sa réalisation ou l'enlèvement des fondations.

36. Construction détruite à la suite d'un sinistre

Toute construction ayant été détruite à la suite d'un sinistre d'origine volontaire ou non, doit être démolie, y compris ses fondations.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, la structure ou partie de structure d'un bâtiment détruit peut être conservée en autant qu'un ingénieur, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, approuve la conformité de la structure aux normes en vigueur. Dans ce cas, les dispositions de l'article 35 s'appliquent.

37. Construction démolie ou déplacée

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

Malgré le premier alinéa, l'excavation résultant de la démolition d'une fondation doit être entourée, sans délai, d'une clôture solidement fixée au sol d'une hauteur d'au moins 1,2 m. Cette clôture doit être maintenue en place jusqu'à ce que l'excavation soit comblée.

38. Bâtiment détruit ou ayant perdu 75 % de sa valeur

r. 7039-9,
15 juillet 2022

La reconstruction ou la réfection d'un bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins 75 % de sa valeur, par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, doit être effectuée selon les dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur.

Malgré l'alinéa précédent, une installation d'élevage peut être reconstruite même si elle ne respecte pas les distances séparatrices relatives aux installations d'élevage prévues aux sections IV et V du chapitre XI du règlement de zonage en vigueur, à la condition qu'elle n'aggrave pas la situation dérogatoire qui prévalait avant le sinistre.

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

CHAPITRE III DISPOSITIONS FINALES

39. *Entrée en vigueur*

Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE A

CODE DE CONSTRUCTION DU QUEBEC - CHAPITRE I, BATIMENT, ET CODE NATIONAL DU BATIMENT CANADA 2010 (MODIFIE)

ANNEXE B

CODE NATIONAL DE CONSTRUCTION DES BATIMENTS AGRICOLES DU CANADA 1995

ANNEXE C

CODE NATIONAL DE PRÉVENTION DES INCENDIES - CANADA 2005