

Avis important

Les versions des règlements disponibles sur ce site sont des versions administratives. Les versions officielles de ces règlements et de leurs amendements sont conservées au bureau de la municipalité. En cas de contradiction entre une version administrative et une version officielle, la version officielle prévaut.

Date de la dernière mise à jour : 19 août 2010

VILLE DE WARWICK

Règlement de construction numéro 047-2003

Avis de motion	:	3 mai 2004
Adoption	:	17 mai 2004
Entrée en vigueur	:	17 juin 2004

RÈGLEMENT NUMÉRO 047-2003

À une session spéciale du Conseil de la Ville de Warwick tenue à l'hôtel de ville, le 17 mai 2004, conformément à la loi, et à laquelle étaient présents madame la conseillère, messieurs les conseillers, Rock Robitaille, Stéphane Hamel, Fernand Laroche, Pierre Champagne, Pierrette Lauzière, tous formant quorum sous la présidence de monsieur Claude Desrochers, maire, madame Lise Lemieux, directrice générale et secrétaire-trésorière était aussi présente.

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

ATTENDU QUE la Ville a le pouvoir, en vertu de l'article 118 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant la construction sur son territoire;

ATTENDU QU'il est opportun, dans le cadre de l'adoption du plan d'urbanisme révisé, de remplacer le règlement régissant la construction;

ATTENDU QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

	Page
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
Section 1 - Dispositions déclaratoires	2
1.1 Titre	2
1.2 Territoire touché par ce règlement.....	2
1.3 Abrogation des règlements antérieurs.....	2
1.4 Divergences entre les règlements de construction et de zonage	2
1.5 Abri forestier.....	2
Section 2 - Dispositions interprétatives	3
1.6 Système de mesure	3
1.7 Définitions	3
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	4
2.1 Application du règlement	5
2.2 Infraction et pénalité.....	5
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION.....	6
Section 1 - Dispositions particulières relatives aux travaux	7
3.1 Délimitation des lots.....	7
3.2 Profondeur de l'égout et embranchement	7
3.3 Certificat de localisation	7
Section 2 - Normes particulières relatives aux bâtiments	8
3.4 Bâtiment inachevé	8
3.5 Fondations inutilisées	8
3.6 Nettoyage à la suite d'un sinistre	8
3.7 Fondations d'un bâtiment principal	8
3.8 Mesures d'immunisation en territoire inondable	9
3.9 Clapet de retenue	10a
3.9.1 Pompes submersibles	10a
3.10 Blindage d'un bâtiment	10a
3.11 Reconstruction	11

TABLE DES MATIÈRES (suite)

	Page
3.12 Démolition d'un bâtiment	11
3.12.1 Obligation.....	11
3.12.2 Sécurité.....	11
3.12.3 Conteneur	12
3.12.4 Poussière.....	12
3.12.5 Interdiction	12
3.12.6 Mesures à prendre après la démolition.....	12
3.13 Déplacement d'un bâtiment	12
3.13.1 Obligation.....	12
3.13.2 Dépôt	12
3.14 Propreté.....	13
3.14.1 Propreté des bâtiments	13
3.14.2 Propreté des terrains.....	13
3.14.3 Exécution des travaux par la Ville	13
3.15 Lampadaire prohibé et système d'éclairage extérieur limité	13
3.16 Constructions prohibées	13a
3.17 Appareil de captage d'images ou système de vision nocturne	13a
3.18 Droit acquis	13a

CHAPITRE 1

Dispositions déclaratoires et interprétatives

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Le présent règlement est intitulé « Règlement de construction ».	<u>TITRE</u>	<u>1.1</u>
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville.	<u>TERRITOIRE TOUCHE PAR CE RÈGLEMENT</u>	<u>1.2</u>
Tout règlement antérieur relatif à la construction et toute disposition relative au pouvoir de réglementer la construction contenue dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droit.	<u>ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS</u>	<u>1.3</u>
En cas d'incompatibilité entre une disposition du règlement de construction et une disposition du règlement de zonage, la disposition du règlement de zonage prévaut.	<u>DIVERGENCES ENTRE LES RÈGLEMENTS DE CONSTRUCTION ET DE ZONAGE</u>	<u>1.4</u>
Les articles 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.7, 3.8, 3.9 et 3.10 ne s'appliquent pas à un abri forestier.	<u>ABRI FORESTIER</u>	<u>1.5</u>

SECTION 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

	<u>SYSTÈME DE MESURE</u>	<u>1.6</u>
Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).		
	<u>DÉFINITIONS</u>	<u>1.7</u>
À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 1.9 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.		

CHAPITRE 2

Dispositions administratives

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

APPLICATION DU RÈGLEMENT 2.1

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement.

INFRACTION ET PÉNALITÉ 2.2

Toute personne qui agit en contravention du règlement de construction commet une infraction.

Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 100,00 \$ et maximale de 300,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 200,00 \$ et maximale de 600,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 200,00 \$ et maximale de 600,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 400,00 \$ et maximale de 1 200,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

En plus des mesures prévues aux alinéas qui précèdent, la Ville peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 3

Dispositions relatives à la construction

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

SECTION 1

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TRAVAUX

DÉLIMITATION DES LOTS **3.1** **Règlement n° 062-2005**

Avant de procéder à l'excavation et à la construction des fondations d'un nouveau bâtiment ou de l'agrandissement d'un bâtiment existant, le requérant du permis doit s'assurer que des repères installés par un arpenteur-géomètre soient en place pour définir les limites du terrain et fournir un plan d'implantation à la Ville. Cette exigence ne s'applique pas à un bâtiment accessoire d'une superficie de moins de 75 m² ni à une construction pour fins agricoles sur une terre en culture.

PROFONDEUR DE L'ÉGOUT ET EMBRANCHEMENT **3.2**

Avant de procéder à l'excavation et à la construction des fondations, le niveau du raccordement d'égout doit être déterminé afin de connaître l'élévation à laquelle la construction du plancher de la cave ou du sous-sol doit être prévue. Le niveau du plancher de la cave ou du sous-sol doit être au moins 60 cm plus haut que la couronne intérieure du tuyau d'égout le plus élevé.

CERTIFICAT DE LOCALISATION **3.3**

Un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre doit être remis, à l'inspecteur en bâtiment, dans un délai de 60 jours après le début des travaux s'il s'agit de la construction, de l'agrandissement ou du déplacement d'un bâtiment principal.

Cette obligation ne s'applique pas à une construction pour fins agricoles sur une terre en culture.

SECTION 2

NORMES PARTICULIÈRES RELATIVES AUX BÂTIMENTS

BÂTIMENT INACHEVÉ **3.4**

Tout bâtiment inoccupé ou inachevé doit être convenablement clos ou barricadé.

FONDATIONS INUTILISÉES **3.5**

Les fondations inutilisées d'un bâtiment inachevé, incendié, démoli ou transporté et comprenant une cave ou un sous-sol, doivent être entourées d'une clôture d'au moins 2 m de hauteur.

Des fondations qui demeurent inutilisées pendant plus de 4 mois consécutifs doivent être comblées. Le remblai doit couvrir tout le volume intérieur des fondations jusqu'au niveau correspondant au niveau du sol à l'extérieur des fondations. Les portions d'excavation situées autour du périmètre extérieur des fondations doivent aussi être remblayées jusqu'au niveau du sol environnant.

Dans le cas de fondations érigées dans le cadre de travaux autorisés par un permis ou certificat toujours en vigueur, le délai prévu au deuxième alinéa court à partir de la date d'expiration du permis ou certificat initial.

NETTOYAGE À LA SUITE D'UN SINISTRE **3.6**

Lorsqu'un incendie ou tout autre sinistre a détruit ou endommagé un bâtiment, un autre aménagement ou la végétation, le terrain doit être libéré de tous les débris dans les 60 jours suivant le sinistre et, s'il subsiste une construction inoccupée, elle doit être convenablement fermée ou barricadée sans délai.

FONDATIONS D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL **3.7** **Règlement n° 080-2006**

Un bâtiment principal doit comporter un mur de fondation permanent et continu sur tout son périmètre. Depuis l'assise jusqu'au niveau fini du sol, le mur de fondation doit être construit de béton coulé sur place. Au-dessus du niveau fini du sol, un mur de fondation réalisé en blocs de béton doit être recouvert d'un matériau de revêtement extérieur autorisé. De plus, en façade avant du bâtiment, la partie du mur de fondation apparente ne pourra être de plus d'un (1) mètre.

3.06-08-23

Le premier paragraphe ne s'applique pas aux maisons mobiles. Par contre, celles-ci doivent être ancrées au sol et l'espace entre le sol et le dessous du bâtiment doit être fermé de façon à ce qu'il soit camouflé.

Nonobstant le premier paragraphe, il est permis d'utiliser des pieux en béton (sonotube) ou des pieux métalliques qui sont vissés dans le sol comme fondations pour une maison modulaire (maison fabriquée à l'extérieur du site, mais assemblée sur le site) ou pour un agrandissement maximal d'une résidence isolée correspondant à 25 % du périmètre du bâtiment principal ou 20 m² ; la moins restrictive des deux normes s'appliquant. Cette permission ne peut être accordée que pour un seul agrandissement. Des matériaux de recouvrement tels que ceux de murs du bâtiment doivent toutefois cacher le vide.

Tous ces pieux (en béton ou métalliques) doivent être plantés dans le sol à une profondeur minimale de 1,83 m (6 pi) et doivent être munis d'une gaine en polyéthylène. Lorsqu'il y a présence du roc à moins de 1,83 m (6 pi), il est permis également d'utiliser ces pieux pourvu que des mesures particulières soient prises pour contrer l'effet de gel. Ces mesures doivent être validées par un ingénieur membre de l'Ordre des Ingénieurs du Québec lorsqu'il s'agit du bâtiment principal.

Les galeries, abris d'auto ou appentis peuvent également utiliser des pieux en béton ou métalliques. Ces constructions accessoires au bâtiment principal ne sont toutefois pas prises en considération dans le calcul du pourcentage maximal autorisé pour le périmètre du bâtiment principal.

**MESURES
D'IMMUNISATION
EN TERRITOIRE
INONDABLE 3.8
Règlement n° 135-2010**

Les constructions, les ouvrages et les travaux permis dans une plaine inondable devront être réalisés en respectant les règles d'immunisation suivantes, en les adaptant au contexte de l'infrastructure visée :

- la partie d'un mur de fondation située en dessous du niveau d'inondation doit être construite de béton coulé sur place;
- le béton utilisé pour l'ensemble de la fondation doit avoir une résistance en compression de 20 000 kPa à 7 jours et de 27 000 kPa à 28 jours;
- les fondations de béton doivent avoir l'armature nécessaire pour résister à la pression hydrostatique que provoquerait une crue;

- toute la surface externe de la partie verticale des fondations située sous le niveau d'inondation doit être recouverte d'une membrane hydrofuge à base d'asphalte caoutchoutée d'une épaisseur minimale de 1,6 mm;
- aucune ouverture (fenêtre, soupirail, porte d'accès, garage, etc.) ne peut être atteinte par la crue de récurrence de 100 ans;
- le plancher de la fondation doit être construit avec une contre-dalle de base (dalle de propreté) dont la surface est recouverte d'une membrane hydrofuge à base d'asphalte caoutchoutée d'une épaisseur de 1,6 mm;
- l'ensemble structure-fondation doit être suffisamment lourd pour résister aux sous-pressions;
- aucun plancher de rez-de-chaussée ne peut être atteint par la crue de récurrence de 100 ans;
- tout drain d'évacuation doit être muni d'un clapet de retenue;
- chaque construction doit être équipée d'une pompe de capacité minimale d'évacuation de 151 L/min (pour une résidence d'environ 8 m X 13 m);

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

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

Le remblayage du terrain doit se limiter à une protection immédiate autour de la construction ou de l'ouvrage visé et non être étendu à l'ensemble du terrain sur lequel il est prévu; la pente moyenne, du sommet du remblai adjacent à la construction ou à l'ouvrage protégé, jusqu'à son pied, ne devrait pas être inférieure à 33 $\frac{1}{3}$ % (rapport 1 vertical : 3 horizontal).

Dans l'application des mesures d'immunsation, dans le cas où la plaine inondable montrée sur une carte aurait été déterminée sans qu'ait été établie la cote de récurrence d'une crue de cent (100) ans, cette cote de 100 ans sera remplacée par la cote du plus haut niveau atteint par les eaux de la crue ayant servi de référence pour la détermination des limites de la plaine inondable auquel, pour des fins de sécurité, il sera ajouté trente (30) centimètre.

**CLAPET DE
RETENUE** **3.9**

Un dispositif de sûreté ou clapet de retenue doit être installé sur tout embranchement horizontal qui reçoit les eaux usées de tout appareil de plomberie, y compris celles d'un renvoi de plancher, fosse de retenue, séparateur d'huile, réservoir ou tous les autres siphons localisés dans un sous-sol ou une cave. Le clapet de retenue doit être installé de façon à être accessible en tout temps.

**Pompes
submersibles** **3.9.1**
Règlement n° 080-2006

Toute nouvelle habitation construite dans les zones Ra-5, Ra-6 ou Ra-8 doit obligatoirement être équipée d'une pompe submersible au sous-sol.

**BLINDAGE D'UN
BÂTIMENT** **3.10**

L'utilisation, l'assemblage et le maintien de matériaux en vue de blinder ou de fortifier un bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, l'utilisation d'explosifs, le choc ou la poussée de véhicules ou tout autre type d'assaut, sont interdits pour les bâtiments dont l'usage est le suivant, en tout ou en partie :

- 1° hôtel;
- 2° motel;
- 3° maison de touristes;
- 4° maison de pension;
- 5° service de restauration;
- 6° taverne, bar, club de nuit;
- 7° clubs sociaux;
- 8° lieux d'assemblées;
- 9° cabaret;
- 10° associations civiques, sociales et fraternelles;
- 11° habitation;
- 12° bureau d'entreprise ne recevant pas de clients sur place;
- 13° gymnase et club athlétique;
- 14° centre récréatif, y compris salle de quilles et billard;
- 15° lieux d'amusement;
- 16° ferme.

Sans restreindre la portée du premier alinéa, sont prohibés pour les bâtiments ci-haut visés :

- 1° l'installation et le maintien de plaques de protection en acier à l'intérieur ou l'extérieur du bâtiment;
- 2° l'installation ou le maintien de volets de protection pare-balles ou tout autre matériau offrant une résistance aux explosifs ou aux chocs autour des ouvertures du bâtiment;
- 3° l'installation et le maintien de porte blindée ou spécialement renforcée pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- 4° l'installation et le maintien de grillage ou de barreaux de métal, que ce soit à l'entrée d'accès, aux portes ou aux fenêtres, à l'exception de celles du sous-sol ou de la cave.

RECONSTRUCTION **3.11**

La reconstruction ou la réfection de tout bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un incendie ou de quelque autre cause que ce soit doit être effectuée en conformité avec les règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection.

Malgré le premier alinéa, le bâtiment peut être reconstruit sur sa fondation originale, peu importe la perte de valeur, si la fondation est intacte et qu'une attestation signée par un ingénieur confirme son intégrité structurelle et sa capacité à supporter les charges du nouveau bâtiment. Le nouveau bâtiment doit respecter toutes les exigences du règlement de construction à l'exception de celles portant sur la fondation. Il doit aussi respecter toutes les normes du règlement de zonage à l'exception de celles concernant l'implantation au sol de la fondation.

DÉMOLITION **D'UN BÂTIMENT** **3.12**

Obligation **3.12.1**

Quiconque désire procéder à la démolition d'un bâtiment doit obtenir au préalable un certificat d'autorisation à cet effet et se conformer aux exigences suivantes.

Sécurité **3.12.2**

Toute personne responsable des travaux de démolition doit s'assurer que toutes les mesures nécessaires à la protection du public et des travailleurs ont été prises.

Les débris ou matériaux de démolition doivent être placés dans un conteneur à déchets prévu à cette fin.

Conteneur **3.12.3**

Les débris ou matériaux de démolition doivent être arrosés afin d'empêcher le soulèvement des poussières.

Poussière **3.12.4**

Il est interdit de brûler sur les lieux de démolition les débris ou décombres résultant des travaux, sauf si autorisé par les services d'incendie de la Ville.

Interdiction **3.12.5**

Au plus tard 15 jours après la fin des travaux de démolition, le terrain doit être nettoyé de tout débris ou matériau et laissé en état de propreté.

**Mesures à
prendre après
la démolition** **3.12.6**

Les excavations laissées ouvertes devront être comblées jusqu'au niveau du sol, de telle sorte que l'on ne puisse y pénétrer dans un délai maximal de 6 mois suivant la démolition. En attendant le site doit être clôturé.

DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT **3.13**

Quiconque désire déplacer un bâtiment doit obtenir au préalable un certificat d'autorisation à cet effet et se conformer aux exigences suivantes.

Obligation **3.13.1**

Si le bâtiment à déplacer doit emprunter les rues de la ville pour se rendre au site proposé, un dépôt de cinq cents dollars (500,00 \$) est exigé pour garantir les frais passibles d'être encourus par la Ville pour le déplacement du bâtiment.

Dépôt **3.13.2**

Dans tous les cas, tous les frais occasionnés à la Ville par le déplacement du bâtiment sont à la charge du propriétaire.

Le montant du dépôt moins les frais occasionnés à la Ville seront remis au propriétaire dans les trente (30) jours après que le terrain aura été remis en état.

PROPRETÉ 3.14

Propreté des bâtiments 3.14.1

Tout propriétaire doit maintenir ses bâtiments en bon état de conservation et de propreté.

Propreté des terrains 3.14.2

Tout propriétaire de lots vacants ou construits doit les tenir libres de tout rebuts, ferraille, déchet, papier, substance nauséabonde qui peuvent nuire à la qualité de l'environnement ou de toute broussaille, matière ou substance qui pourraient communiquer le feu aux propriétés adjacentes.

Tout propriétaire doit faucher son terrain au moins une fois par année, entre le 15 juin et le 25 juillet. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans les zones agricoles.

Exécution des travaux par la Ville 3.14.3

Dans le cas où l'on ne peut trouver le propriétaire d'un terrain et que personne ne représente le propriétaire ou que le propriétaire ou occupant ou autre intéressé refuse ou néglige de nettoyer, faucher ou égoutter le dit terrain, après en avoir reçu l'ordre de l'inspecteur des bâtiments, il sera alors loisible, dans chacun de ces cas, au Conseil, de prendre procédure pour faire exécuter ces travaux et la somme ainsi dépensée pour leur exécution est décrétée par ces présentes, être une créance privilégiée sur le terrain en question, telle créance étant recouvrable de la même manière qu'une taxe spéciale.

LAMPADAIRE PROHIBÉ ET SYSTÈME D'ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR LIMITÉ 3.15
Règlement n° 135-2010

Un lampadaire d'une hauteur de plus de 2,50 mètres est prohibé sur une propriété à usage résidentiel. Tout système d'éclairage extérieur par le moyen d'un appareil orientable projetant un faisceau lumineux d'une capacité de plus de 150 watts est limité à deux appareils, installés soit sur une façade, soit sur le côté d'entrée au bâtiment résidentiel.

Pour tout éclairage privé, l'appareil doit être conçu et installé de façon à n'éclairer que le bâtiment et/ou le terrain sur lequel il se trouve.

**CONSTRUCTIONS
PROHIBÉES** **3.16**
Règlement n° 135-2010

Une guérite, portail, porte-cochère ou toute autre installation visant à contrôler ou empêcher l'accès des véhicules automobiles par l'entrée charretière d'un emplacement résidentiel, sont prohibés à moins que le terrain sur lequel est érigé le bâtiment principal soit d'une superficie de plus de 10 000 mètres carrés ou que la résidence soit située à plus de 30 mètres de l'emprise de la voie publique.

**APPAREIL DE
CAPTAGE D'IMAGES
OU SYSTÈME DE
VISION NOCTURNE** **3.17**
Règlement n° 135-2010

Tout appareil de captage d'images ou système désigné comme étant un système de vision nocturne, ne peut être installé à l'extérieur d'un bâtiment à l'usage autre que commercial ou industriel, sauf pour capter une scène en façade du bâtiment principal et sur un autre des côtés dudit bâtiment.

DROIT ACQUIS **3.18**
Règlement n° 135-2010

Toute construction non-conforme aux dispositions des articles 3.10, 3.15, 3.16 et 3.17 doit faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection dans les 6 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement afin de la rendre conforme aux dites dispositions.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et adopté par le conseil de la Ville au cours de la séance tenue le 17 mai 2004.

Claude Desrochers,
Maire

Lise Lemieux, g.m.a.
Directrice générale
et secrétaire-trésorière

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
Ce 24^e jour du mois de mai 2013

Lise Lemieux, g.m.a.
Directrice générale
et secrétaire-trésorière