

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

N° 1843

VILLE DE COWANSVILLE



COWANSVILLE

18 octobre 2016

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I 5

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section I : Dispositions déclaratoires

| | |
|--------------------------------|---|
| 1. TITRE..... | 5 |
| 2. TERRITOIRE ASSUJETTI..... | 5 |
| 3. RÈGLEMENTS REMPLACÉS..... | 5 |
| 4. PRIMAUTÉ D'APPLICATION..... | 5 |

Section II : Dispositions interprétatives

| | |
|-------------------------------------|---|
| 5. TERMINOLOGIE..... | 5 |
| 6. INTERPRÉTATION DES TABLEAUX..... | 6 |
| 7. DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES..... | 6 |
| 8. SYSTÈME DE MESURE..... | 6 |

CHAPITRE II 7

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Section I : Domaine d'application

| | |
|---|---|
| 9. BÂTIMENTS ASSUJETTIS..... | 7 |
| 10. BÂTIMENTS OU OUVRAGES NON ASSUJETTIS..... | 7 |
| 11. RECONSTRUCTION..... | 8 |

Section II : Application du règlement

| | |
|---|----|
| 12. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT..... | 8 |
| 13. APPLICATION DU RÈGLEMENT..... | 9 |
| 14. POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION..... | 9 |
| 15. OBLIGATION DE LAISSER VISITER..... | 10 |

Section III : Contraventions et sanctions

| | |
|--------------------------------|----|
| 16. INFRACTIONS ET PEINES..... | 10 |
| 17. INFRACTION CONTINUE..... | 10 |
| 18. RÉCIDIVE..... | 11 |
| 19. RECOURS CIVILS..... | 11 |
| 20. FRAIS..... | 11 |

CHAPITRE III 12

NORMES DE CONSTRUCTION

Section I : Normes générales

| | |
|---|----|
| 21. LES RECUEILS DE NORMES..... | 12 |
| 22. FORTIFICATION DES BÂTIMENTS..... | 13 |
| 23. ZONES INONDABLES, MESURES D'IMMUNISATION..... | 15 |

Section II : Normes spécifiques

| | | |
|-----|--|----|
| 24. | BÂTIMENTS IMPROPRES À L'HABITATION | 16 |
| 25. | MURS EXTÉRIEURS | 17 |
| 26. | MUR DE FONDATION | 17 |
| 27. | TOITURE | 17 |
| 28. | GOUTTIÈRES | 17 |
| 29. | CAVE | 18 |
| 30. | PORTES ET FENÊTRES EXTÉRIEURES | 18 |
| 31. | BALCONS, GALERIES, PASSERELLES, ESCALIERS, BELVEDÈRES | 18 |
| 32. | MURS ET PLAFONDS | 19 |
| 33. | PLANCHERS | 19 |
| 34. | ÉQUIPEMENT DE BASE | 19 |
| 35. | VERMINE ET RONGEURS | 19 |
| 36. | LOGEMENTS IMPROPRES À L'HABITATION | 20 |
| 37. | COMPOSITION DU LOGEMENT | 20 |
| 38. | ENTRETIEN DU LOGEMENT | 21 |
| 39. | HAUTEUR DES PIÈCES HABITABLES | 21 |
| 40. | ÉCLAIRAGE ET VENTILATION DES PIÈCES HABITABLES, À L'EXCEPTION DE LA CUISINETTE | 21 |
| 41. | ÉCLAIRAGE ET VENTILATION DES PIÈCES NON HABITABLES ET LA CUISINETTE | 22 |
| 42. | EQUIPEMENT DE BASE | 22 |
| 43. | CHAUFFAGE | 22 |
| 44. | TOILETTE, LAVABO, DOUCHE OU BAIGNOIRE | 22 |
| 45. | ASPECT SÉCURITAIRE POUR LES HABITATIONS PRIVÉES D'HÉBERGEMENT ACCUEILLANT 10 PERSONNES ET MOINS | 22 |
| 46. | EXIGENCES RELATIVES AUX HABITATIONS PRIVÉES D'HÉBERGEMENT | 23 |
| 47. | BÂTIMENT INACHEVÉ | 24 |
| 48. | FONDATIONS NON UTILISÉES | 24 |
| 49. | FONDATIONS DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX | 25 |

**PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE BROME-MISSISQUOI
VILLE DE COWANSVILLE**

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

À une séance _____ du conseil municipal de la ville de Cowansville tenue à l'hôtel de ville, le _____, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents messieurs les conseillers _____ et mesdames les conseillères _____, formant quorum sous la présidence de monsieur le maire Arthur Fauteux.

RÈGLEMENT N° 1843

CONSIDÉRANT QUE les membres du conseil déclarent avoir reçu copie du présent règlement, en avoir fait lecture et en dispensent la lecture et de ce fait selon l'article 356 de la Loi sur les Cités et villes, il n'est pas requis d'en faire publiquement la lecture ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Cowansville a le pouvoir, en vertu de la Loi, d'adopter, de modifier, d'abroger ou de remplacer un règlement concernant la construction sur son territoire ;

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

POUR CES MOTIFS, le conseil décrète ce qui suit :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section I – Dispositions déclaratoires

| | | |
|---|-------------------------------|----------|
| | TITRE | 1 |
| Le présent règlement est intitulé « Règlement de construction ». | | |
| | TERRITOIRE ASSUJETTI | 2 |
| Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Cowansville. | | |
| | RÈGLEMENTS REMPLACÉS | 3 |
| Le présent règlement remplace le règlement de construction n° 1512 et ses amendements. | | |
| | PRIMAUTÉ D'APPLICATION | 4 |
| En cas d'incompatibilité entre eux, les règlements d'urbanisme et les recueils de normes de construction faisant partie du présent règlement sont appliqués dans l'ordre de primauté suivant: le règlement de zonage, le règlement de construction et les recueils de normes. | | |

Section II : Dispositions interprétatives

| | | |
|--|---------------------|----------|
| | TERMINOLOGIE | 5 |
| Les mots et expressions utilisés dans ce règlement ont le sens que leur donne dans l'ordre de primauté suivant : | | |
| 1° Le présent règlement; | | |
| 2° Les recueils de normes faisant partie intégrante du présent règlement; | | |
| 3° Le règlement de zonage. | | |

INTERPRÉTATION DES TABLEAUX 6

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il est référé, en font parties intégrantes à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expressions, le texte prévaut.

DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES 7

À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« *code de construction du Québec ou CCQ* » Le sens que lui donne l'article 21;

« *inspecteur en bâtiment* » Fonctionnaire désigné par le Conseil Municipal, conformément à la Loi;

« *niveau moyen du sol (pour déterminer la hauteur de bâtiment)* » Le plus bas des niveaux moyens définitifs du sol, lorsque ces niveaux sont mesurés le long de chaque mur extérieur d'un bâtiment à l'intérieur d'une distance de 3 m du mur, selon des relevés qui tiennent compte de toute autre dénivellation que celles donnant accès aux portes d'entrée du bâtiment pour véhicules ou pour piétons;

« *premier étage* » Étage le plus élevé dont le plancher se trouve à au plus 2,1 m au-dessus du *niveau moyen du sol*;

SYSTÈME DE MESURE 8

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

Section I : Domaine d'application

BÂTIMENTS ASSUJETTIS

9

Le présent règlement s'applique aux bâtiments suivants:

- 1° Tout nouveau bâtiment.
- 2° Toute partie agrandie, transformée ou modifiée d'un bâtiment existant.
- 3° Dans le cas de la démolition partielle d'un bâtiment, aux travaux à exécuter sur la partie non démolie du bâtiment.
- 4° Au bâtiment qui est déplacé uniquement en regard des marges minimales requises dans le règlement de zonage et des distances limitatives (surface de rayonnement) minimales des Codes.
- 5° Au bâtiment déplacé sur un autre terrain.
- 6° Aux parties de bâtiment présentant une condition dangereuse.
- 7° Au bâtiment ou partie de bâtiment faisant l'objet d'un changement d'usage.

BÂTIMENTS OU OUVRAGES NON ASSUJETTIS

10

Le présent règlement ne s'applique pas:

- 1° Aux ouvrages d'utilité publique effectués dans une rue ou sur l'emprise d'une voie de circulation.
- 2° Aux poteaux et pylônes de services publics, aux antennes de télévision, de radio ou d'autres moyens de télécommunication, à l'exception des charges exercées par ceux qui sont situés sur un bâtiment ou y sont fixés.

3° Aux barrages et constructions hydroélectriques ou de régularisation de débit d'eau ou de gaz.

4° Aux équipements mécaniques ou autres équipements non mentionnés spécifiquement dans les présentes exigences.

5° Aux *bâtiments accessoires* isolés et subordonnés à un usage résidentiel.

6° Aux bâtiments agricoles autres que pour fins commerciales.

RECONSTRUCTION 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 doit être effectuée en conformité avec les règlements municipaux en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection et en conformité avec tout autre règlement ou Loi applicable.

Malgré ce qui précède, la reconstruction ou la réfection d'une installation d'élevage détruite ou devenue dangereuse ou ayant perdu 75% de sa valeur par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, doit être effectuée en conformité avec les règlements municipaux en vigueur. Malgré la disposition précédente, s'il y a impossibilité de respecter les normes en vigueur, la reconstruction ou la réfection d'une installation d'élevage est autorisée, telle qu'elle était avant le sinistre sans agrandissement, en utilisant le même périmètre qu'avant le sinistre ou un périmètre plus petit à l'intérieur du périmètre d'origine visé par le remplacement.

Section II : Application du règlement

ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT 12

La direction de l'aménagement urbain et de l'environnement est chargée de l'administration du présent règlement.

APPLICATION DU RÈGLEMENT

13

L'*inspecteur en bâtiment* est chargé de l'application du présent règlement. Il est notamment autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.

Le conseil peut, par résolution ou par règlement, autoriser toute autre personne à délivrer un constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement.

POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION

14

La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment:

1° Peut visiter et examiner, entre 7 et 19 heures, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de maisons, *bâtiments* ou édifices quelconques pour constater si ce règlement, les autres règlements ou les résolutions du conseil y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission, qui lui est conféré par une Loi ou un règlement. Dans un territoire décrété zone agricole permanente par la LPTAA, pour y recueillir tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'application d'une norme séparatrice, l'inspecteur en bâtiment peut être assisté d'un agronome, d'un médecin vétérinaire, d'un technologue professionnel ou d'un arpenteur-géomètre.

2° Peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger.

3° Peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au conseil toute mesure d'urgence.

4° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement.

5° Peut recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec le présent règlement.

**OBLIGATION DE
LAISSER VISITER 15**

Le propriétaire, locataire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maisons, bâtiments ou édifices quelconques a l'obligation de recevoir l'*inspecteur en bâtiment* et leur assistant le cas échéant pour fins d'examen ou de vérification entre 7 heures et 19 heures, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, les autres règlements ou aux résolutions du conseil.

Section III : Contraventions et sanctions

**INFRACTIONS ET
PEINES 16**

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

1° Pour une première infraction, d'une amende de 200\$ à 1 000\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 500\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne morale.

2° En cas de récidive, d'une amende de 400\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne physique ou de 1 000\$ à 4 000\$ dans le cas d'une personne morale.

**INFRACTION
CONTINUE 17**

Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour qu'a duré l'infraction.

RÉCIDIVE **18**

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

RECOURS CIVILS **19**

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.

FRAIS **20**

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

CHAPITRE III

NORMES DE CONSTRUCTION

Section I : Normes générales

LES RECUEILS
DE NORMES

21

1^o Code de construction du Québec (décret)

À titre d'information seulement, comme indiqué par le décret 293-2008 (19 mars 2008), le code de construction du Québec, deuxième édition 2008, ISBN 978-0-660-97307-4, NR 24, 20/2008F, CNRC 50536, comprenant les révisions et les notes publiées le 1^{er} décembre 2007 et le 20 juin 2008 intitulé : Code de construction du Québec, Chapitre I - Bâtiment, et Code national du bâtiment-Canada 2005 (modifié) s'applique à tous les travaux de construction d'un bâtiment auxquels la Loi sur le bâtiment s'applique sauf certains bâtiments comme il est indiqué par décret, de plus ce code est sous juridiction provinciale (Régie du bâtiment), tel que spécifié au décret.

2^o Code de construction du Québec (hors décret)

Le Code de construction du Québec, deuxième édition 2008, comprenant les révisions et les notes, intitulé : *Code de construction du Québec, Chapitre I - Bâtiment, et code national du bâtiment-Canada 2005 (modifié)* fait partie intégrante du présent règlement, avec les modifications décrites ci-après, et s'appliquent en l'adaptant aux bâtiments qui sont exclus de l'application du chapitre I du Code de construction comme énumérées dans le décret 954-2000 (bâtiment avec un des usages unique tels que : résidentiel de 8 logements ou moins, les établissements commerciaux d'au plus 300 m² utilisés comme magasin, les établissements d'affaires d'au plus 2 étages, les établissements industriels, les établissements agricoles, etc.).

Les modifications suivantes sont apportées au *Code de construction du Québec* :

a) à l'article 1.4.1.2

i. Par le remplacement de la définition « autorité compétente » par la suivante :

« Autorité compétente : L'*inspecteur en bâtiment* de la ville de Cowansville. »

b) par la suppression du Code de construction les parties 4, 5, 6, 7 et 8, volume 1, division B.

3° Le Code national de construction de maisons et guide illustré Canada 1998 (CNCMGIC)

Les dispositions du Code national de construction de maisons et guide illustré Canada 1998 (CNCMGIC) et ses amendements en date d'entrée en vigueur du présent règlement font parties intégrantes du présent règlement et s'appliquent aux bâtiments non couverts par le décret, sauf la section 1.2.5 « documents incorporés par renvoi » de la partie 1.

4° Les futurs amendements aux Codes

a) pour les bâtiments régis par le paragraphe 1° du présent article les futures modifications apportées au *CCQ* comme spécifié par le gouvernement;

b) pour les bâtiments régis par les paragraphes 2° et 3° du présent article les futures modifications apportées au *CCQ* et CNCMGIC feront partie du règlement de construction uniquement lorsque acceptées par résolution par le conseil et entreront en vigueur à la date fixée par ladite résolution.

**FORTIFICATION
DES BÂTIMENTS**

22

1° Application

Nonobstant toutes les autres dispositions du présent règlement, la présente section s'applique à tous les bâtiments sur le territoire de la ville, qu'ils soient nouveaux ou existants.

2^o Prohibition

L'utilisation de matériaux et l'assemblage de matériaux de construction en vue d'assurer une fortification ou protection d'un bâtiment contre les projectiles d'armes à feu ou les explosions, est prohibé pour les bâtiments affectés à l'un des usages suivants : gîte touristique, auberge, hôtel, motel, pension de tout genre, tout établissement lié à la restauration ou aux boissons alcoolisées comprenant, notamment les restaurants, les dépanneurs les bars, les brasseries, les centres sportifs, les activités récréatives intérieures, les services commerciaux, la vente de véhicules, les clubs sociaux ainsi que ceux affectés à l'un quelconque des usages d'habitation.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, sont notamment prohibés pour tout bâtiment ci-avant énumérés:

- a) l'installation de verre de type laminé (H-6) ou tout autre pare-balles dans les fenêtres et les portes;
- b) l'installation de volets de protection en acier à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- c) l'installation de portes blindées ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- d) l'installation d'une tour d'observation;
- e) l'installation de grillage ou de barreaux de métal, que ce soit à l'allée d'accès ou aux portes ou aux fenêtres fixes, à l'exception de celles du sous-sol ou de la cave.

L'installation ou l'utilisation d'une caméra de surveillance est permise pourvu que cela ne porte pas atteinte à la vie privée d'une personne comme spécifié à l'article 36 (3) du Code civil du Québec.

De plus, tout bâtiment dérogatoire existant à la date d'entrée en vigueur aux normes édictées au présent article et faisant partie des usages et groupes d'usages énumérés ci-avant, doit dans un délai de 6 mois, faire l'objet d'une réfection ou reconstruction afin de le rendre conforme aux dispositions du présent article.

Dans les zones d'inondation à récurrence 0-20 ans, 20-100, le tout tel qu'identifié au règlement de zonage, les constructions autorisées, autres que les bâtiments accessoires sans fondations continues et permanentes, doivent respecter les mesures d'immunisation ci-après énumérées :

1° Aucune ouverture (fenêtre, soupirail, porte d'accès, garage, etc.) ne peut être atteinte par la crue de récurrence de 100 ans. Aucun espace situé à l'intérieur d'une construction sous la cote de récurrence 100 ans ne peut faire l'objet de travaux visant à la rendre habitable.

2° Aucun plancher de rez-de-chaussée ne peut être atteint par la crue à récurrence de 100 ans.

3° Les drains d'évacuation sont munis de clapets de retenue.

4° Pour toute structure ou partie de structure sise sous le niveau de la crue à récurrence de 100 ans, une étude soit produite par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec démontrant la capacité des structures à résister à cette crue, en y intégrant 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; et
- e) la résistance du béton à la compression et à la tension.

5° 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 33,3 % (rapport 1 vertical : 3 horizontal).

Dans l'application des mesures d'immunisation, 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 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 30 centimètres.

Section II : Normes spécifiques

BÂTIMENTS IMPROPRES À L'HABITATION

24

Tout bâtiment qui constitue, en raison de défauts physiques ou pour toute autre cause, un danger pour la sécurité ou la santé de ses occupants ou du public est jugé insalubre et impropre à l'habitation et à son utilisation, notamment:

1° Tout bâtiment qui n'offre pas une stabilité matérielle suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur les toits et des charges dues à la pression du vent et qui constitue de ce fait, ou à cause de défauts de construction, un danger pour la sécurité de ses occupants ou du public.

2° Tout bâtiment dépourvu de moyens de chauffage et d'éclairage, d'une source d'approvisionnement d'eau potable ou d'un équipement sanitaire propre à assurer le confort et à protéger la santé de ses occupants.

3° Tout bâtiment infesté par la vermine ou les rongeurs au point de constituer une menace pour la santé de ses occupants.

4° Tout bâtiment dont l'état de malpropreté, de détérioration ou qui est affecté par des émanations qui constituent un danger pour la santé et la sécurité de ses occupants.

5° Tout bâtiment qui est laissé dans un état apparent d'abandon.

MURS EXTÉRIEURS **25**

Les parements et le revêtement de brique ou de pierre de même que les revêtements de stuc, de bois ou autres matériaux doivent être maintenus en bon état et réparés ou remplacés, au besoin, de manière à prévenir toute infiltration d'air, d'eau, de neige, d'insectes ou d'animaux.

Les joints des ouvrages de maçonnerie doivent être étanches et refaits, au besoin. Les parements et les revêtements extérieurs doivent être maintenus en bon état et conserver son aspect d'origine. Ils doivent être repeints périodiquement de manière à empêcher la détérioration du matériau.

MUR DE FONDATION **26**

Les murs de fondation doivent être maintenus en bon état pour prévenir l'entrée de vermine ou de rongeurs.

Les parties des murs de fondation qui sont en contact avec le sol doivent être traitées de manière à prévenir l'infiltration d'eau dans les caves et les sous-sols.

La partie des murs de fondation visible à l'extérieur doit être maintenue dans un état qui lui conserve un aspect de propreté.

TOITURE **27**

Toutes les parties constituantes des toitures, y compris les ouvrages de métal, les gouttières et les conduites pluviales doivent être maintenues en bon état et réparées ou remplacées au besoin afin d'assurer la parfaite étanchéité des toitures et prévenir toute infiltration d'eau à l'intérieur des bâtiments et empêcher une infiltration de neige, d'insectes ou d'animaux. Les avant-toits doivent être maintenus en bon état et recevoir périodiquement l'application d'une couche de peinture afin de leur conserver un aspect propre.

GOUTTIÈRES **28**

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, il est interdit pour toute nouvelle construction résidentielle d'évacuer l'eau des gouttières et des descentes pluviales directement à l'égout sanitaire, à l'égout pluvial, au fossé, à la voie de circulation ou au réseau hydrographique.

*Amendement
R1843-01-2017*

CAVE 29

Les caves doivent être ventilées par des fenêtres à volets mobiles ou autres ouvertures dans les murs extérieurs.

Les ouvertures doivent être disposées de manière à assurer le renouvellement de l'air et être pourvues de moustiquaires afin de prévenir l'entrée de vermine ou de rongeurs.

PORTES ET FENÊTRES EXTÉRIEURES 30

Les portes et fenêtres extérieures doivent être entretenues de façon à prévenir toutes infiltrations d'air, de pluie ou de neige.

Les cadres doivent être calfeutrés, au besoin, et toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement et sans effort.

Les portes et fenêtres ainsi que leurs cadres, châssis et moustiquaires doivent être maintenus en bon état ou remplacés lorsqu'ils sont endommagés ou défectueux et recevoir périodiquement, selon le cas, l'application d'une couche de peinture pour les protéger et leur conserver un aspect de propreté. Tout verre brisé doit être remplacé et les portes extérieures devront être munies d'un dispositif permettant de les verrouiller tant de l'intérieur que de l'extérieur.

BALCONS, GALERIES, PASSERELLES, ESCALIERS, BELVEDÈRES 31

Les balcons, galeries, passerelles, escaliers extérieurs ou intérieurs et, en général, toutes constructions en saillies sur le bâtiment principal doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés, au besoin, et recevoir périodiquement un entretien adéquat pour assurer la sécurité et pour leur conserver un aspect de propreté.

MURS ET PLAFONDS 32

Les murs et plafonds doivent être maintenus en bon état et exempts de trous, de fissures et autres défauts dangereux et recevoir périodiquement un entretien adéquat pour leur préserver un aspect de propreté.

Les revêtements d'enduits ou d'autres matériaux qui s'effritent ou menacent de se détacher doivent être réparés ou remplacés au besoin.

PLANCHERS 33

Les planchers doivent être maintenus en bon état et ne doivent pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées, pourries ou de nature à être cause de danger ou d'accident. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée au besoin.

La surface des planches doit être sablée et recouverte d'un enduit protecteur pour assurer un entretien facile.

Le plancher des salles de bain, de douches ou, des salles de toilette doit être imperméable à l'eau et protégé contre l'humidité.

ÉQUIPEMENT DE BASE 34

Les appareils de plomberie, les conduits d'eau, les égouts privés, les systèmes de chauffage, les chauffe-eau, les circuits électriques et, en général, tout équipement de base existant doivent être maintenus en bon état de fonctionnement.

On doit y effectuer les réparations nécessaires et les remplacer, au besoin, de façon à assurer le confort et la santé des occupants et à les protéger contre tout danger d'incendie ou autres de quelque nature qu'ils soient.

VERMINE ET RONGEURS 35

Toute condition de nature à provoquer la présence de vermine ou de rongeurs doit être éliminée de tout bâtiment principal et, lorsqu'il en est infesté, les mesures qui s'imposent doivent être prises pour détruire et empêcher la réapparition de la vermine ou des rongeurs.

LOGEMENTS IMPROPRES À L'HABITATION

36

Tout logement qui constitue, en raison de déficiences physiques ou pour toute autre cause un danger pour la sécurité ou la santé de ses occupants est jugé insalubre à l'habitation notamment :

1° Tout logement dépourvu de moyens de chauffage ou d'éclairage, d'une source d'approvisionnement d'eau potable ou d'un équipement sanitaire propre à assurer le confort et protéger la santé de ses occupants.

2° Tout logement infesté par la vermine ou les rongeurs.

3° Tout logement dont l'état de malpropreté, de détérioration ou qui est affecté par des émanations constitue un danger pour la santé et la sécurité de ses occupants.

4° Tout logement aménagé dans une cave ou un bâtiment accessoire.

COMPOSITION DU LOGEMENT

37

Tout logement doit comprendre au moins:

1° Une cuisine ou une cuisinette et un espace additionnel destiné à la consommation des repas.

2° Une chambre à coucher.

3° Un salon ou vivoir.

4° Une salle de toilette et de bain.

Un salon ou vivoir peut tenir lieu de chambre à coucher à condition qu'il soit éclairé et aéré conformément aux exigences du présent règlement.

**ENTRETIEN DU
LOGEMENT 38**

Tout logement doit être maintenu en bon état et l'on doit y effectuer, au besoin, toutes les réparations nécessaires afin de le conserver dans cet état.

Tout logement doit être nettoyé périodiquement et, au besoin, on doit appliquer une couche de peinture ou autre fini de surface dans chacune des pièces afin de lui conserver son aspect propre.

**HAUTEUR DES PIÈCES
HABITABLES 39**

La hauteur minimale de toute pièce habitable, mesurée du plancher au plafond, ne doit pas être inférieure à 2,3 m sauf si autrement permis dans les *Codes* applicables.

**ÉCLAIRAGE ET
VENTILATION DES
PIÈCES HABITABLES,
À L'EXCEPTION DE
LA CUISINETTE 40**

Toute pièce habitable doit être éclairée et aérée directement sur une rue, une ruelle ou une aire libre par une ou plusieurs fenêtres.

Une telle pièce doit être équipée en tout temps d'un éclairage artificiel adéquat.

Une telle pièce peut cependant:

1° Être éclairée et aérée par second jour, à condition que la surface de la cloison ou du mur de la pièce de second jour qui la sépare de la première pièce soit ouverte dans une proportion d'au moins 60% et à condition que l'ouverture de la fenêtre ait une superficie conforme aux dispositions du présent règlement.

2° Être éclairée et aérée à l'aide d'un lanterneau, à condition qu'une seule pièce par logement soit ainsi éclairée et que la hauteur du puits n'excède pas 1,83 m.

Toute pièce d'un logement qui n'est pas éclairée et aérée conformément au présent article doit être considérée comme étant une pièce non habitable.

**ÉCLAIRAGE ET
VENTILATION DES
PIÈCES NON
HABITABLES ET LA
CUISINETTE** **41**

Toute pièce non habitable ainsi que toute cuisinette doit être équipée en tout temps d'un éclairage artificiel adéquat.

Toute toilette, salle de bain et cuisinette non ventilées de façon naturelle doivent l'être par un système de ventilation mécanique en bon état.

**ÉQUIPEMENT DE
BASE** **42**

Tout logement doit être alimenté en eau potable pourvu d'un système de plomberie et muni de moyens de chauffage et d'éclairage adéquats.

CHAUFFAGE **43**

Tout logement et tout corridor commun doit être chauffé, soit par un appareil de chauffage central, soit par un appareil individuel, capable de maintenir une chaleur d'au moins 21°C dans chacune des pièces habitables et dans les salles de toilettes et de bain lorsque la température extérieure baisse à -7°C.

**TOILETTE, LAVABO,
DOUCHE OU
BAIGNOIRE** **44**

Au moins une salle de toilette et de bain doit faire partie intégrante du logement et être distincte des autres pièces.

**ASPECT SÉCURITAIRE
POUR LES
HABITATIONS
PRIVÉES
D'HÉBERGEMENT
ACCUEILLANT 10
PERSONNES ET MOINS** **45**

Les dispositions suivantes s'appliquent en plus de tous les autres dispositions du présent règlement :

1° Chaque chambre et chaque niveau de planchers aménagés doivent être munis d'un avertisseur de fumée.

2° Lorsque le sous-sol est aménagé pour des chambres en location, il doit comporter un second moyen d'évacuation indépendant du premier, lorsque la première issue dessert un ou plusieurs niveaux de plancher.

3° Les sorties d'urgence doivent être identifiées de façon visible.

4° Des extincteurs portatifs du type ABC doivent être installés dans la ou les cuisines sur chaque étage et au sous-sol occupés par des personnes.

**EXIGENCES
RELATIVES AUX
HABITATIONS
PRIVÉES
D'HÉBERGEMENT**

46

Les dispositions suivantes s'appliquent en plus de toutes les autres dispositions du présent règlement :

1° Chaque chambre doit avoir une superficie minimale de 7 m² et chaque chambre double doit avoir une superficie minimale de 12 m². Ces superficies ne tiennent pas compte de l'espace de rangement c'est à dire les garde-robes ou penderies incorporées.

2° Aucune chambre ne peut être aménagée de manière à accueillir plus de 2 personnes.

3° Chaque chambre doit avoir une ouverture donnant directement sur la lumière du jour d'une superficie de 5% minimum de la surface des planchers. Une partie de cette ouverture doit pouvoir s'ouvrir de l'intérieur sans outil ni connaissances spéciales. Les lanterneaux ou fenêtres de toit ne sont pas considérés comme une ouverture donnant directement sur la lumière du jour.

4° Chaque chambre doit avoir une hauteur minimale de 2,30 m sous réserve des exigences des *Codes* applicables.

5° Chaque chambre doit être munie d'un espace de rangement.

6° Une pièce ou plusieurs pièces servant de salle de séjour doivent être aménagées et être mises à la disposition des personnes. La salle ou les salles doivent avoir une superficie totale minimale de 12 m² tout en respectant une superficie de 1 m² par personne. La salle à dîner ne peut servir de lieu de salle de séjour.

7° Une aire de détente extérieure doit être aménagée et mise à la disposition des personnes. Elle doit être facilement accessible.

8° Une salle de bain complète comprenant une toilette, un lavabo et un bain ou une douche doit être disponible pour les personnes sur chacun des étages de l'habitation où des chambres pour location sont utilisées. L'habitation doit comporter au minimum une (1) salle d'eau (toilette, lavabo) pour 4 personnes incluant le propriétaire et les membres de sa famille.

BÂTIMENT INACHEVÉ 47

Tout bâtiment inoccupé ou inachevé doit être convenablement clos ou barricadé pour empêcher l'accès.

FONDACTIONS NON UTILISÉES 48

Les fondations non utilisées d'un bâtiment incendié, démoli ou transporté et comprenant une cave ou un sous-sol doivent être entourées d'une clôture de planche de bois non ajourée d'au moins 1,5 m de hauteur. Toutes fondations avec cave ou un sous-sol qui ne sont pas utilisés dans les 12 mois suivant la date d'émission du permis de construction ou toutes fondations non utilisées dans les 12 mois suivant un incendie, une démolition ou un déplacement doivent être démolies et transportés dans un site reconnu par le ministère de l'environnement.

De même, toute fondation d'une piscine creusée qui n'est plus fonctionnelle et toute structure d'une piscine hors-terre non fonctionnelle doivent être démontées, démantelées ou démolies dans les 12 mois qui suivent leur état de non fonctionnement.

Le terrain doit faire l'objet de remblai et nivellement. La surface doit être recouverte de terre sur une épaisseur d'au moins 300 mm et être engazonnée. Aucun matériau putrescible et débris ne peuvent être utilisés pour le remplissage.

Tout bâtiment principal doit être construit sur des fondations permanentes de béton coulé. Font exception à cette règle les maisons mobiles et modulaires ainsi que les bâtiments agricoles sur des terres en culture sauf les résidences. Font également exception, la réparation et le remplacement de fondations de blocs de béton existantes en date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Malgré ce qui précède, il est permis pour un bâtiment principal d'utiliser des pieux en béton (ex. : sonotube) ou des pieux métalliques qui sont vissés dans le sol (ex. : technopieux) dans les cas suivants :

1° Pour les parties attachées au bâtiment principal comme les terrasses résidentielles, les galeries, les appentis, les abris d'auto, les portiques et les serres;

2° Pour toute transformation ou agrandissement d'un bâtiment principal pourvu que ce type de fondations n'occupe pas plus de 35% de la superficie habitable (sans tenir compte des étages superposées et du garage attaché) du bâtiment. Tous les pieux alors utilisés doivent être plantés dans le sol à une profondeur minimale de 1,83 m ou plus selon la nature du sol. Lorsqu'il y a présence de roc à moins de 1,83 m, 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, un architecte ou tout autre professionnel ou technologue reconnu à le faire;

*Amendement
R1843-01-2017*

3° Pour toute *construction* en secteur de *pente* forte. Les plans doivent être préparés et scellés par un ingénieur en structure ou autre professionnel ou technologue reconnu à le faire.



COWANSVILLE

CERTIFICAT

Avis de motion donné le 3 mai 2016

Assemblée publique de consultation le 16 juin 2016

2^e avis de motion donné le 20 juin 2016

Adopté à la séance du 2 août 2016

Conformité à la commission municipale en date du 9 septembre 2016

Certificats de conformité délivrés par la MRC Brome-Missisquoi le 18 octobre 2016

Entrée en vigueur le 18 octobre 2016

Publié le 26 octobre 2016

ARTHUR FAUTEUX, MAIRE

**M^e STÉPHANIE DÉRASPE, OMA
GREFFIÈRE**

Amendement : R-1843-01-2017 / 16 janvier 2018