

MUNICIPALITÉ DE FRANKLIN

**RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION
NUMÉRO 276**

Mai 2009

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	NORMES DE CONSTRUCTION	1
1.1	Généralités	1
1.1.1	Administration du règlement de construction.....	1
1.2	Lois et règlements applicables (L.A.U., art. 118, 1 ^o et 2 ^o).....	1
1.2.1	Le Code national du bâtiment.....	1
1.2.2	Le règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (L.R.Q., chapitre Q-2, r-8).....	1
1.2.3	Le règlement sur le captage des eaux souterraines (règlement Q-2,r.1.3).....	2
1.3	Normes de reconstruction (L.A.U., art. 118, 3 ^o).....	2
1.4	Blindage des bâtiments à usage résidentiel ou commercial	3
1.4.1	Matériaux prohibés	3
1.4.2	Guérite.....	3
1.4.3	Appareil vidéo.....	3
1.4.4	Lampadaire.....	4
1.4.5	Exceptions.....	4
CHAPITRE 2	NORMES RELATIVES À CERTAINS RISQUES	5
2.1	Sûreté des bâtiments	5
2.2	Neige et glace.....	5
2.3	Bâtiments incendiés, inoccupés ou non terminés.....	5
2.4	Dépôts de matériaux combustibles ou toxiques	5
2.5	Construction de cheminée	5
2.6	Obligation d'exécuter des travaux ou de démolir	6
CHAPITRE 3	ENTRÉE EN VIGUEUR	7
3.1	Entrée en vigueur	7

LISTE DES ANNEXES

Code national du bâtiment, Canada 1995

Annexe 1

CHAPITRE 1 NORMES DE CONSTRUCTION

1.1 GÉNÉRALITÉS

1.1.1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Le contenu du *Règlement de régie interne et des permis et certificats* numéro 273 et le contenu du *Règlement relatif aux conditions d'émission des permis de construction* numéro 274 font partie intégrante à toutes fins que de droit du présent règlement.

1.2 LOIS ET RÈGLEMENTS APPLICABLES (L.A.U., ART. 118, 1^o ET 2^o)

1.2.1 LE CODE NATIONAL DU BÂTIMENT

Les dispositions du *Code national du bâtiment*, Canada 1995 font partie intégrante du présent règlement, sous l'annexe 1.

Tout propriétaire, locataire ou occupant d'un immeuble doit s'assurer de respecter chacune des normes édictées dans ce recueil. Toute personne qui exécute des travaux de construction doit s'assurer que ces travaux respectent ces dispositions.

Les amendements apportés à ce recueil après l'entrée en vigueur du présent règlement feront partie du présent règlement, sans que la municipalité ne doive adopter un règlement pour décréter l'application de ces amendements. Ces amendements seront adoptés par résolution et ils entreront en vigueur à la date que le conseil déterminera par résolution.

1.2.2 LE RÈGLEMENT SUR L'ÉVACUATION ET LE TRAITEMENT DES EAUX USÉES DES RÉSIDENCES ISOLÉES (L.R.Q., CHAPITRE Q-2, R-8)

Tout propriétaire, locataire ou occupant d'une résidence isolée doit s'assurer que la résidence est desservie par un système d'évacuation et de traitement des eaux usées conformes aux dispositions du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* et à tous ses amendements (L.R.Q., chapitre Q-2, r-8).

Toute personne qui construit, modifie ou exécute quelques travaux relatifs à un système d'évacuation et de traitement des eaux usées d'une résidence isolée doit s'assurer de respecter les dispositions du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* et à tous ses amendements (L.R.Q., chapitre Q-2, r-8).

1.2.3 LE RÈGLEMENT SUR LE CAPTAGE DES EAUX SOUTERRAINES (RÈGLEMENT Q-2,r.1.3)

Tout propriétaire, locataire ou occupant d'une résidence isolée doit s'assurer que la résidence est desservie par un ouvrage de captage conforme aux dispositions du *Règlement sur le captage des eaux souterraines* et à tous ses amendements.

Toute personne qui construit, modifie ou exécute quelques travaux relatifs à un ouvrage de captage doit s'assurer de respecter les dispositions du *Règlement sur le captage des eaux souterraines* et à tous ses amendements.

1.3 NORMES DE RECONSTRUCTION (L.A.U., ART. 118, 3^o)

La reconstruction ou la réfection de tout bâtiment détruit, ou devenu dangereux, ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite d'un incendie, ou de quelqu'autre cause, devra être effectuée en conformité avec les règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection.

Nonobstant le paragraphe précédent, la reconstruction de tout bâtiment détruit, endommagé ou devenu dangereux à la suite d'un incendie, d'une explosion ou autre, à plus de 50% de sa valeur au rôle d'évaluation, doit débiter dans les 12 mois suivants le sinistre, aux conditions suivantes :

- 1) la reconstruction ou la réparation du bâtiment principal peut être faite sur les mêmes fondations ou parties de fondations;
- 2) le bâtiment principal à être reconstruit ou réparé peut conserver les mêmes dimensions (largeur, profondeur, hauteur) que celles existantes avant l'événement, mais en aucune façon, on ne doit aggraver le caractère déroga-toire du bâtiment principal en diminuant les cours avant, arrière et latérales avant l'événement;
- 3) l'agrandissement d'un bâtiment principal doit être conforme aux normes édictées pour la zone où se situe l'agrandissement;
- 4) toutes les autres dispositions de la présente réglementation s'appliquent intégralement.

1.4 BLINDAGE DES BÂTIMENTS À USAGE RÉSIDENTIEL OU COMMERCIAL

Tout matériau et/ou tout assemblage de matériau de construction en vue d'assurer le blindage d'une partie d'un bâtiment résidentiel ou d'une partie de bâtiment commercial contre les projectiles d'armes à feu ou contre des explosifs est prohibé.

1.4.1 MATÉRIAUX PROHIBÉS

- L'installation de verre de type laminé (H-6) ou tout autre verre « antiballe » dans les fenêtres et les portes;
- l'installation de volets de protection en acier ajourés ou opaques à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments;
- l'installation de portes en acier blindé et/ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- l'installation de murs ou de parties de murs intérieurs ou extérieurs au bâtiment ou d'une tour d'observation, en béton armé et/ou en acier blindé et/ou spécialement renforcé pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu.

1.4.2 GUÉRITE

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 est prohibé à moins que le terrain sur lequel est érigé le bâtiment principal soit d'une superficie de plus de 20 000 mètres² ou que la résidence soit située à plus de 60 mètres de l'emprise de la voie publique.

1.4.3 APPAREIL VIDÉO

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

1.4.4 LAMPADAIRE

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

1.4.5 EXCEPTIONS

Nonobstant les articles précédents, le blindage d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est autorisé pour les institutions financières (caisses, banques) et pour les établissements publics de détention.

CHAPITRE 2 NORMES RELATIVES À CERTAINS RISQUES

2.1 SÛRETÉ DES BÂTIMENTS

Tout bâtiment devra être construit de manière à ne pas compromettre la sécurité publique.

2.2 NEIGE ET GLACE

Il est défendu à tout locataire ou propriétaire de même qu'à toute personne qui a charge d'un édifice, de laisser accumuler de la neige ou de la glace sur un édifice lorsque cette neige ou glace peut devenir une source de danger.

2.3 BÂTIMENTS INCENDIÉS, INOCCUPÉS OU NON TERMINÉS

Les fondations à ciel ouvert non immédiatement utilisées d'un bâtiment incendié, démolé ou transporté ou non complètement terminé et comprenant une cave ou toute autre excavation, devront être entourées d'une clôture dans un délai de 10 jours pour une période maximale de 12 mois. Après cette date, le trou doit être rempli et nivelé pour prévenir tout accident.

Les bâtiments endommagés, délabrés ou partiellement détruits devront être réparés, barricadés, condamnés ou démolis et le site complètement nettoyé dans un délai de 3 mois. Si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis donné à cet effet par le fonctionnaire désigné dans les 10 jours qui suivent sa signature, le conseil pourra instituer toute procédure requise pour faire exécuter les travaux de protection, de démolition ou de nettoyage requis aux frais du propriétaire.

Les constructions inoccupées ou inachevées depuis plus de 6 mois doivent être convenablement closes ou barricadées.

2.4 DÉPÔTS DE MATÉRIAUX COMBUSTIBLES OU TOXIQUES

Le fonctionnaire désigné pourra visiter tous les endroits où l'on conserve des matériaux inflammables ou toxiques et devra exiger que les propriétaires ou locataires prennent les mesures nécessaires contre l'incendie et la contamination en conformité avec le présent règlement.

2.5 CONSTRUCTION DE CHEMINÉE

Toute cheminée construite à moins de 3,50 mètres de tout autre bâtiment doit être munie d'un treillis protecteur.

2.6 OBLIGATION D'EXÉCUTER DES TRAVAUX OU DE DÉMOLIR

Lorsque la construction, la modification ou l'agrandissement d'un bâtiment n'est pas fait conformément au règlement ou lorsqu'un bâtiment est dans un état tel qu'il peut mettre en danger des personnes, un juge de la Cour supérieure siégeant dans le district où est situé cet immeuble peut, sur requête de la municipalité, enjoindre le propriétaire du bâtiment ou toute autre personne qui en a la garde, d'exécuter les travaux requis pour le rendre conforme au règlement ou pour assurer la sécurité des personnes. S'il n'existe pas d'autre remède utile et si le propriétaire a été mis en cause, le juge peut enjoindre le propriétaire de procéder à sa démolition dans le délai qu'il fixe et ordonner qu'à défaut de ce faire dans ce délai, la municipalité pourra procéder à cette démolition aux frais du propriétaire du bâtiment.

Lorsque la requête concerne un immeuble dont l'état peut mettre en danger des personnes, elle doit être signifiée de la manière prescrite par le juge, à moins qu'il ne dispense de toute signification; elle est instruite et jugée d'urgence. Le juge peut, lors de la présentation de la requête, permettre aux parties de produire une contestation écrite dans le délai qu'il détermine et fixer une date pour l'enquête et l'audition. Il peut aussi requérir toute preuve, s'il l'estime nécessaire.

En cas d'urgence exceptionnelle, le juge peut autoriser la municipalité à exécuter ces travaux ou à procéder à cette démolition sur-le-champ et celle-ci peut en réclamer le coût au propriétaire du bâtiment si elle vient à le connaître ou à le trouver. Le juge peut aussi, dans tous les cas, enjoindre les personnes qui habitent le bâtiment de l'évacuer dans le délai qu'il fixe.

Lorsqu'un bâtiment a perdu 50% ou plus de sa valeur inscrite au rôle d'évaluation, soit par vétusté, soit par un incendie ou une explosion qui l'a endommagé, un juge de la Cour supérieure siégeant dans le district où est situé ce bâtiment peut, à la demande de la municipalité, rendre quelque ordonnance visée aux paragraphes précédents du présent article suivant la procédure qui y est prévue.

Le coût des travaux de démolition, de réparation, d'altération, de construction ou de remise en état d'un terrain encouru par la municipalité lors de l'exercice des pouvoirs visés au présent article, constitue contre la propriété une créance prioritaire sur l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du *Code civil du Québec*. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur l'immeuble.

CHAPITRE 3 ENTRÉE EN VIGUEUR

3.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

FAIT ET PASSÉ EN LA MUNICIPALITÉ DE FRANKLIN

Projet de règlement adopté le 8 juin 2009

Consultation publique le 25 juin 2009

Règlement adopté le _____

Règlement entré en vigueur le _____

Suzanne Yelle Blair, mairesse

Nancy Westerman, directrice générale

ANNEXE 1

CODE NATIONAL DU BÂTIMENT, CANADA 1995

