

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE L'ÎLE-DORVAL**

CODIFICATION ADMINISTRATIVE – RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

MISE EN GARDE : Cette codification a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

RÈGLEMENT DE ZONAGE NO 53

AVIS DE MOTION : 14 juin 1992

ADOPTION DU RÈGLEMENT : 3 juillet 1992

ENTRÉE EN VIGUEUR : 19 septembre 1992

MODIFIÉ PAR RÈGLEMENT NO C-11-03 (RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION NO. 53 AFIN DE SE CONFORMER AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT QUANT AUX MESURES D'IMMUNISATION REQUISES EN VERTU DES NOUVELLES NORMES RELATIVES À LA ZONE DE FAIBLE COURANT)

Le Conseil de Ville de L'Île-Dorval décrète ce qui suit:

Chapitre 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 Titre et entrée en vigueur

- a) Ce règlement peut être cité sous le titre de « RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION DE LA VILLE DE L'ÎLE-DORVAL »;
- b) Ce règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

1.2 Validité

Le Conseil décrète l'adoption de ce règlement dans son ensemble et également article par article. La déclaration de nullité d'un article n'affecte pas les autres.

1.3 Territoire assujetti

Ce règlement s'applique au territoire sous juridiction de la Ville de L'Île-Dorval.

1.4 Domaine d'application

On ne peut ériger, déplacer, réparer, transformer, agrandir ou démolir une construction, utiliser une construction ou modifier l'utilisation d'une construction, installer une roulotte ou une maison mobile, qu'en conformité avec ce règlement et le règlement de zonage no 51.

1.5 Abrogation

Sont abrogés tous les dispositions des règlements nos 24 et 50 et leurs amendements à toutes fins que de droit.

1.6 Interprétation

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement :

- a) à moins de déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens et la signification qui lui sont attribués à l'annexe « 1 » de ce règlement; si un mot ou un terme n'est pas spécifiquement noté à cette annexe, il s'emploie au sens communément attribué à ce mot ou à ce terme;
- b) quelque soit le temps du verbe employé, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- c) le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- d) le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- e) toute dimension et mesure employée est exprimée en unité du système international (métrique) avec équivalence, entre parenthèses, en dimensions et mesures anglaises. Cette équivalence n'est donnée qu'à titre indicatif et, en cas de contradiction, le système international prévaut;

- f) les plans, annexes et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenus dans ce règlement, à l'exception de la table des matières, en font partie intégrante;
- g) en cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut; en cas de contradiction entre la version française et la version anglaise de ce règlement, la version française prévaut;
- h) en cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement ou dans ce règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale; de même, à moins qu'il n'y ait indication contraire, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

1.7 Inspecteur des bâtiments

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à l'inspecteur des bâtiments, nommé par le Conseil et dont les devoirs et attributions sont définis au règlement des permis et certificats de la Ville de L'Île-Dorval.

1.8 Permis et certificats

- a) Quiconque désire construire, agrandir, rénover ou démolir un bâtiment ou construire ou ériger une piscine, ainsi que procéder à l'occupation d'un terrain doit soumettre au préalable à l'approbation de l'inspecteur des bâtiments et du Conseil tout plan et document requis et obtenir un permis ou un certificat à cet effet.
- b) Les conditions de délivrance des permis et certificats d'autorisation sont définies au règlement des permis et certificats de la Ville de L'Île-Dorval.

1.9 Contravention, pénalité et recours

- a) Sans préjudice aux autres recours de la Ville, toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible d'une amende avec ou sans frais et, à défaut du paiement immédiat de cette amende ou de cette amende et des frais, selon le cas, d'un emprisonnement;
- b) le montant de cette amende est fixé, à sa discrétion, par la Cour de juridiction compétente qui entend à cause; cette amende ne doit pas excéder trois cents dollars (300\$) ni être inférieure à vingt-cinq dollars (25\$) et le terme de cet emprisonnement est fixé par la même Cour conformément à la Loi sur les poursuites sommaires; cet emprisonnement cependant doit cesser en tout temps avant l'expiration du terme fixé par la Cour, sur paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, selon le cas;
- c) toute infraction contenue à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte;
- d) La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus par ce règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Chapitre 2 – DISPOSITIONS TECHNIQUES

2.1 Code National du Bâtiment et Code National de Prévention des incendies

- a) Aucun permis de construction requis en vertu de ce règlement ne peut être émis à moins que la demande ne soit conforme aux dispositions de la plus récente édition du Code National du Bâtiment du Canada et du Code National de Prévention des incendies.
- b) Un bâtiment dont on change l'occupation doit être rendu conforme aux dispositions de la plus récente édition du Code National du Bâtiment du Canada et du Code National de Prévention des Incendies.
- c) Le Code National du bâtiment du Canada et le Code National de Prévention des Incendies font partie intégrante de ce règlement.
- d) Les amendements à venir du Code National du bâtiment et du Code National de Prévention des Incendies font partie intégrante de ce règlement sans qu'il soit nécessaire d'adopter un nouveau règlement à chaque amendement ainsi apporté; cependant, chacun de ces amendements n'entre en vigueur qu'à la date que le Conseil détermine par résolution à chaque fois.

2.2 Installation de chantier

- a) Un permis de construction donne droit au constructeur d'installer et de maintenir sur le site, durant l'exécution des travaux, les grues, les monte-charges, bureaux, hangars, ateliers et tous les autres outillages et appareils nécessaires à l'exécution des travaux. Ces appareils et ouvrages doivent être enlevés dans les trente (30) jours qui suivent la fin des travaux. Lorsque des travaux sont exécutés à moins de 2 mètres (6'6") de la ligne de la rue, ou lorsque l'inspecteur le juge à propos, les chantiers doivent être clos du côté de la rue et toutes les mesures doivent être prises pour assurer la protection du public. Le propriétaire est responsable de tout accident ou dommage à la personne ou à la propriété publique ou privée par suite des travaux.
- b) Toute excavation de plus de 2 mètres (6'6") de profondeur doit être entourée d'une clôture d'au moins 2 mètres (6'6") de hauteur de façon à assurer en tout temps la protection du public.
- c) La Ville de L'Île-Dorval peut exiger de tout détenteur de permis de constructions, et ce au frais de ce dernier, une cage de protection autour de certains arbres et ce pour toute la durée des travaux.

2.3 Entrées charretières et obstruction des fossés

- a) Avant d'entreprendre la construction d'un bâtiment, le propriétaire doit soumettre à l'inspecteur des bâtiments, en deux copies, une esquisse montrant l'emplacement et la largeur de l'entrée charretière.
- b) Si un ponceau est requis, il doit être fourni et installé par le propriétaire conformément aux spécifications de l'inspecteur quant à son diamètre et à son niveau.

- c) Pendant toute la durée des travaux, il est prohibé de déposer des matériaux ou des débris dans les fossés et le propriétaire doit voir à ce que le drainage ne soit pas interrompu pendant les travaux de construction.
- d) Dans l'éventualité où le propriétaire d'un bâtiment existant désire modifier une entrée charretière ou ajouter une entrée charretière, il doit suivre les procédures énoncées à l'alinéa a) qui précède.

2.4 Constructions inoccupées, inachevées ou inutilisées et bâtiments incendiés

- a) Toute construction inoccupée, inachevée, incendiée ou inutilisée doit être convenablement close ou barricadée afin de prévenir tout accident.
- b) Toute excavation et toutes fondations non immédiatement utilisées d'une construction inachevée, démolie, incendiée ou déplacée, doivent être entourées d'une clôture non-ajourée de 2 mètres (6'6") de hauteur afin de prévenir tout danger.
- c) Toute construction incendiée doit être démolie, les fondations démolies ou remplies et le terrain entièrement déblayé, dans les six (6) mois suivant l'incendie, à moins que le propriétaire n'ait décidé de restaurer la construction; dans un tel cas, les travaux de restauration doivent avoir commencé dans les six (6) mois suivant l'incendie; de plus, durant la période entre l'incendie et la démolition ou le début des travaux de restauration, la construction doit être convenablement close ou barricadée ou, s'il y a lieu, entourée d'une clôture, conformément aux dispositions de l'alinéa b).
- d) Si, dans les quarante-huit (48) heures de sa signification, un propriétaire ne se conforme pas à un avis donné par l'inspecteur des bâtiments relativement aux dispositions des alinéas a), b), ou c), les travaux de protection requis seront faits par la Ville aux frais du propriétaire et ce sans pour autant que la Ville renonce à ses possibilités de recours prévues à l'article 1.9 du présent règlement.

2.5 Code de Plomberie du Québec

La construction, l'installation, l'extension, l'entretien ou la modification de tout système de plomberie ne peut être effectué que conformément aux prescriptions du Code de Plomberie du Québec (A.C. 4028-72) et ses modifications.

2.6 Piscine - Toutes piscines extérieures, incluant les piscines et pataugeuses

2.6.1 Distance entre une piscine et un bâtiment principal

Aucune piscine ne peut être construite à une distance du bâtiment inférieure à la profondeur des fondations dudit bâtiment principal. Une piscine peut cependant être construite à une distance inférieure si la stabilité des deux structures n'est pas diminuée. L'inspecteur des bâtiments peut exiger un rapport d'ingénieur certifiant la stabilité des deux structures.

2.6.2 Distance entre une piscine et une partie quelconque d'une installation septique.

La distance minimale entre une piscine et une partie quelconque d'une installation septique est de 3,0 mètres (9.84').

2.6.3 Pente au fond de la piscine

La pente du fond de la partie de la piscine du côté peu profond de la ligne de démarcation ne peut excéder 30 cm (1.0') verticalement sur 2,13m (7.0') horizontalement. La différence de profondeur entre la partie peu profonde et la partie profonde ne peut excéder 1,52m (5.0').

2.6.4 Plongeur

Il est permis d'installer des plongeurs dans les piscines privées, en autant que ce soit fait en conformité avec les règlements provinciaux régissant les plongeurs dans les piscines publiques (L.R.Q., C.S.-3 a.39). Cependant, aucun plongeur ne peut être installé dans une piscine où la profondeur de l'eau, dans la partie destinée aux plongeurs, est inférieure à 3.4 m (11.0'), ou dans une piscine dont la longueur totale est inférieure à 10,5m (34.4').

2.6.5 Alimentation en eau

L'alimentation en eau et toute l'installation de plomberie d'une piscine, incluant les fontaines pour boire, les lavabos et les douches, doit satisfaire aux Normes Canadiennes sur la Qualité de l'Eau Potable. Pour éviter tout risque de contamination, aucune conduite d'alimentation en eau ne peut être branchée directement sur le système d'alimentation de la piscine, et il ne doit en aucun cas y avoir de connexion directe entre le système d'alimentation de la piscine et le système municipal d'alimentation en eau, ou entre le système d'alimentation en eau de la piscine et le puits domestique. La conduite d'alimentation ne peut être installée qu'au-dessus du niveau de l'eau de la piscine ou au-dessus du niveau de l'eau dans le réservoir de compensation. Le bout d'un boyau ne devra pas être submergé dans la piscine ou le réservoir de compensation dans le but d'alimentation en eau.

2.6.6 Filtration de l'eau et traitement chimique

Pour garder la piscine propre, un système de filtration et de traitement chimique de l'eau devra être installé. Les détails concernant les dimensions, la capacité et le fonctionnement du système, incluant la plomberie, de même que l'emplacement du système et de la décharge des eaux usées, devront être soumis pour approbation.

2.6.7 Vidange

La vidange de toute piscine doit être dirigée vers un puits d'absorption ou un fossé de manière à éviter tout refoulement. En aucun cas, la vidange ou le déversement du trop-plein d'une piscine ne pourra se faire sur une autre propriété. Aucun rejet solide, tel des feuilles mortes, ne devra se faire dans un fossé.

2.6.8 Éclairage

L'aire d'une piscine doit être convenablement éclairée et le système d'éclairage doit être disposé de façon à éviter l'éclairage direct d'une propriété voisine. Tous les circuits d'alimentation d'appareils d'éclairage installés sous le niveau de l'eau doivent être isolés. Si leur voltage est supérieur à 30 volts, les circuits électriques dans le voisinage immédiat d'une piscine doivent être équipés d'un disjoncteur de mise à la terre approuvé.

2.6.9 Protection

Toute piscine extérieure doit être entourée d'une clôture ou d'une structure non-ajourée dont la hauteur minimum est de 1.2 m. (4'). Les ouvertures dans la clôture ne doivent pas permettre le passage d'une sphère de 11cm (4.3').

Les portes dans la clôture doivent être munies d'un ferme-porte et d'un loquet automatique; le loquet doit être situé à au moins 1,2m (4') du sol. La conception et l'emplacement des clôtures et des portes, de même que les matériaux utilisés, doivent être soumis à l'inspecteur des bâtiments pour approbation.

En ce qui a trait aux piscines hors-terre, la clôture n'est pas requise si la piscine est entourée d'une structure non-ajourée d'une hauteur de 1,2 m (4.0') ou plus et installée sur le périmètre même de la piscine. Cependant, l'escalier donnant accès à la piscine doit être équipé d'une clôture et d'une porte conformes aux dispositions du paragraphe précédent.

2.6.10 Piscines publiques

En plus de devoir satisfaire aux dispositions ci-haut concernant l'aire, la profondeur et l'emplacement, les piscines publiques doivent se conformer à tous les règlements provinciaux en vigueur.

2.7 Mesures d'immunisation dans la zone de faible courant

Les constructions, ouvrages et travaux permis à l'intérieur d'une zone de faible courant, définie au règlement de zonage, devront être réalisés en respectant les mesures d'immunisation suivantes, en les adaptant au contexte de l'infrastructure visée, le cas échéant :

- i) aucune ouverture (fenêtre, soupirail, porte d'accès, garage, etc) ne peut être atteinte par la crue de récurrence de 100 ans;
- ii) aucun plancher de rez-de-chaussée ne peut être atteint par la crue de récurrence de 100 ans;
- iii) les drains d'évacuation doivent être munis de clapets de retenue;
- iv) iv) pour toute structure ou partie de structure sise sous le niveau de la crue de récurrence de 100 ans, une étude doit être produite démontrant la capacité des structures à résister à cette crue, en y intégrant les calculs relatifs à l'imperméabilisation, à la stabilité des structures, à l'armature nécessaire, à la capacité de pompage pour évacuer les eaux d'infiltration et à la résistance du béton à la compression et à la tension;
- v) 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 inférieur à 33 1/3 % (rapport 1 vertical : 3 horizontal).

(Modifié par règlement C-11-03)

Chapitre 3 – BÂTIMENTS DÉROGATOIRES ET DROITS ACQUIS

3.1 Bâtiment dérogatoire

Est considéré comme bâtiment dérogatoire tout bâtiment construit ou utilisé en contravention avec une ou plusieurs des dispositions de ce règlement mais existant au moment de l'entrée en vigueur de ce règlement, ou dont la construction n'est pas

terminée au moment de l'entrée en vigueur de ce règlement mais pour lequel un permis de construction conforme aux dispositions des règlements dont l'abrogation est ci-haut décrétée avait été émis avant l'entrée en vigueur de ce règlement, à la condition que ce permis soit toujours valide.

3.2 Droits acquis

Un bâtiment dérogatoire ne jouit de droits acquis qu'en autant qu'il date d'avant l'entrée en vigueur de tout règlement de construction dans la Ville de L'Île-Dorval qu'il a déjà fait l'objet d'un permis légalement émis en vertu d'un règlement de construction antérieur à ce règlement.

3.3 Réparation, amélioration ou agrandissement d'un bâtiment dérogatoire

- a) Un bâtiment dérogatoire à ce règlement peut être réparé ou amélioré ou agrandi, mais non de façon à le rendre encore plus dérogatoire à ce règlement.
- b) Un bâtiment dérogatoire à ce règlement peut être agrandi mais en autant que cet agrandissement soit fait en conformité avec ce règlement.
- c) Un bâtiment dérogatoire qui aurait été modifié de manière à le rendre conforme ne peut être rendu à nouveau dérogatoire.

3.4 Remplacement de l'utilisation d'un bâtiment dérogatoire

On ne peut remplacer l'utilisation d'un bâtiment utilisé de façon dérogatoire à ce règlement que par une utilisation conforme à ce règlement.

3.5 Fin des droits acquis

- a) Si un bâtiment dérogatoire à ce règlement est incendié, démoli ou sinistré de quelque autre façon au point qu'il a perdu plus de 50% de sa valeur portée au rôle d'évaluation, il ne peut être reconstruit, restauré ou réutilisé qu'en conformité avec ce règlement.
- b) Si une utilisation dérogatoire d'un bâtiment a été abandonnée, a cessé ou a été interrompue pendant une période de douze (12) mois consécutifs, ou si elle a été remplacée par une utilisation conforme, toute utilisation subséquente du même bâtiment devra se faire en conformité avec ce règlement.

Chapitre 4 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

Annexe 1 – Définitions

DÉFINITIONS :

À moins que le contexte ne leur impose un sens différent, les mots ou expressions dont une définition est donnée ci-dessous ont le sens que leur attribue ladite définition.

BÂTIMENT :

Construction ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes et destinée à loger et à abriter des personnes, des animaux ou des objets; pour les fins de ce règlement, une maison mobile est un bâtiment.

CAVE :

Partie d'un bâtiment située sous le rez-de-chaussée et dont la hauteur plancher/plafond est inférieure à 2,3m (7.5') ou dont le niveau du plancher est à plus de 1,5m (4.9') sous le niveau moyen du sol adjacent; une cave ne doit pas être comptée comme un plancher dans la détermination du nombre de planchers d'un bâtiment.

CONSTRUCTION :

Assemblage ordonné de matériaux et comprenant, sans en limiter le sens, les bâtiments, affiches, enseignes, clôtures, piscines etc.

EMPRISE ou ASSIETTE (d'une voie de circulation) :

Terrain réservé à l'implantation d'une voie de circulation ou d'un service public.

INSPECTEUR DES BÂTIMENTS :

Officier nommé par le Conseil de la Ville de L'Île-Dorval pour le représenter dans l'application de ce règlement, ou son représentant autorisé.

LOGEMENT :

Unité d'habitation occupée, ou destinée à être occupée par une personne ou plus vivant comme un ménage simple, à laquelle on peut accéder de l'extérieur directement ou en passant par un vestibule mais sans avoir à traverser, en tout ou en partie, un autre logement et disposant d'une salle de bain ainsi que des installations pour préparer les repas, manger et dormir.

LOT :

Fonds de terre identifié et délimité sur un plan de cadastre officiel déposé conformément à la Loi sur le cadastre ou le Code Civil.

PISCINE :

Un bassin artificiel extérieur d'une profondeur minimale de 0,3m (1.0') conçu pour la natation et autres divertissements aquatiques.

PISCINE HORS-TERRE :

Toute piscine dont la hauteur des côtés est de 0,5m ou plus au dessus du niveau moyen du sol adjacent.

PISCINE CREUSÉE :

Toute piscine qui n'est pas une piscine hors-terre.

PISCINE PRIVÉE :

Un bassin artificiel dépendant d'une résidence et dont l'utilisation est limitée aux membres du ménage occupant la résidence et à leurs invités.

PISCINES PUBLIQUES :

Toute piscine qui n'est pas une piscine privée.

RUE, LARGEUR DE :

Largeur de l'emprise de la rue.

TERRAIN :

Espace de terre d'un seul tenant, formé d'un ou plusieurs lots identifiés et destinés à recevoir un seul principal.

USAGE

Fin à laquelle un terrain ou partie de terrain, un bâtiment et son bâtiment accessoire peuvent être utilisés, occupés ou destinés ou traités pour être utilisés ou affectés.

VILLE :

Ville de L'Île-Dorval.

VOIE DE CIRCULATION (ou RUE) :

Tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons.