

PRÉAMBULE	2
CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	3
1.1 Titre du règlement	3
1.2 Territoire assujéti.....	3
1.3 Personnes touchées	3
1.4 Abrogation des règlements.....	3
1.5 Lien entre les différents règlements d'urbanisme	3
1.6 Le règlement et les lois	4
1.7 Validité du règlement	4
CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	5
2.1 Interprétation du texte et des mots	5
2.2 Unités de mesure	5
2.3 Terminologie.....	5
CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	6
3.1 Administration et application du règlement.....	6
3.2 Nullité des permis et certificats.....	6
CHAPITRE 4 : NORMES GÉNÉRALES DE CONSTRUCTION	7
4.1 Fondations à ciel ouvert (protection)	7
4.2 Chantier de construction.....	7
4.3 Construction inoccupée ou inachevée (sécurité)	7
4.4 Reconstruction ou réfection d'un bâtiment détruit ou devenu dangereux ..	7
4.5 Matériaux combustibles.....	8
4.6 Périmètre de sécurité	8
4.7 Barrière de géotextile sur les terrains riverains	8
4.8 Blindage ou fortification des bâtiments.....	8
4.9 Garde-neige sur un toit.....	9
CHAPITRE 5 : L'ENTRÉE EN VIGUEUR	10

PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ATTENDU que le Conseil d'une municipalité peut remplacer un règlement par un autre règlement, en vertu de l'article 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);

ATTENDU que le conseil d'une municipalité peut adopter un règlement de construction pour l'ensemble ou une partie de son territoire, en vertu de l'article 118 de cette même Loi;

ATTENDU qu'un tel règlement permet de régir adéquatement la qualité des constructions, les matériaux à employer ainsi que la façon de les assembler;

ATTENDU que la Ville a décidé de procéder à la révision de son règlement de construction et qu'il est apparu nécessaire de remplacer le règlement 2006-495 et ses amendements, lequel est en vigueur depuis le 16 février 2007;

ATTENDU que la séance tenante a lieu à huis clos, tel que prévu par les arrêtés de la ministre de la Santé et des Services sociaux qui permet au Conseil de siéger à huis clos et qui autorise les membres à prendre part, délibérer et voter à une séance par tout moyen de communication;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été dûment donné séance 2
tenante;

ATTENDU que la personne qui préside la séance présente le règlement en expliquant que le remplacement du règlement de construction s'inscrit dans un exercice de révision réglementaire entamé par la Ville d'Estérel depuis 2019 et comprend diverses mises à jour et révisions visant à améliorer la clarté d'interprétation des règlements et à introduire des normes de construction adaptées aux nouvelles pratiques et tendances dans le domaine de la construction domiciliaire, notamment par l'autorisation de certains matériaux de revêtement extérieur de qualité et par l'autorisation de toits plats;

ATTENDU que tous les membres du Conseil déclarent avoir eu accès au projet de règlement au minimum 72 heures à l'avance et que des copies ont été rendues disponibles sur le site Internet de la Ville (www.villedesterel.com) dès l'ouverture de la séance tenante, conformément aux articles 319 et 356 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19);

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par _____, appuyé par _____ et résolu à l'unanimité des Conseillers que ce Conseil :

ADOpte le projet de règlement numéro 2021-704 concernant la construction comme suit :

CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement peut être cité sous le titre de « Règlement numéro 2021-704 concernant la construction ».

1.2 Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Ville d'Estérel.

1.3 Personnes touchées

Le présent règlement touche toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé.

1.4 Abrogation des règlements

Le présent règlement abroge et remplace à toutes fins que de droit le règlement numéro 2006-495. Sont aussi abrogées toutes autres dispositions incompatibles contenues dans l'un ou l'autre des règlements municipaux actuellement en vigueur dans la municipalité.

Cependant, telles abrogations n'affectent pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements abrogés, jusqu'à jugement final et exécution. Telles abrogations n'affectent pas non plus les permis émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés.

1.5 Lien entre les différents règlements d'urbanisme

L'utilisation des mots « présent règlement » vise à la fois le présent règlement et l'ensemble des règlements d'urbanisme. Il s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels, le cas échéant, peuvent servir à l'interprétation des présentes dispositions.

L'ensemble des dispositions interprétatives, administratives ainsi que les sanctions applicables dans le cas d'un manquement au présent règlement se retrouvent au règlement sur les permis et certificats.

1.6 Le règlement et les lois

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec tels le Code national du bâtiment, le Code de l'électricité du Québec, le Code de plomberie du Québec, le Code national de prévention des incendies, etc.

1.7 Validité du règlement

Le conseil de la Ville d'Estérel décrète le présent règlement dans son ensemble et également, partie par partie, chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si une partie, un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la Cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 Interprétation du texte et des mots

Exception faite des mots définis ci-après et à l'article 2.3, les mots utilisés dans le présent règlement conservent leur signification habituelle. De plus :

1. Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les titres et le texte proprement dit, le texte prévaut;
2. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi;
3. Avec l'emploi des verbes « devoir » ou « être », l'obligation est absolue ; le verbe « pouvoir » conserve un sens facultatif.
4. Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique;
5. Le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire.

2.2 Unités de mesure

Toutes les dimensions et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en mesure du système international (système métrique). Une correspondance approximative en système impérial peut apparaître entre parenthèses. Cependant, les mesures en système international ont préséance sur les mesures en système impérial.

2.3 Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués à l'article 2.6 « Terminologie » du règlement numéro 2006-493 concernant le zonage.

CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 Administration et application du règlement

La responsabilité de l'administration ou de l'application du présent règlement est confiée au fonctionnaire municipal désigné sous le titre de « inspecteur en bâtiment » nommé par résolution du conseil.

Le conseil peut également nommer un ou des adjoints chargés d'aider et de remplacer au besoin l'inspecteur en bâtiment.

3.2 Nullité des permis et certificats

Tout permis ou certificat qui serait émis en contradiction avec le présent règlement est nul et sans effet.

CHAPITRE 4 : NORMES GÉNÉRALES DE CONSTRUCTION

4.1 Fondations à ciel ouvert (protection)

Les fondations à ciel ouvert non immédiatement utilisées d'un bâtiment incendié, démolí ou non complètement terminé, dont la profondeur du vide intérieur excède 1,2 m (3,94 pieds) devront être entourées d'une clôture de cent quatre-vingts (180) centimètres (± 6 pieds) de hauteur fermant l'accès aux fondations.

Aucune excavation ou fondation non utilisée ne peut demeurer à ciel ouvert plus d'un mois sans être démolie et comblée de terre.

4.2 Chantier de construction

Un permis de construction donne droit aux constructeurs d'installer et de maintenir sur le site, durant l'exécution des travaux, la machinerie et les bâtiments temporaires qui leur sont nécessaires pour l'exécution des travaux. Ces appareils et bâtiments devront être enlevés à la fin des travaux ou avant, lorsque inutilisés pour le parachèvement des travaux.

4.3 Construction inoccupée ou inachevée (sécurité)

Toute construction inoccupée ou inachevée après l'expiration du permis de construction doit être close ou barricadée de panneaux de contreplaqué ou de matériaux équivalents non ajourés ayant la résistance suffisante pour prévenir tout accident.

De même, toute fondation ne peut rester à ciel ouvert. Aussitôt terminée, la fondation doit être entourée d'une clôture d'une hauteur minimum de 1,8 m (± 6 pieds) composée de panneaux de contreplaqué ou de matériaux équivalents non ajourés ayant la résistance suffisante pour assurer la sécurité du public.

4.4 Reconstruction ou réfection d'un bâtiment détruit ou devenu dangereux¹

La reconstruction ou la réfection de tout bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins 50 % de sa valeur à la suite d'un incendie ou de quelque autre cause, doit être effectuée en conformité avec les règlements de zonage, de construction et du règlement sur les conditions d'émission d'un permis de construction (*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, article 116) en vigueur au moment de sa reconstruction ou de sa réfection.

Aucune reconstruction ne pourra être réalisée sur les mêmes fondations à moins que leur implantation ne soit conforme aux dispositions prévues à la réglementation de zonage actuellement en vigueur.

¹ LAU, art. 118, 3°

4.5 Matériaux combustibles

Dans les endroits où l'on conserve des matériaux inflammables, des mesures appropriées doivent être prises pour contrer les risques d'incendie.

4.6 Périmètre de sécurité

Tout chantier de construction doit être délimité par une clôture de sécurité temporaire de couleur orange et d'une hauteur minimale de 1,2 mètre. Cette clôture doit être située à distance maximale de 7,5 mètres du lieu d'excavation ou des travaux.

4.7 Barrière de géotextile sur les terrains riverains

Toute zone de construction sur un terrain riverain doit être ceinturée au moyen d'une barrière de géotextile pendant toute la période des travaux. À la fin des travaux, le silt doit être retiré préalablement au retrait de la barrière.

4.8 Blindage ou fortification des bâtiments

L'utilisation de matériaux et l'assemblage de matériaux de construction en vue d'assurer le blindage ou la fortification d'un bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, les explosions, un choc ou la poussée de véhicules ou autre type d'assaut sont prohibés pour tous les bâtiments situés sur le domaine d'Estérel.

8

Sont notamment prohibés sur le territoire de la Ville d'Estérel :

1. L'installation de verre de type laminé ou tout autre verre pare-balles dans les fenêtres et les portes;
2. L'installation de volets de protection en acier à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
3. L'installation de portes blindées ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
4. L'installation et le maintien des plaques de protection pare-balles ou tous autres matériaux offrant une résistance aux explosifs, aux chocs autour des ouvertures d'un bâtiment;
5. L'installation et le maintien des grillages ou des barreaux de métal munis d'un dispositif d'électrification ou non, que ce soit à l'entrée d'accès d'un bâtiment, aux portes ou aux fenêtres, à l'exception de celles du sous-sol ou de la cave où des grillages ou des barreaux de métal sans dispositif d'électrification sont autorisés;
6. L'installation d'une tour d'observation intégrée ou non à un bâtiment;

7. L'installation de volets de protection pare-balles ou offrant une résistance aux explosifs et aux chocs disposés autour ou dans une fenêtre, une porte ou une autre ouverture du bâtiment;
8. L'installation de murs ou parties de murs intérieurs ou extérieurs au bâtiment, fabriqués en acier blindé, en béton armé, ou spécialement renforcés pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu, d'explosifs ou à un assaut;

4.9 Garde-neige sur un toit

Toutes constructions dont la pente du toit pourrait causer des chutes de neige ou de glace vers une rue, une ruelle ou un stationnement public ou privé doivent être pourvues d'un garde-neige attaché au mur ou à la toiture afin de retenir la neige et la glace sur le toit.

CHAPITRE 5 : L'ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19. 1).