

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Règlement # 96-2004 (Mai 2004)

Comprend les règlements d'amendement :

142-2006 (M.J. 2)

240-2010 (M.J. 13)

390-2019 (M.J. 35)

VILLE DE WINDSOR

Table des matières

CHAPITRE I.....	4
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	4
<i>Section I – Dispositions déclaratoires</i>	4
TITRE.....	4
TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT	4
ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	4
PRIMAUTÉ D'APPLICATION	4
<i>Section II : Dispositions interprétatives</i>	4
TERMINOLOGIE	4
INTERPRÉTATION DES TABLEAUX.....	4
DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES.....	5
SYSTÈME DE MESURE.....	5.1
CHAPITRE II	6
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	6
<i>Section I : Domaine d'application</i>	6
BÂTIMENTS ASSUJETTIS	6
BÂTIMENTS OU OUVRAGES NON ASSUJETTIS.....	6
RECONSTRUCTION	7
<i>Section II : Application du règlement</i>	7
APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	7
POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION.....	7
OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE OU L'OCCUPANT D'UN BIEN MEUBLE OU IMMEUBLE.....	8
<i>Section III : Contraventions et sanctions</i>	9
INFRACTION ET PÉNALITÉ.....	9
RÉCIDIVE	9
RECOURS CIVILS	10
FRAIS.....	10
CHAPITRE III.....	11
NORMES DE CONSTRUCTION	11
LES RECUEILS DE NORMES	11
FORTIFICATION DES BÂTIMENTS	15
ZONES INONDABLES, MESURES D'IMMUNISATION	17
BÂTIMENT INACHEVÉ	18
FONDATIONS NON UTILISÉES.....	18
FONDATIONS DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX	18
ENTRÉE EN VIGUEUR	19

Version administrative

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE WINDSOR
M.R.C. DU VAL SAINT-FRANÇOIS**

RÈGLEMENT N^O 96-2004
Règlement de construction

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

ATTENDU QU' il est nécessaire de procéder à une refonte des règlements des anciennes municipalités regroupées en un seul règlement suite au décret de regroupement d'ici le 29 décembre 2004;

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

ATTENDU 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;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par la conseiller Jason S. Noble
Appuyé par la conseiller Jean-Pierre Bibeau

Et résolu à l'unanimité, le maire Louis St-Laurent votant en faveur.

Qu'un règlement de ce conseil portant le numéro 96-2004, soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété ce qui suit, savoir :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section I – Dispositions déclaratoires

	TITRE	1
Le présent règlement est intitulé « Règlement de construction ».		
	TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT	2
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Windsor.		
	ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	3
Toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée.		
Sans restreindre la généralité du 1 ^{er} alinéa, le présent règlement abroge et remplace le règlement n ^o 689 et ses amendements pour le secteur Windsor et le règlement n ^o 130 et ses amendements pour le secteur Greenlay.		
	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 ^o Le présent règlement;		
2 ^o Les recueils de normes faisant partie intégrante du présent règlement;		
3 ^o 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** » Signifie le Code de construction du Québec (édition 2015) qui est entré en vigueur le 13 juin 2015 par le décret 347-2015 adopté le 15 avril 2015. Ce Code permet d'appliquer le CNB 2010, incluant les modifications du Québec. Cette nouvelle édition, publiée par le CNRC en collaboration avec la Régie du bâtiment du Québec, comprend les modifications au chapitre I, Bâtiment, du Code de construction, et les dispositions de l'édition 2010 du Code national du bâtiment (CNB) remaniées de manière à signaler clairement aux lecteurs les modifications adoptées par le Québec et visant les travaux de construction et de rénovation des bâtiments dans cette province.

**Règlements 240-2010,
390-2019**

Ce document inclut des dispositions propres au Québec qui permettent, sous réserve de certaines conditions, la construction de bâtiments combustibles jusqu'à 6 étages pour les usages du groupe C ou D. La notion d'établissement de soins du groupe B, division 3, qui comprend les établissements de soins de type unifamilial, les résidences privées pour aînés ainsi que les résidences privées pour aînés de type unifamilial, y est également introduite. Le document renferme également des dispositions relatives à un nouvel usage, soit la clinique ambulatoire;

« **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 dénivellation autre 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 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 ou transformée 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

Version administrative

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 dont l'aire au sol est égale ou inférieure à 20 m²;

6° Aux abris à bois en appentis;

Règlement 390-2019

7° Aux changements de matériaux de revêtement extérieur d'un bâtiment (murs ou toit) par un matériau identique et pourvu que la charpente ou la structure sur laquelle le matériau est apposé, ne soit pas modifiée.

Règlement 390-2019

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.

Section II : Application du règlement

**APPLICATION DU
RÈGLEMENT**

12

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement. Quant au Code national de prévention des incendies (CNPI), le technicien en prévention incendies est également chargé de l'appliquer.

**Règlement 240-2010
Règlement 390-2019**

**POUVOIRS DE LA
PERSONNE EN
CHARGE DE
L'APPLICATION**

13

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, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de maisons, bâtiments ou édifices quelconques pour constater si les règlements 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,

Version administrative

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 les règlements d'urbanisme;

6° Peut délivrer un constat d'infraction comme l'autorise le règlement adopté par le conseil municipal à cet effet.

**OBLIGATION DU
PROPRIÉTAIRE OU
L'OCCUPANT D'UN
BIEN MEUBLE OU
IMMEUBLE**

14

Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maisons, bâtiments ou édifices quelconques a l'obligation de laisser pénétrer la personne chargée de l'appréciation du règlement ou son assistant, le cas échéant, pour fins d'examen ou de vérification, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, les autres règlements ou aux résolutions du conseil de la Ville.

Sur demande, les fonctionnaires ou employés qui possèdent à une inspection doivent établir leur identité et exhiber le certificat délivré par la Ville, attestant leur qualité.

Section III : Contraventions et sanctions

INFRACTION ET PÉNALITÉ

15

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

1^o Si le contrevenant est une personne physique :

En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 100\$ et d'une amende maximale de 1 000\$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de première récidive, l'amende minimale est de 300\$ et l'amende maximale de 2 000\$ et les frais pour chaque infraction.

Pour les récidives subséquentes, l'amende minimale est de 800\$ et l'amende maximale est de 2 000\$ et les frais pour chaque infraction.

2^o Si le contrevenant est une personne morale:

En cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 200\$ et d'une amende maximale de 2 000\$ et les frais pour chaque infraction.

En cas de première récidive, l'amende minimale est de 600\$ et l'amende maximale de 3 000\$ et les frais pour chaque infraction.

Pour les récidives subséquentes, l'amende minimale est de 1 500\$ et l'amende maximale est de 4 000\$ et les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

RÉCIDIVE

16

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 17

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 18

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

LES RECUEILS DE NORMES

19

1^o Code de construction du Québec (bâtiment non exempté par l'article 1.04) **Règlement 390-2019**

À titre informatif seulement, comme indiqué par le décret 347-2015 adopté le 15 avril 2015, le Code de construction du Québec (édition 2015) permet d'appliquer le CNB 2010, incluant les modifications du Québec. Cette nouvelle édition, publiée par le CNRC en collaboration avec la Régie du bâtiment du Québec, comprend les modifications au chapitre I, Bâtiment, du Code de construction, et les dispositions de l'édition 2010 du Code national du bâtiment (CNB) remaniées de manière à signaler clairement aux lecteurs les modifications adoptées par le Québec et visant les travaux de construction et de rénovation des bâtiments dans cette province.

Ce code s'applique à tous les travaux de construction sauf ceux expressément exempté à l'article 1.04, et l'autorité compétente est la Régie du bâtiment du Québec

2^o Code de construction du Québec (bâtiment exempté par l'article 1.04) **Règlement 390-2019**

Le Code de construction du Québec (édition 2015) qui est entré en vigueur le 13 juin 2015 par le décret 347-2015 adopté le 15 avril 2015 permettant d'appliquer le CNB 2010, incluant les modifications du Québec, s'applique avec les modifications décrites ci-après et fait partie intégrante du présent règlement. Il s'applique en l'adaptant, aux bâtiments qui sont exemptés de l'application du chapitre I du Code de construction, comme énuméré à l'article 1.04 de ce Code.

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

- a) Par le remplacement de la définition du terme « **Règlement 390-2019** Autorité compétente » à tous les endroits où cette définition se retrouve dans le texte, par la définition suivante « Autorité compétente : inspecteur en bâtiment de la Ville de Windsor. »
- b) Par la suppression de la division C partie 2 du Code de construction du Québec ainsi que les annexes s’y rapportant;
- c) Par la suppression de la section 2.7 « documents par renvoi » de la partie 2 du Code de construction du Québec;
- d) Par la suppression des parties 4, 5, 6, 7 et 8 du Code de construction du Québec.

Version administrative

Supprimé

Règlement 390-2019

Version administrative

Supprimé

Règlement 390-2019

3° Le Code national de prévention des incendies (CNPI) **Règlement 240-2010**

L'édition 2010 du Code national de prévention des incendies – Canada (CNPI) s'applique sur le territoire de la Ville de Windsor. Il renferme d'importantes modifications techniques par rapport à l'édition 2005 concernant : les activités liées à la construction, à l'utilisation ou à la démolition de bâtiments et d'installations, l'état d'éléments particuliers de bâtiments et d'installations, la conception ou la construction d'éléments particuliers d'installations relativement à certains risques et les mesures de protection liées à l'utilisation actuelle ou prévue des bâtiments. **Règlement 390-2019**

4° Les futurs amendements aux Codes **Règlement 240-2010**

a) Pour les bâtiments régis par le paragraphe 1° du présent article les futures modifications apportées au Code de construction du Québec par décret gouvernemental s'appliqueront à la date du décret;

b) Pour les bâtiments régis par les paragraphes 2° et 3° du présent article les futures modifications apportées au Code de construction du Québec et Code national de prévention incendies 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. **Règlement 390-2019**

**FORTIFICATION DES
BÂTIMENTS**

20

1° Application

Malgré 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° Prohibition

L'utilisation, l'assemblage et le maintien de matériaux de construction en vue d'assurer une fortification ou une protection d'un bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, les explosions, ou le choc ou la poussée de véhicules ou autres types d'assaut 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 bars, tavernes, les brasseries, clubs de nuit, cabarets, 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 abritant les usages 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 pare-balles ou tout autre matériau offrant une résistance aux explosifs ou aux chocs 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, 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.

**ZONES INONDABLES,
MESURES
D'IMMUNISATION
Règlement n° 142-2006**

21

Dans les zones d'inondation à récurrence 0-20 ans et 20-100 ans, le tout tel qu'identifié au règlement de zonage, les constructions, ouvrages et travaux permis doivent être réalisés en respectant les règles d'immunisation suivantes, en les adaptant au contexte de l'infrastructure visée:

1° Aucune ouverture (fenêtre, soupirail, porte d'accès, garage, etc.) n'est permise sous la cote de crue à récurrence 100 ans;

2° Aucun plancher de rez-de-chaussée n'est permis sous la cote de crue à récurrence 100 ans;

3° Les drains d'évacuation doivent être munis d'un clapet anti-retour;

4° Pour toute structure ou partie de structure sise sous le niveau de la crue à récurrence de 100 ans, la capacité des structures à résister à cette crue, doit être suffisante quant 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; **Règlement n° 142-2006**

5° Le remblayage du terrain doit se limiter à une protection immédiate autour de la construction ou de l'ouvrage visé et ne pas être étendu à l'ensemble du terrain sur lequel il est prévu; la pente moyenne du sommet du remblai adjacent à la construction protégée, jusqu'à son pied, ne doit pas être inférieure à 33 1/3% (rapport 1 vertical : 3 horizontal); **Règlement n° 142-2006**

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 **Règlement n° 142-2006**

Version administrative

d'une crue de 100 ans, cette cote de 100 ans est 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 est ajouté 30 cm.

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

BÂTIMENT INACHEVÉ 22

Les fondations non utilisées d'un bâtiment incendié, démolit 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 ou faire l'objet d'un remblai complet. Le terrain doit également 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.

FONDACTIONS NON UTILISÉES 23

Tout bâtiment principal doit être construit sur des fondations permanentes continues 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 .

FONDACTIONS DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX 24

Malgré l'alinéa précédent, il est permis d'utiliser des pieux en béton (sonotube) ou des pieux métalliques qui sont vissés dans le sol comme fondation pour au plus 50% du périmètre du bâtiment principal. 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 du gel. Ces

mesures doivent être validées par un ingénieur 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.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Louis St-Laurent, maire

-----,
M^e Judith Desmeules, directrice générale et greffière

ADOPTÉ LE 5 JUILLET 2004
ENTRÉ EN VIGUEUR LE 9 MAI 2005