



VILLE DE MIRABEL RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Adopté le 25 février 2019
Entrée en vigueur le 6 mars 2019

Amendement
Incluant le règlement numéro :
U-2340, U-2353, U-2407

Dernière mise à jour le 19 août 2020

Numéro U-2302

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|---|
| 1. Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives..... | 1 |
| 1.1. Section 1 - Dispositions déclaratoires..... | 1 |
| 1.1.1. Titre du règlement..... | 1 |
| 1.1.2. Abrogation..... | 1 |
| 1.1.3. Portée du règlement et territoire assujéti..... | 1 |
| 1.1.4. Renvoi..... | 1 |
| 1.1.5. Domaine d'application..... | 1 |
| 1.1.6. Travaux non affectés..... | 2 |
| 1.1.7. Lois et règlements..... | 2 |
| 1.1.8. Mode d'amendement..... | 2 |
| 1.1.9. Adoption par parties..... | 2 |
| 1.2. Section 2 - Dispositions interprétatives..... | 3 |
| 1.2.1. Structure du règlement..... | 3 |
| 1.2.2. Interprétation du texte..... | 3 |
| 1.2.3. Règles d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique..... | 3 |
| 1.2.4. Mesures..... | 4 |
| 1.2.5. Terminologie..... | 4 |
| 1.3. Section 3 - Administration du règlement..... | 5 |
| 1.3.1. Administration du règlement..... | 5 |
| 1.3.2. Devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux..... | 5 |
| 1.3.3. Infractions et pénalités..... | 5 |
| 2. Dispositions relatives aux chantiers de construction..... | 6 |
| 2.1.1. Installation de chantier..... | 6 |

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 2.1.2. | Mesure de contrôle de l'érosion | 6 |
| 2.1.3. | Conduite du chantier | 6 |
| 2.1.4. | Entrées charretières et obstruction des fossés | 7 |
| 3. | Dispositions relatives à l'entretien des bâtiments | 8 |
| 3.1. | Section 1 - Constructions inoccupées, dangereuses, inachevées ou inutilisées et bâtiments incendiés | 8 |
| 3.1.1. | Définition bâtiments, constructions et ouvrages dangereux | 8 |
| 3.1.2. | Bâtiments, constructions et ouvrages dangereux, inachevés, abandonnés, incendiés, sinistré et/ou démolis | 8 |
| 3.1.3. | Protection réalisée par la municipalité | 9 |
| 3.2. | Section 2 - Exigences relatives à l'entretien des bâtiments principaux | 10 |
| 3.2.1. | Entretien des matériaux de parement | 10 |
| 3.2.2. | Entretien des fondations..... | 10 |
| 3.2.3. | Entretien des toitures | 10 |
| 4. | Dispositions applicables aux normes de construction, de salubrité et de sécurité | 11 |
| 4.1. | Section 1 - Dispositions générales..... | 11 |
| 4.1.1. | Conformité d'un bâtiment déplacé..... | 11 |
| 4.1.2. | Cheminée..... | 11 |
| 4.1.3. | Tentes et structures gonflables | 11 |
| 4.1.4. | Garde-corps | 11 |
| 4.1.5. | Système de captage d'images ou de vision nocturne | 12 |
| 4.2. | Section 2 - Dispositions applicables aux fondations, aux pilotis et aux pieux..... | 13 |
| 4.2.1. | Fondations | 13 |
| 4.2.2. | Pilotis, pieux et dalle flottante | 14 |
| 4.2.3. | Fondations spéciales | 14 |

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

| | |
|--|----|
| 4.3. Section 3 - Dispositions applicables aux techniques de construction durable et à l'économie d'eau potable | 16 |
| 4.3.1. Géothermie | 16 |
| 4.3.2. Climatisation et réfrigération..... | 16 |
| 4.3.3. Toits verts ou végétalisés..... | 16 |
| 4.4. Section 4 – Éléments de fortification..... | 17 |
| 4.4.1. Champ d'application..... | 17 |
| 4.4.2. Matériaux ou ouvrages autorisés pour la fortification d'un bâtiment..... | 17 |
| 4.4.3. Système de contrôle à distance à des accès véhiculaires | 18 |
| 4.4.4. Cessation d'un usage..... | 18 |
| 4.5. Section 5 - Dispositions applicables aux infrastructures et à la gestion des eaux pluviales | 19 |
| 4.5.1. Raccordement à l'égout | 19 |
| 4.5.2. Raccordement du drain français | 19 |
| 4.5.3. Clapet antiretour ou soupape de sûreté | 20 |
| 4.5.4. Fosses de récupération d'huile et de graisse | 20 |
| 4.6. Section 6 - Normes relatives aux bâtiments d'élevage désignés | 21 |
| 4.6.1. Ouvrage d'entreposage de fumiers | 21 |

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1. SECTION 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1.1. Titre du règlement

Le présent règlement peut être cité sous le titre de « Règlement de construction de la Ville de Mirabel ».

1.1.2. Abrogation

Le présent règlement remplace le règlement numéro U-949, connu sous le titre de « Règlement de construction », tel que modifié par tous ses amendements.

Ce remplacement n'affecte pas les permis légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi remplacé, non plus que les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Dans tous les cas où une personne physique ou morale contrevient, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, au règlement U-949, le remplacement du dit règlement U-949 n'a pas pour effet d'annuler cette situation de contravention ou de conférer des droits acquis opposables au présent règlement.

1.1.3. Portée du règlement et territoire assujéti

Le présent règlement, dont les dispositions s'appliquent à toute personne ou société, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Mirabel.

1.1.4. Renvoi

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

1.1.5. Domaine d'application

La construction, l'érection, la démolition, la réparation, l'agrandissement, le déplacement, l'ajout d'une construction ou d'une partie de construction, l'installation, la modification ou la rénovation d'une maison mobile, la subdivision d'un logement ainsi que l'exécution de tous autres travaux sur un terrain ou une construction doit se faire conformément aux dispositions du présent règlement.

Les modalités et les conditions de délivrance des permis et certificats sont définies dans le Règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Ville de Mirabel.

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

1.1.6. Travaux non affectés

Tous travaux de construction, de réparation, de modification, de démolition ou de déplacement effectués aux ponts, viaducs, tunnels, réseaux d'égout, d'aqueduc ou de voirie ne sont pas soumis aux dispositions du présent règlement, lorsqu'ils sont sous la responsabilité ou la propriété de la Ville ou d'une instance gouvernementale ou paragouvernementale.

De plus, tous travaux de construction ou de modification des réseaux de transport d'énergie électrique, de gaz, de ligne téléphonique ou de câblodistribution qui ont lieu dans l'emprise d'une voie publique ne sont pas assujettis au présent règlement.

1.1.7. Lois et règlements

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral ou à l'application d'un règlement.

1.1.8. Mode d'amendement

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement approuvé, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et de la *Loi sur les cités et villes*.

1.1.9. Adoption par parties

Le Conseil déclare par la présente qu'il adopte ce règlement partie par partie, de façon à ce que si une partie quelconque de ce règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement.

1.2. SECTION 2 - DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1.2.1. Structure du règlement

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du règlement. Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant par 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant par 1 au début de chaque section. Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Pour chaque article, le premier chiffre suivi d'un point représente le numéro du chapitre. Le deuxième chiffre suivi d'un point représente le numéro de la section. Le troisième chiffre, qui n'est pas suivi d'un point, représente le numéro de l'article. Un article peut être divisé en sections. Chaque section est identifiée par une lettre minuscule suivie d'une parenthèse et d'un titre. Chaque section peut être divisée en paragraphes; ceux-ci ne sont précédés d'aucun chiffre, lettre, ni marque particulière. Un paragraphe peut contenir une liste identifiée par des chiffres romains minuscules suivis d'un point. Un élément de chaque liste peut contenir une sous-liste. Les éléments de cette sous-liste sont identifiés par des lettres minuscules suivies d'un point.

1.2.2. Interprétation du texte

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- i. Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut ;
- ii. L'emploi des verbes au présent inclut le futur ;
- iii. Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension ;
- iv. Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire ;
- v. Avec l'emploi du mot « doit » ou « devra », l'obligation est absolue, alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif ;
- vi. Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique ou toute société en nom collectif, en commandite ou en participation au sens du Code civil du Québec.

1.2.3. Règles d'interprétation entre une disposition générale et une disposition spécifique

Les tableaux, les illustrations, les graphiques, les tableaux des dispositions spécifiques et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit;

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, illustrations, graphiques et autres formes d'expression, à l'exception du tableau des dispositions spécifiques, le texte prévaut ;

En cas de contradiction entre le texte et le tableau des dispositions spécifiques, le tableau prévaut.

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

1.2.4. Mesures

Toutes les dimensions données dans ce règlement sont en système international (SI).

1.2.5. Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre 3 du Règlement de zonage en vigueur de la Ville de Mirabel.

Une expression, un terme ou un mot n'étant pas spécifiquement défini au Règlement de zonage en vigueur de la Ville de Mirabel s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

1.3. SECTION 3 - ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

1.3.1. Administration du règlement

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à tout fonctionnaire œuvrant à la Ville de Mirabel, ci-après nommé « fonctionnaire désigné » et dont les devoirs et attributions sont définis au *Règlement sur les permis et certificats de la Ville de Mirabel. (Règlement U-2353, le 27 novembre 2019)*

1.3.2. Devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux

Les devoirs du propriétaire, de l'occupant, du requérant ou de l'exécutant de travaux sont ceux qui lui sont attribués au Règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Ville de Mirabel.

1.3.3. Infractions et pénalités

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible d'une amende d'un montant minimum de 200 \$ pour une première infraction, d'un montant minimum de 400\$ pour une deuxième infraction, d'un montant minimum de 600 \$ pour une troisième infraction et d'un montant maximum de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et d'un maximum de 2 000\$ si le contrevenant est une personne morale. En cas de récidive, l'amende est fixée à un montant maximum de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et à un montant maximum de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

Les dispositions du code de procédure pénale du Québec s'appliquent lors de toute poursuite intentée en vertu du présent règlement.

Le fonctionnaire désigné et tout agent de la paix sont spécialement autorisés par la présente à délivrer un constat d'infraction ou à signer tout affidavit, dénonciation ou sommation ou tout autre document requis pour donner effet à la poursuite.

Outre les recours à caractère pénal, la Ville peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, contre quiconque contrevient au présent règlement, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction.

2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CHANTIERS DE CONSTRUCTION

2.1.1. Installation de chantier

Un permis de construction donne droit au constructeur d'installer et de maintenir sur le site, durant l'exécution des travaux, les grues, monte-charges, bureaux, hangars, ateliers, roulottes de chantier et tous les autres outillages et appareils nécessaires à l'exécution des travaux. À moins d'une disposition contraire au règlement de zonage, 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 de la limite d'une voie publique, ou lorsque le fonctionnaire désigné le juge à propos pour la sécurité publique, 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.

Toute excavation de 2 mètres ou plus de profondeur doit être entourée d'une clôture d'au moins 2 mètres de hauteur de façon à assurer en tout temps la protection du public.

2.1.2. Mesure de contrôle de l'érosion

Le requérant, le propriétaire et la personne qui réalise des travaux impliquant le remaniement ou le nivellement du sol ou impliquant la mise à nu du sol doivent prendre les mesures temporaires nécessaires pour le contrôle de l'érosion durant les travaux.

2.1.3. Conduite du chantier

a) Avis écrit

Tout propriétaire doit donner au fonctionnaire désigné tout autre avis requis en vertu du présent règlement.

b) Présentation des travaux

Lorsque requis par le fonctionnaire désigné, chaque propriétaire doit découvrir et recouvrir, à ses frais, tous les travaux qui ont été recouverts en contravention à un ordre émis par le fonctionnaire désigné.

c) Travaux au-dessus ou en dessous d'une propriété publique

Nul ne peut excaver ou entreprendre des travaux sur une propriété publique, ni au-dessus ou en dessous de celle-ci, ni y ériger ou y placer une construction, des travaux ou des matériaux, sans avoir au préalable obtenu les permis et certificats requis.

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

d) Conteneur obligatoire

Tout chantier de construction pour un projet commercial, industriel, communautaire et public ou dans un développement domiciliaire de plus de trois (3) maisons ou logements doit être doté, pendant la durée des travaux de construction, d'un conteneur d'une capacité d'au moins 4,5 mètres cubes destiné à recevoir les déchets de construction.

Dès qu'il est rempli, il doit être évacué du chantier vers un lieu de valorisation des matériaux secs. Le conteneur devra être remplacé sur-le-champ par un conteneur vide.

e) Dépôt de matériaux

Les matériaux déposés sur un terrain doivent uniquement servir à la construction du bâtiment ou de l'ouvrage visé par le permis de construction.

f) Remise en état

Lorsqu'un chantier de construction est terminé, tous les matériaux, débris, déchets et équipements doivent être enlevés immédiatement. Le terrain doit être remis en état de propreté dans les deux semaines qui suivent la fin des travaux.

g) Tests et expertises

Tout propriétaire doit faire ou faire faire, à ses frais, les tests ou les expertises nécessaires pour établir qu'il se conforme aux exigences du présent règlement et doit remettre promptement au fonctionnaire désigné une copie des rapports de ces tests et expertises. Le propriétaire doit également conserver une copie des rapports de ces tests et expertises sur le chantier, aux fins d'inspection par le fonctionnaire désigné, durant la période de construction et pour la période subséquente déterminée par le fonctionnaire désigné.

2.1.4. Entrées charretières et obstruction des fossés

Lors de la construction d'un nouveau bâtiment, si un ponceau est requis, il doit être fourni et installé par le propriétaire conformément aux spécifications du fonctionnaire désigné quant à son diamètre et son niveau.

Pendant toute la durée des travaux, il est interdit 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.

3. DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

3.1. SECTION 1 - CONSTRUCTIONS INOCCUPÉES, DANGEREUSES, INACHEVÉES OU INUTILISÉES ET BÂTIMENTS INCENDIÉS

3.1.1. Définition bâtiments, constructions et ouvrages dangereux

Tout bâtiment, construction ou ouvrage 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 doit être jugé impropre à l'occupation, notamment, tout bâtiment, construction ou ouvrage :

- i. Qui n'offre pas de 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 ;
- ii. 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 ;
- iii. Infesté par la vermine ou les rongeurs au point de constituer une menace pour la santé de ses occupants ;
- iv. Dont l'état de malpropreté ou de détérioration ou qui est affecté par des émanations qui constituent un danger pour la santé et la sécurité de ses occupants ;
- v. Qui est laissé dans un état apparent d'abandon.

3.1.2. Bâtiments, constructions et ouvrages dangereux, inachevés, abandonnés, incendiés, sinistré et/ou démolis

Lorsqu'un bâtiment, une construction ou un ouvrage (ou une partie de ceux-ci) est dans une condition dangereuse qui présente un risque d'effondrement ou un risque pour la sécurité des personnes, le requérant ou le propriétaire doit prendre immédiatement les mesures nécessaires pour assurer la sécurité du bâtiment à ses frais. Les travaux de consolidation et de réparation doivent être entrepris sans délai. Toute construction, tout bâtiment ou ouvrage dangereux doit être complètement fermé, barricadé et le site doit être clôturé par une clôture solidement fixée au sol d'une hauteur minimale de 1,8 mètre et d'au plus 2,5 mètres, afin de prévenir tout accident et d'assurer la sécurité du public. Les travaux de réparation pour corriger la situation doivent être entrepris dans les 30 jours. S'il n'existe pas d'autre remède utile après une évaluation par un professionnel, le bâtiment, la construction ou l'ouvrage doit être démoli dans le même délai.

Pour un bâtiment, une construction ou un ouvrage inachevé ou abandonné depuis plus de 30 jours, les ouvertures doivent être barricadées à l'aide de planches ou de panneaux de bois solidement fixés de manière à en interdire l'accès et à prévenir les accidents. Les travaux de réparation et de remise en état doivent être achevés dans les 180 jours suivant l'installation des planches ou des panneaux barricadant les ouvertures. Si le bâtiment, la construction ou l'ouvrage demeure inachevé ou abandonné après ce délai, il doit être démoli.

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Spécifiquement dans le cas d'une excavation ou une fondation d'une construction inachevée ou abandonnée depuis plus de 30 jours, elle doit être entourée d'une clôture solidement fixée au sol d'une hauteur d'au moins 1,8 mètre et d'au plus 2,5 mètres, et ce, afin d'assurer la sécurité du public. La fondation d'une construction inachevée ou abandonnée doit être entièrement retirée du site et l'excavation doit être remblayée dans un délai de 180 jours.

Pour un bâtiment, une construction ou un ouvrage incendié, sinistré ou démoli, le site doit être protégé dans les 48 heures suivant le sinistre par une clôture solidement fixée au sol d'une hauteur d'au moins 1,8 mètre et d'au plus 2,5 mètres, de façon à assurer en tout temps la protection du public. Dans les dix (10) jours suivant le sinistre, les ouvertures de la construction doivent être barricadées à l'aide de planches ou de panneaux de bois solidement fixés afin d'en interdire l'accès et de prévenir les accidents. Le terrain doit être nettoyé de tous débris dangereux. Le bâtiment, la construction ou l'ouvrage doit ensuite être démoli, y compris ses fondations, et le terrain doit être entièrement débarrassé des débris et gravats dans les 180 jours suivant le sinistre. Ceci ne s'applique pas si un permis de construction est délivré avant la fin de ce délai et que les travaux de reconstruction ou de réparation débutent dans les 90 jours qui suivent la date de délivrance du permis ou du certificat.

Si, dans les quarante-huit (48) heures de sa signification, un propriétaire ne se conforme pas à un avis donné par le fonctionnaire désigné relativement aux dispositions des paragraphes précédents du présent article, les travaux de protection requis peuvent être effectués par la Ville aux frais du propriétaire, et ce, sans que la Ville renonce à ses possibilités de recours prévues à la section 1.3.3 du présent règlement.

3.1.3. Protection réalisée par la municipalité

Si, dans les quarante-huit (48) heures de sa signification, un propriétaire ne se conforme pas à un avis donné par le fonctionnaire désigné relativement aux dispositions des articles 3.1.2, 3.1.3 ou 3.1.4, les travaux de protection requis peuvent être effectués par la Ville aux frais du propriétaire, et ce, sans que la Ville renonce à ses possibilités de recours prévues à l'article 1.3.3 du présent règlement.

3.2. SECTION 2 - EXIGENCES RELATIVES À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX

3.2.1. Entretien des matériaux de parement

Les murs extérieurs de tout bâtiment doivent en tout temps être recouverts d'un matériau de parement ou revêtement conçu à cette fin. Ce matériau de parement ou de revêtement doit être maintenu en bon état ou réparé ou remplacé par un nouveau matériau conçu à cette fin, et ce, dans le but d'en assurer le bon état et la sécurité et de manière à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau.

3.2.2. Entretien des fondations

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

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

3.2.3. Entretien des toitures

Toutes les parties constituantes des toitures, y compris les ouvrages de métal, doivent être maintenues en bon état et réparées ou remplacées au besoin afin d'assurer une parfaite étanchéité. Les avant-toits doivent également être maintenus en bon état et conserver un aspect propre.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NORMES DE CONSTRUCTION, DE SALUBRITÉ ET DE SÉCURITÉ

4.1. SECTION 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1.1. Conformité d'un bâtiment déplacé

Aucun bâtiment ne peut être déplacé d'un terrain à un autre ou sur un même terrain à l'intérieur du territoire de la Ville ou être déplacé depuis une autre municipalité vers un terrain situé sur le territoire de la Ville à moins qu'il ne soit conforme aux prescriptions du présent règlement et à toute autre disposition d'un règlement en vigueur.

La conformité du bâtiment aux prescriptions du présent règlement doit être attestée par écrit par un expert de la discipline appropriée, habilité à le faire en vertu des lois ou règlements en vigueur.

Malgré l'alinéa précédent, le déplacement d'un bâtiment non conforme est permis si l'avis de l'expert contient la liste des éléments non conformes ainsi que les mesures correctives à mettre en œuvre et si un permis de construction ou un certificat d'autorisation est délivré, simultanément au certificat d'autorisation de déplacement, pour la réalisation des travaux de modification nécessaires.

4.1.2. Cheminée

Toute cheminée construite à moins de 3 mètres d'un autre bâtiment, principal ou accessoire, doit être munie d'un treillis protecteur (pare-étincelles).

4.1.3. Tentes et structures gonflables

Les tentes et les structures gonflables sont interdites sur l'ensemble du territoire de la Ville de Mirabel, sauf pour les ouvrages d'entreposage de fumiers, les terrains de camping et les activités temporaires, comme les cirques ou les fêtes foraines.

4.1.4. Garde-corps

Sous réserve des 2^e et 3^e alinéas du présent article, toute surface accessible à d'autres fins que l'entretien, notamment les paliers extérieurs, les balcons, les galeries, les escaliers extérieurs et les passages piétons surélevés, doit être protégée d'un garde-corps de chaque côté qui n'est pas protégé par un mur si :

- i. La dénivellation dépasse 60 centimètres entre la surface de circulation piétonnière et la surface adjacente.

Les garde-corps ne sont pas exigés :

- i. Aux plateformes de chargement;
- ii. Aux fosses des garages ;

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

iii. Aux surfaces accessibles à des fins d'entretien uniquement.

Tous les garde-corps doivent avoir une hauteur minimale de 107 centimètres. Cependant, la hauteur minimale peut être réduite à 90 centimètres dans le cas des garde-corps extérieurs lorsque la dénivellation est égale ou inférieure à 180 centimètres entre la surface de circulation piétonnière et la surface adjacente.

Les parties ajourées d'un garde-corps ne doivent pas permettre le passage d'un objet sphérique de 10 centimètres de diamètre.

Les garde-corps exigés ne doivent avoir, sur une hauteur de 14 à 90 centimètres au-dessus du plancher ou de la surface de circulation piétonnière protégée par le garde-corps, ni élément de fixation, ni saillie, ni partie ajourée pouvant en faciliter l'escalade.

4.1.5. Système de captage d'images ou de vision nocturne

L'installation ou l'utilisation d'une caméra de surveillance doit respecter l'article 36 (3) du Code civil du Québec. La Ville de Mirabel n'est pas responsable de l'application des dispositions du Code civil à cet effet.

4.2. SECTION 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX FONDATIONS, AUX PILOTIS ET AUX PIEUX

4.2.1. Fondations

À moins d'indication contraire au Règlement de zonage en vigueur, tout bâtiment principal, sauf pour un abri d'auto attaché ou intégré à un bâtiment principal, doit être construit sur des fondations qui répondent aux exigences suivantes :

- i. Les fondations doivent être continues et conçues en béton monolithe coulé en place ;
- ii. Pour tout bâtiment principal, les murs de fondation en blocs de béton sont interdits ;
- iii. Pour tout bâtiment accessoire à une résidence, les murs de fondation en blocs de béton sont interdits, sauf pour les remises à jardin et les gloriettes ;
- iv. Les fondations doivent reposer sur une semelle de béton continu ou directement sur le roc, à une profondeur à l'abri du gel et jamais inférieure à 1,37 mètre sous le niveau fini du terrain, à moins que la capacité portante du sol ou les caractéristiques du sol exigent une profondeur supérieure sous le niveau fini du terrain ;
- v. Les semelles doivent excéder les murs des fondations d'au moins 20 centimètres de chaque côté, à moins que la capacité portante du sol ou les caractéristiques du sol exigent des semelles plus larges ;
- vi. L'épaisseur minimale des semelles est de 25 centimètres, à moins que la capacité portante du sol ou les caractéristiques du sol exigent des semelles plus épaisses ;
- vii. L'épaisseur minimale des murs de fondation est de 20 centimètres, à moins que la capacité portante du sol, les caractéristiques du sol ou les charges qui y sont appliquées exigent des murs de fondation plus épais ;
- viii. Les fondations doivent être imperméabilisées avec un enduit sur toute surface remblayée de la fondation.

Tout garage attenant au bâtiment principal doit être construit sur les mêmes fondations que le bâtiment principal.

L'agrandissement d'un bâtiment principal, sauf pour un abri d'auto attenant à un bâtiment principal, doit avoir une fondation équivalente à celle de la partie existante du bâtiment principal de manière à ne générer aucun mouvement différentiel des deux parties du bâtiment.

L'élévation de la partie supérieure du mur de fondation ne doit jamais être inférieure à 0,30 mètre, ni supérieure à 1,50 mètre par rapport au niveau du sol adjacent au mur de fondation. La partie visible du mur de fondation doit être recouverte de crépi ou du même matériau de revêtement extérieur utilisé pour les murs extérieurs du bâtiment.

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

4.2.2. Pilotis, pieux et dalle flottante

Malgré l'article 4.2.1, les constructions suivantes peuvent être installées sur pilotis de béton, d'acier ou de bois conçus à cet effet, sur pieux ou sur dalle flottante :

- i. Pour la reconstruction et la rénovation de tout bâtiment principal situé dans la zone inondable 0-20 ans ;
- ii. Pour la reconstruction, l'agrandissement et la rénovation de tout bâtiment principal situé dans la zone inondable 20-100 ans ;
- iii. Pour une maison mobile ;
- iv. Les éléments architecturaux en saillie du bâtiment principal, tels les perrons, balcons, galeries, porches, terrasses, vérandas et escaliers, à l'exception des chambres froides, des tours fermées logeant les cages d'escalier et cages d'ascenseur et les cheminées ;
- v. Un abri d'auto attenant au bâtiment principal.
- vi. Pour les conteneurs utilisés à des fins de culture agricole, lorsqu'autorisés. (*Règlement U-2340, 2 octobre 2019*)

Nonobstant ce qui précède, les pilotis de béton, d'acier ou de bois conçus à cet effet et les pieux dont la profondeur minimale est de 1,37 mètres sous le niveau du sol fini sont permis pour tout agrandissement qui respecte les conditions suivantes :

- i. La superficie maximale de l'agrandissement est de 24 mètres carrés pour les habitations dont la superficie d'implantation est de moins de 100 mètres carrés et de 30 mètres carrés pour les habitations dont la superficie d'implantation est de 100 mètres carrés et plus ;
- ii. Un seul étage est permis et il s'agit d'un rez-de-chaussée ;
- iii. L'espace compris entre le sol et le dessous du plancher devrait être fermé de façon à ce qu'aucun pieu ou pilotis ne soit visible ;
- iv. Les marges de recul applicables sont celles applicables pour la zone visée et définies dans le Tableau des dispositions spécifiques.

Dans tous les cas, les pilotis et pieux doivent être enlevés advenant le retrait ou le déplacement du bâtiment ou de la construction.

4.2.3. Fondations spéciales

Malgré les dispositions des articles 4.2.1 et 4.2.2, les fondations peuvent être réalisées à l'aide d'un matériau ou d'une méthode de construction qui n'a pas été énuméré à ces articles, à condition que soient déposés avec la demande de permis de construction des plans et devis signés par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou par un architecte membre de l'Ordre des architectes du Québec décrivant les matériaux et la méthode de construction des fondations en relation avec la capacité portante du sol.

Un document devra être fourni par un professionnel reconnu dans les études de sol, qui décrira la nature du sol à l'endroit précis de la construction.

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Également, et à la demande de la Ville, le cas échéant, le requérant devra produire une lettre exonérant la Ville de Mirabel de toutes responsabilités présentes et/ou futures relativement à la construction d'un immeuble visé par la demande de permis et s'engager, par écrit, à inclure cette clause d'exonération de responsabilité dans tous les actes ou transactions subséquentes relativement à l'immeuble visé par la demande de permis.

Si les fondations spéciales sont des pieux ou des pilotis, la construction doit respecter les conditions suivantes :

- i. L'espace compris entre le sol et le dessous du plancher devrait être fermé de façon à ce qu'aucun pieu ou pilotis ne soit visible.

4.3. SECTION 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TECHNIQUES DE CONSTRUCTION DURABLE ET À L'ÉCONOMIE D'EAU POTABLE

4.3.1. Géothermie

Les systèmes de géothermie sont autorisés pour tous les usages, aux conditions suivantes :

- i. Aucun système ne peut être localisé à moins de 500 mètres des prises d'eau municipales ;
- ii. Aucun système ne peut être localisé à moins de 100 mètres d'un ouvrage de captage des eaux souterraines desservant plus de vingt (20) personnes ;
- iii. Il est interdit d'installer un système de géothermie utilisant l'eau potable provenant du réseau de distribution de l'eau potable de la Ville. Les systèmes ouverts (circuits ouverts à eau) sont interdits.

4.3.2. Climatisation et réfrigération

Il est interdit d'installer un système de climatisation ou de réfrigération utilisant l'eau potable provenant du réseau de distribution de l'eau potable de la Ville. Les systèmes ouverts (circuit ouvert à eau) sont interdits.

4.3.3. Toits verts ou végétalisés

Les toits verts ou végétalisés, extensifs ou intensifs, sont autorisés aux conditions suivantes :

- i. La pente du toit est inférieure à 35 %. Dans le cas d'un toit plat, celui-ci doit être autorisé en vertu du règlement de zonage ;
- ii. Un accès au toit doit être aménagé, à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment. L'accès extérieur au toit doit être localisé en cour latérale ou arrière ;
- iii. Le requérant doit démontrer la capacité portante du toit en fonction du type de toit vert envisagé ;
- iv. La composition des toits verts doit comprendre, au minimum, une membrane d'étanchéité, une couche de drainage et de réserve d'eau, une membrane de filtration, un substrat de croissance et une couche végétale.

4.4. SECTION 4 – ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION

4.4.1. Champ d'application

Les éléments de fortification et de protection sont interdits, sauf pour les bâtiments, constructions ou parties de ceux-ci abritant les usages ou activités suivants :

- i. Institutions de services financiers, excluant toute activité reliée aux prêts sur gage ou la mise en consignation de biens ;
- ii. Vente au détail de bijoux ;
- iii. Chambres fortes ou pièces sécurisées situées à l'intérieur d'un commerce ou d'une industrie pour la protection et la conservation des biens et produits ;
- iv. Centre de transfert ou d'entreposage d'une entreprise de transport de fonds ;
- v. Établissements de recherche, de fabrication ou d'entreposage, utilisant les produits ou procédés nécessitant une protection accrue exigée par une loi ou un règlement provincial ou fédéral ;
- vi. Établissements municipaux, gouvernementaux ou paragouvernementaux.

4.4.2. Matériaux ou ouvrages autorisés pour la fortification d'un bâtiment

L'utilisation, l'assemblage, l'installation et le maintien de matériaux de construction ou de composantes en vue d'assurer le blindage ou la fortification, en tout ou en partie, d'une construction, d'un bâtiment ou d'un ouvrage contre les projectiles d'armes à feu, les charges explosives, les chocs ou la poussée de véhicules ou autre type d'assaut sont autorisés uniquement pour les usages ou activités énumérés à l'article 4.4.1 du présent règlement.

Les éléments reliés à la fortification et à la protection comprennent, d'une façon non limitative, ce qui suit :

- i. Verre de type laminé (H-6) ou tout autre verre spécialement renforcé pour résister à l'impact des projectiles d'armes à feu ou d'explosifs ou d'assaut, composés de polycarbonate, de plexiglas ou d'autres matériaux similaires les rendant difficilement cassables ;
- ii. Volets de protection en acier ajouré ou opaque à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment ou d'une construction, ou tout autre matériau que ce soit pour résister à l'impact d'armes à feu ou d'assauts, fabriqués d'acier ou d'autres matériaux ;
- iii. Portes en acier blindé ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu, d'explosifs ou assauts ;
- iv. Plaques de protection en acier à l'intérieur ou l'extérieur d'un bâtiment ou d'une construction ;
- v. Grillages anti-effraction ou barreaux de métal, que ce soit au chemin d'accès, aux portes ou aux ouvertures du bâtiment, à l'exception de ceux qui sont installés pour protéger les ouvertures du sous-sol ;

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

- vi. Murs ou parties de murs intérieurs ou extérieurs au bâtiment fabriqué en acier blindé, en béton armé ou spécialement renforcés pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu, d'explosifs ou d'assauts ;
- vii. Postes d'observation et de surveillance aménagés spécifiquement sur le toit d'un bâtiment et non accessibles au public ;
- viii. Matériaux rigides ou souples possédant des propriétés balistiques.

4.4.3. Système de contrôle à distance à des accès véhiculaires

L'installation d'un système ou d'un mécanisme de contrôle à distance des accès véhiculaires à un terrain depuis la rue, n'est autorisée que dans les cas suivants :

- i. Un bâtiment ou une construction visée à l'article 4.4.1 du présent règlement ;
- ii. Un immeuble ou une partie de ce dernier occupé par un usage autre que « Habitation (H) » et utilisé pour l'entreposage extérieur de produits, de machineries, d'outillage ou de véhicules ;
- iii. Un immeuble utilisé à des fins industrielles ou d'extraction minière qui nécessite, dans le cadre de ses opérations, des aires d'entreposage extérieures; ou qui par la nature des activités exercées, est susceptible, en l'absence de système de contrôle à distance des accès, d'affecter la santé et la sécurité publique ;
- iv. Un immeuble ou une partie de ce dernier utilisé ou exploité comme terrain, parc ou garage de stationnement pour véhicules.

4.4.4. Cessation d'un usage

Les éléments de fortification et de protection autorisés dans la présente section doivent être complètement démantelés dans les six (6) mois suivant la cessation de l'usage ou le retrait de l'équipement pour lequel ils ont été autorisés.

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

4.5. SECTION 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INFRASTRUCTURES ET À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

4.5.1. Raccordement à l'égout

Dans un système séparatif d'égouts publics, les eaux sanitaires et pluviales doivent être canalisées dans des systèmes séparés raccordés respectivement à l'égout sanitaire et pluvial. L'égout pluvial doit être situé à la gauche du sanitaire en regardant vers la rue depuis le site de la bâtisse ou de la construction.

4.5.2. Raccordement du drain français

Tout raccordement d'un drain français au système de drainage doit être fait au moyen d'un raccord approprié et d'un matériau approuvé pour les drains de bâtiment.

Les eaux pluviales (pluviales, d'infiltration et de drains de bâtiment) pour la construction d'immeuble, pour laquelle une demande de permis pour nouvelle construction est faite auprès de la municipalité après le 4 mars 2006 (ne vise pas la reconstruction en tout ou en partie d'un immeuble suite à un incendie) doivent être évacuées selon l'un des deux modes suivants :

- i. conduite pluviale dans la rue (Annexe 1 – Plan 1 de 2) ;
- ii. rue avec le fossé canalisé ou ouvert (Annexe 1 – Plan 2 de 2).

Dans les deux cas, le raccordement au système de drainage qui doit être fait à l'intérieur du bâtiment à l'aide d'une fosse de retenue construite selon le Code de plomberie du Québec.

Sur la conduite principale de drainage, un clapet de retenue doit être installé comme montré aux plans 1 de 2 et 2 de 2 en annexe. La pompe d'assèchement doit démarrer et s'arrêter automatiquement et se déverser à la conduite pluviale de la rue ou sur le terrain ou dans le fossé ou dans la conduite à la ligne de rue. La conduite de refoulement doit s'élever jusqu'au plafond ou minimum 300 millimètres au-dessus du niveau du terrain naturel, selon la plus élevée de ces élévations.

Les eaux pluviales d'un toit peuvent être évacuées par des gouttières et des tuyaux de descente raccordés au drain du bâtiment, mais seulement quand l'emploi de colonnes pluviales est impossible. Les eaux pluviales provenant d'un toit incliné peuvent :

- i. Être drainées par infiltration, dans le drain français ;
- ii. S'égoutter sur une surface pavée et drainée adjacente au bâtiment.

Aucune eau pluviale ne doit se déverser dans le système d'égout sanitaire de la Ville.

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

4.5.3. Clapet antiretour ou soupape de sûreté

Le réseau d'évacuation des eaux d'infiltration ou des eaux usées d'un bâtiment, y compris les eaux provenant des drains de fondation, des puisards, des renvois de plancher, des fosses de retenue, des intercepteurs, des réservoirs et des siphons de plancher, doit être muni d'un ou de plusieurs clapets antiretour ou soupapes de sûreté installés de manière à empêcher le refoulement des eaux à l'intérieur du bâtiment.

La soupape de sûreté doit être installée sur le branchement horizontal principal, entre le dernier appareil et le raccord de l'égout. Sinon, des soupapes doivent être installées sur tous les branchements horizontaux recevant des eaux usées d'appareils installés à un niveau plus bas que celui de la rue. Dans le cas de l'égout pluvial, la soupape doit être installée entre la fosse de retenue et le raccord à l'égout.

Le clapet antiretour ou la soupape de sûreté doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et être aisément accessibles pour l'entretien.

Le fait d'obturer un renvoi de plancher à l'aide d'un bouchon fileté ne libère pas de l'obligation d'installer un clapet antiretour ou une soupape de sûreté.

Lorsqu'un système d'égout privé rejette des matières solides, liquides ou gazeuses susceptibles d'endommager, de détériorer ou de nuire au fonctionnement du système d'égout de la Ville, ce système privé doit être muni, à la charge du propriétaire, d'un système d'épuration installé avant le rejet du produit dans l'égout de la Ville et traitant ledit produit de façon à éliminer le risque de nuisance audit système d'égout de la Ville.

Lorsqu'un système d'épuration ne s'avère pas efficace dans les cas visés à l'alinéa précédent, un système d'interception dudit ou desdits produit(s) doit être installé.

En aucun cas la Ville ne pourra être tenue responsable des dommages causés à l'immeuble ou à son contenu par suite d'inondation causée par le refoulement des eaux d'égout.

4.5.4. Fosses de récupération d'huile et de graisse

Les fosses de récupération d'huile et de graisse ne doivent en aucun cas être raccordées ou se déverser dans les réseaux d'égout sanitaire ou d'égout pluvial de la Ville.

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

4.6. SECTION 6 - NORMES RELATIVES AUX BÂTIMENTS D'ÉLEVAGE DÉSIGNÉS

4.6.1. Ouvrage d'entreposage de fumiers

a) Généralité

Le présent article s'applique aux installations suivantes :

- i. Aux installations d'élevage des bâtiments d'élevage désignés qui ont été ou seront construites ou dont les opérations ont débutées après le 14 mai 2001 ;
- ii. Aux bâtiments existants qui ont été ou seront modifiés dans le but d'élever des animaux dans un bâtiment d'élevage désigné ;
- iii. Aux bâtiments d'élevage ou aux ouvrages d'entreposage existants le 14 mai 2001 qui ont été ou seront modifiés en vue d'augmenter le nombre d'unités animales des élevages visés dans un bâtiment d'élevage désigné.

Les normes mentionnées au paragraphe b) s'applique seulement dans les cas suivants :

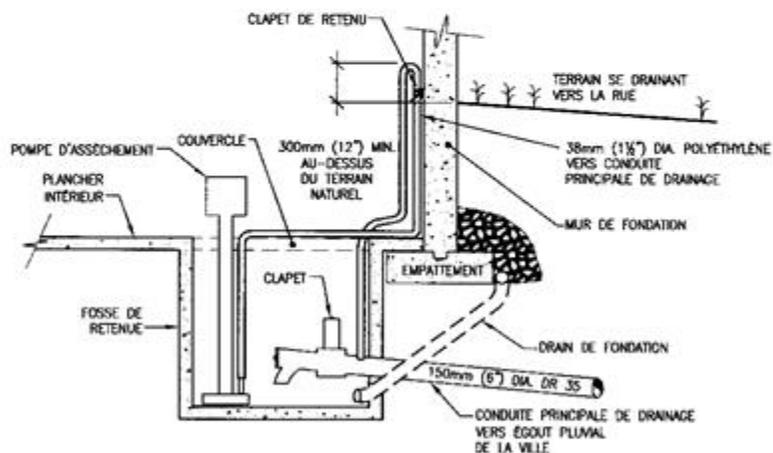
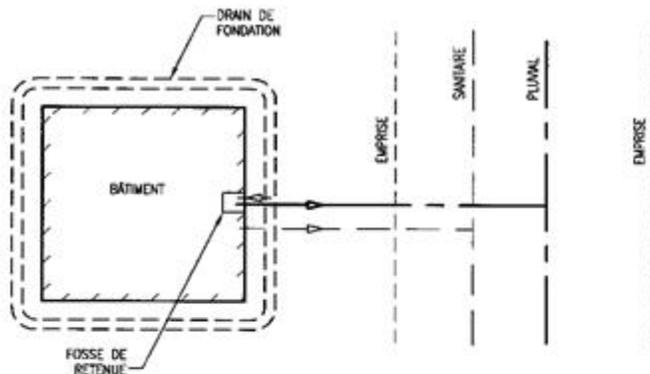
- i. un ouvrage d'entreposage dans lequel est entreposé exclusivement du fumier solide provenant d'un élevage sur litière ne comportant aucun suidé ;
- ii. un ouvrage d'entreposage dans lequel est entreposé exclusivement du fumier solide provenant d'un élevage comptant cinq (5) unités animales au moins.

b) Normes

Tout ouvrage d'entreposage de fumiers d'un bâtiment d'élevage désigné doit être recouvert d'une toiture étanche. Lorsque la toiture comprend des pièces métalliques, dont notamment les poutrelles, les attaches ou les connecteurs, ceux-ci doivent être protégés contre la corrosion.

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

ANNEXE 1 PLAN 1 DE 2

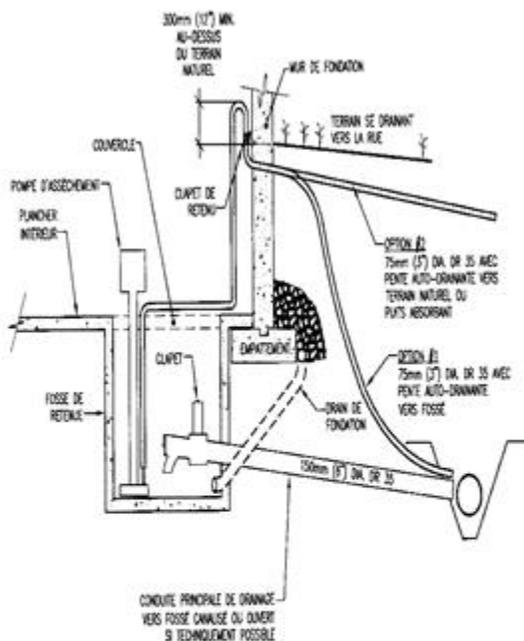


NOTE:

- AUCUNE ÉCHELLE.
- LA FOSSE DOIT ÊTRE CONFORME AUX SPÉCIFICATIONS DU CODE DE PLOMBIERIE DE LA PROVINCE DU QUÉBEC.

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

ANNEXE 1 PLAN 2 DE 2



NOTE:

- AUCUNE ÉCHELLE
- LA FOSSE DOIT ÊTRE CONFORME AUX SPÉCIFICATIONS DU CODE DE PLUMBERIE DE LA PROVINCE DU QUÉBEC.