



Ville de Pointe-Claire
Règlement de construction

Règlement numéro PC-2786
En vigueur le 5 octobre 2011

Table des matières

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	3
1.1	TITRE ET ENTRÉE EN VIGUEUR.....	3
1.2	ADOPTION PAR PARTIES.....	3
1.3	ABROGATION.....	3
1.4	PORTÉE DU RÈGLEMENT ET TERRITOIRE ASSUJETTI	3
1.5	INTERVENTIONS ASSUJETTIES	3
1.6	CONCURRENCE AVEC D'AUTRES LOIS, RÈGLEMENTS OU SERVITUDES.....	4
1.7	CONTRAVENTIONS, PÉNALITÉS ET AUTRES RECOURS	4
1.8	INTERPRÉTATION	5
1.9	NÉCESSITÉ DE PERMIS OU DE CERTIFICATS	6
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS TECHNIQUES.....	7
2.1	CODE DE CONSTRUCTION DU QUÉBEC	7
2.2	INSTALLATION DE CHANTIER.....	7
2.3	CONDUITE DU CHANTIER.....	8
2.4	INSPECTIONS	8
2.5	TESTS ET EXPERTISES	8
2.6	CERTIFICAT DE LOCALISATION DES FONDATIONS	9
2.7	ENTRÉES CHARRETIÈRES ET OBSTRUCTION DES FOSSÉS :	9
2.8	CONSTRUCTIONS INOCCUPÉES, DANGEREUSES, INACHEVÉES, INUTILISÉES OU INCENDIÉES.....	9
2.9	AUTRES RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE.....	9
2.10	AUTRES RESPONSABILITÉS DE L'ENTREPRENEUR	10
2.11	RESPONSABILITÉS DU DIRECTEUR DU SERVICE D'URBANISME.....	10
CHAPITRE 3	NORMES DE CONSTRUCTION	11
3.1	FONDATIONS	11
a)	<i>Fondations continues en béton, coulées sur place</i>	<i>11</i>
b)	<i>Fondations en blocs de béton.....</i>	<i>11</i>
c)	<i>Construction sur pieux et sur poteaux.....</i>	<i>11</i>
d)	<i>Fondations spéciales.....</i>	<i>11</i>
e)	<i>Fondations des bâtiments accessoires</i>	<i>12</i>
f)	<i>Profondeur minimale des fondations.....</i>	<i>12</i>
g)	<i>Épaisseur des fondations.....</i>	<i>12</i>
3.2	MURS MITOYENS ET MURS DE SOUTÈNEMENT	12
a)	<i>Murs mitoyens.....</i>	<i>12</i>
b)	<i>Murs de soutènement.....</i>	<i>13</i>
3.3	CONDUITS EXTÉRIEURS DE FUMÉE ET SYSTÈMES DE CHAUFFAGE.....	13
a)	<i>Conduits de fumée</i>	<i>13</i>
b)	<i>Système de chauffage.....</i>	<i>13</i>
3.4	PROTECTION INCENDIE ET SÉCURITÉ.....	13
a)	<i>Éléments incombustibles et protection incendie.....</i>	<i>13</i>
b)	<i>Issues.....</i>	<i>14</i>
c)	<i>Capacité maximale d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment</i>	<i>15</i>
3.5	AUTRES DISPOSITIONS	15
a)	<i>Tentes et structures gonflables</i>	<i>15</i>
b)	<i>Toit temporaire au-dessus d'une terrasse</i>	<i>15</i>
c)	<i>Éléments de fortification ou de protection.....</i>	<i>15</i>
CHAPITRE 4	NORMES DE PLOMBERIE ET DRAINAGE.....	17
4.1	SYSTÈMES D'ÉGOUT ET DE DRAINAGE.....	17
4.2	PROTECTION CONTRE LES REFOULEMENTS	17
4.3	ALIMENTATION EN EAU	18
4.4	NORMES D'IMMUNISATION DANS LES PLAINES INONDABLES	18
4.5	SECTEUR DE REMBLAYAGE HÉTÉROGÈNE.....	19
4.6	RÉTENTION DE L'EAU DE PLUIE SUR LES PROPRIÉTÉS PRIVÉES	20
CHAPITRE 5	CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES ET DROITS ACQUIS	21
5.1	CONSTRUCTION DÉROGATOIRE	21
5.2	DROITS ACQUIS.....	21
5.3	RÉPARATION, AMÉLIORATION OU AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE.....	21
5.4	REMPLACEMENT DE L'UTILISATION D'UNE CONSTRUCTION DÉROGATOIRE	21
5.5	FIN DES DROITS ACQUIS	21
5.6	ENTRÉE EN VIGUEUR	22

1.1 Titre et entrée en vigueur

- a) Le présent règlement est le "Règlement de construction de la ville de Pointe-Claire".
- b) Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

1.2 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 venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

1.3 Abrogation

Est abrogé, par le présent règlement, le règlement numéro 2495C de même que tous ses amendements; cependant, ce règlement continue d'être en vigueur et a sa pleine et entière application dans tous les cas où toute personne, physique ou morale, contrevient, à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, à une ou plusieurs dispositions de ce règlement; de plus, cette abrogation n'affecte pas les permis légalement émis sous l'autorité du règlement ainsi abrogé, non plus que les droits acquis avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

1.4 Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes les personnes physiques ou morales, s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Pointe-Claire.

1.5 Interventions assujetties

- a) Sur l'ensemble du territoire de la ville de Pointe-Claire, on ne peut ériger, déplacer, réparer, transformer, agrandir, installer ou démolir une construction, utiliser une construction ou modifier l'utilisation d'une construction ou subdiviser un logement qu'en conformité avec le présent règlement.
- b) Le présent règlement s'applique à la conception, à la construction et à l'usage d'un nouveau bâtiment, ainsi qu'à la transformation, à la reconstruction, à la démolition, à l'enlèvement, à la relocalisation et à l'usage des bâtiments existants.
- c) Lorsqu'un bâtiment est transformé, en tout ou en partie, le présent règlement s'applique aux parties du bâtiment qui sont transformées.
- d) Le présent règlement s'applique lorsqu'un bâtiment est, en tout ou en partie, relocalisé à l'intérieur de la Ville, quelle que soit sa provenance.
- e) Lorsque la totalité ou une partie d'un bâtiment est démolie, le présent règlement s'applique aux travaux de démolition ainsi qu'aux travaux requis sur les parties du bâtiment qui demeurent après la démolition dans la mesure où l'on procède à la correction des déficiences qui demeurent après la démolition.

- f) Lorsqu'un bâtiment est incendié, démoli ou sinistré de quelque autre façon, le présent règlement et les dispositions pertinentes du Règlement de prévention des incendies s'appliquent aux travaux requis pour reconstruire les parties endommagées du bâtiment.
- g) Lorsqu'il existe une condition dangereuse à l'intérieur ou autour d'un bâtiment, le présent règlement et les dispositions pertinentes du Règlement de prévention des incendies s'appliquent aux travaux requis pour corriger cette condition dangereuse.
- h) Lorsque l'usage d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est modifié, le présent règlement s'applique à toutes les parties du bâtiment visées par la modification.
- i) Le présent règlement ne s'applique pas:
 - aux ouvrages publics situés dans une rue ou dans une servitude d'utilité publique;
 - aux barrages et aux structures hydroélectriques ou de contrôle des inondations;
 - à l'équipement et aux appareils mécaniques non spécifiquement réglementés dans ce règlement;
 - aux bâtiments accessoires si l'aire du bâtiment n'excède pas 12 mètres carrés (129,2 pieds carrés), sans une fondation décrite à l'article 3.1e) ci-dessous et pourvu qu'ils ne constituent pas un danger.

1.6 Concurrence avec d'autres lois, règlements ou servitudes

- Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas de l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement applicable en l'espèce, notamment au [Code civil du Québec](#) et à tout autre loi ou règlement régissant les matières visées par le présent règlement.

1.7 Contraventions, pénalités et autres recours

- a) Contrevient au présent règlement:
 - i) quiconque ne se conforme pas à un ordre ou à un avis émis par le Directeur et quiconque permet qu'une infraction à ce règlement continue;
 - ii) quiconque exécute des travaux ou autorise ou permet l'exécution de travaux sur un projet pour lequel un permis est requis alors qu'il n'existe pas de permis valide permettant l'exécution desdits travaux;
 - iii) quiconque s'écarte des plans et devis acceptés et qui font partie du permis de construction, omet ou ne complète pas, avant l'occupation, des travaux requis par lesdits plans et devis acceptés, sans avoir au préalable obtenu l'autorisation écrite de le faire du Directeur;
 - iv) quiconque responsable de la construction, de la reconstruction, de la démolition, de la transformation ou de l'utilisation d'un bâtiment, y cause, permet ou maintient une condition dangereuse;
 - v) quiconque excave ou entreprend des travaux sur, au-dessus ou au-dessous d'une propriété publique, y érige ou place une construction, des travaux ou des matériaux, sans avoir au préalable obtenu l'autorisation écrite de le faire de l'autorité gouvernementale compétente;
 - vi) quiconque fait en sorte que les limites d'un lot soient modifiées de façon à ce qu'un bâtiment ou une partie d'un bâtiment contrevienne à ce règlement, à moins que ce bâtiment ou cette partie de bâtiment soit transformé, après l'obtention du permis nécessaire, de façon à ce qu'aucune contravention ne résulte de la modification des limites du terrain ou des niveaux acceptés;

- vii) quiconque soumet sciemment des informations fausses ou trompeuses.
- b) Quiconque contrevient à quelqu'une des dispositions de ce règlement, tolère ou permet une telle contravention, commet une infraction et est passible, en plus des frais d'une amende:
 - i) Pour une première infraction: d'un minimum de 100\$ et d'un maximum de 1 000\$ si le contrevenant est une personne physique et d'un minimum de 100\$ ou d'un maximum de 2000\$, si le contrevenant est une personne morale;
 - ii) Pour toute récidive: d'un minimum de 200\$ et d'un maximum de 2 000\$ si le contrevenant est une personne physique et d'un minimum de 200\$ ou d'un maximum de 4 000\$ si le contrevenant est une personne morale.
- c) Si l'infraction se continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée et la pénalité édictée pour chacune des infractions peut être imposée pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.
- d) Le directeur et tout agent de la paix sont spécialement désignés pour signer et émettre tout affidavit, constat d'infraction ou tout autre document requis pour permettre l'exercice d'un recours par la Ville.
- e) Nonobstant les dispositions du paragraphe b), quiconque contrevient à l'une des dispositions visés à l'article 3.5c) ci-dessous commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende minimum de 1 000\$ si le contrevenant est une personne physique et de 2 000\$ si le contrevenant est une personne morale. Pour toute récidive, le contrevenant est passible, en plus des frais, d'une amende minimale de 2 000\$ si le contrevenant est une personne physique et de 4 000\$ si le contrevenant est une personne morale.
- f) Les dispositions du paragraphe b) ci-dessus limitant l'amende à 2 000 \$ (pour une personne physique) ou à 4 000 \$ (pour une personne morale) pour une contravention au présent règlement ne s'appliquent pas dans le cas de la démolition d'un bâtiment pouvant constituer un bien culturel ou situé dans un territoire pouvant constituer un arrondissement historique ou naturel et qui serait sous le coup d'une interdiction de démolition en vertu de l'article 96.1 de la [Loi sur les biens culturels](#); dans un tel cas, le montant maximal de l'amende est de vingt-cinq mille dollars (25 000\$).
- g) Outre les recours par action pénale, la municipalité peut exercer devant les tribunaux de juridiction compétente, contre tout propriétaire, locataire ou occupant, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement, entre autres pour empêcher ou suspendre l'usage de terrains ou de bâtiments ou l'érection de constructions non conformes aux dispositions du présent règlement, ou obtenir, si nécessaire, la démolition de toute construction érigée en contravention avec le présent règlement.

1.8 Interprétation

- a) A moins de déclaration contraire expresse, à moins que le contexte n'indique un sens différent, ou à moins qu'un sens différent ne soit donné par le Code du construction du Québec, les expressions, termes et mots dont une définition est donnée à [l'Annexe "1" du Règlement de zonage PC-2775](#) ont le sens et l'application que leur attribue ladite Annexe "1".
- b) Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

- c) Dans le présent règlement, le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- d) Dans le présent règlement, 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.
- e) Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont du système international (métrique) avec, parfois, entre parenthèses, équivalence en dimensions et mesures anglaises; l'équivalence en dimensions et mesures anglaises n'est donnée qu'à titre indicatif; en cas d'imprécision, la dimension ou mesure du système international prévaut.
- f) Les plans, annexes, tableaux, grilles, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenus dans le présent règlement, à l'exception de la table des matières et des titres, en font partie intégrante.
- g) En cas de contradiction, entre la version française et la version anglaise du présent règlement, la version française prévaut.

1.9 Nécessité de permis ou de certificats

Certaines des interventions énumérées à l'article 1.5 ci-dessus doivent faire l'objet de permis ou de certificats d'autorisation délivrés par le Directeur; les modalités et conditions de délivrance des permis et certificats sont définies au [Règlement des permis et certificats de la ville de Pointe-Claire](#).

2.1 Code de construction du Québec

- a) Aucun permis de construction requis en vertu du présent règlement ne peut être émis à moins que la construction projetée ne soit conforme aux dispositions de la plus récente édition du Code de construction du Québec.
- b) Un bâtiment dont on change l'usage doit être rendu conforme aux dispositions de la plus récente édition du Code de construction du Québec.
- c) Le Code de construction du Québec fait partie intégrante du présent règlement. Sous réserve des dispositions spéciales contenues dans ce règlement, les dispositions du Code sont considérées faire partie de ce règlement comme si elles étaient ici récitées au long.
- d) Les amendements à venir du Code de construction du Québec font partie intégrante du présent 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.
- e) Dans le présent règlement, lorsqu'une disposition renvoie au Code de construction du Québec, seules les normes de ce code, visant les objets suivants s'appliquent:
 - i) les normes touchant les matériaux à employer et la façon de les assembler;
 - ii) les normes touchant la résistance, la salubrité, la sécurité ou l'isolation de toute construction.

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 pieds) de la limite d'emprise de la rue, ou lorsque le Directeur 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 610 millimètres (2 pieds) de profondeur doit être entourée d'une clôture temporaire constituée d'un matériau rigide, d'au moins 1,5 mètre (4,9 pieds) de hauteur, de façon à assurer en tout temps la protection du public.
- c) Tout projet de démolition d'un bâtiment principal et tout projet de démolition d'un bâtiment accessoire industriel, commercial ou public doit être entouré d'une clôture temporaire constituée d'un matériau rigide, d'au moins 1,5 mètre (4,9 pieds) de hauteur.
- d) La Ville peut exiger de tout détenteur de permis de construction ou de certificat d'autorisation, et ce aux frais de ce dernier, qu'une cage de protection soit installée autour de certains arbres pendant toute la durée des travaux.
- e) Tout chantier doit être maintenu propre en tout temps. La rue doit être nettoyée sur une base régulière et les débris doivent être déposés dans un conteneur prévu à cette fin ou acheminés dans un site d'enfouissement ou de récupération approuvé.

- f) Pendant toute la durée des travaux, il est prohibé de déposer des matériaux ou des débris dans les fossés. Le propriétaire doit voir à ce que le drainage ne soit pas interrompu pendant les travaux de construction.

2.3 Conduite du chantier

- a) Avant le début des travaux, tout propriétaire doit donner un avis écrit au Directeur indiquant le nom, l'adresse, l'adresse électronique, le numéro de télécopieur et les numéros de téléphone (24 heures):
- de l'entrepreneur ou de toute personne responsable des travaux;
 - de l'ingénieur ou de l'architecte qui supervise les travaux;
 - de toute entreprise d'inspection ou de mise à l'essai responsable de surveiller les travaux.

De plus, durant le cours des travaux, le propriétaire doit également informer par écrit le Directeur du remplacement ou de la fin du contrat de ces personnes, dès que ce remplacement ou cette terminaison survient.

- b) Afin de permettre l'inspection des travaux sur le chantier, le propriétaire doit informer le Directeur :
- de la date à laquelle il entend débiter les travaux;
 - lorsqu'un mur de fondation a été mis en place et avant que l'excavation ne soit remblayée;
 - lorsque les travaux exigeant des inspections doivent être complétés ou recouverts;
 - de son intention d'exécuter des travaux qui doivent être examinés avant la fin du chantier;
 - lorsque tous les travaux sont complétés pour en permettre l'inspection finale.
- c) Tout propriétaire doit donner au Directeur tout autre avis requis en vertu du présent règlement.
- d) Lorsque requis par le Directeur, chaque propriétaire doit découvrir et recouvrir, à ses frais, tous les travaux qui ont été recouverts en contravention à un ordre émis par le Directeur.

2.4 Inspections

- a) Le carton du permis de construction ou du certificat d'autorisation doit être affiché sur le chantier, dans un endroit bien en évidence et visible de la rue, et ce pour toute la durée des travaux.
- b) Tout propriétaire doit permettre au Directeur d'entrer dans tout bâtiment ou endroit, durant les heures raisonnables, pour lui permettre d'administrer et de faire respecter le présent règlement.
- c) Les plans, devis et autres documents nécessaires pour une compréhension claire de la construction ou de l'usage projeté et en vertu desquels le permis de construction a été émis doivent être disponibles sur le chantier en tout temps durant les heures normales de travail, pour en permettre l'examen par le Directeur.

2.5 Tests et expertises

Tout propriétaire doit faire ou faire faire, à ses frais, les tests ou les expertises nécessaires pour prouver qu'il se conforme aux exigences du présent règlement et doit remettre promptement au Directeur 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, pour inspection par le Directeur, durant la période de construction et pour la période subséquente déterminée par le Directeur.

2.6 Certificat de localisation des fondations

Conformément au Règlement des permis et certificats, tout propriétaire doit remettre au Directeur, immédiatement après la levée des fondations, un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre du Québec; cette exigence est obligatoire dans le cas d'un nouveau bâtiment et s'applique, à la demande du Directeur, dans le cas d'un agrandissement ou d'une amélioration à un bâtiment existant.

2.7 Entrées charretières et obstruction des fossés :

Si un ponceau doit être installé ou remplacé, il est installé ou remplacé, aux frais du propriétaire concerné, par la ville de Pointe-Claire, conformément au règlement concernant les normes de construction, d'entretien, d'installation et de remplacement des ponceaux ainsi que la canalisation des fossés avants.

2.8 Constructions inoccupées, dangereuses, inachevées, inutilisées ou incendiées

- a) Toute construction inoccupée, dangereuse, inachevée, incendiée ou inutilisée doit être convenablement close, barricadée ou démolie afin de prévenir tout accident. Si la construction n'est pas démolie, les systèmes de protection incendie existants doivent être maintenus en fonction en tout temps.
- b) Toute excavation et toutes fondations non immédiatement utilisées d'une construction inachevée, démolie, incendiée ou déplacée doivent être entourées d'une clôture temporaire constituée d'un matériau rigide d'au moins 1,5 mètre (4,9 pieds) de hauteur de façon à assurer en tout temps la protection du public.
- c) Toute construction incendiée doit être démolie, les fondations démolies ou remplies et le terrain entièrement déblayé dans les trois (3) 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 du paragraphe b) ci-dessus.
- d) Si, dans les quarante-huit (48) heures de sa signification, un propriétaire ne se conforme pas à un avis donné par le Directeur relativement aux dispositions des paragraphes a), b) ou c) ci-dessus, 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 1.7 du présent règlement.

2.9 Autres responsabilités du propriétaire

- a) Chaque propriétaire est responsable du coût des réparations de tout dommage causé à la propriété publique ou aux ouvrages qui y sont situés, si ces dommages résultent de travaux exécutés pour son compte.

- b) Aucun propriétaire ne peut se soustraire aux exigences du présent règlement ni aux conditions d'émission du permis ni omettre des travaux requis par le présent règlement ou par les conditions d'émission du permis, sans avoir au préalable obtenu une permission écrite du Directeur à cette fin.
- c) Aucun propriétaire ne peut exécuter des travaux différents de ceux identifiés sur les documents fournis avec la demande de permis, ou non prévus par ces documents, sans avoir au préalable obtenu une permission écrite du Directeur à cette fin.
- d) Tout propriétaire doit s'assurer qu'il n'existe pas ou qu'il n'existera pas de conditions dangereuses résultant de l'exécution des travaux ou du fait qu'ils ne soient pas complétés advenant l'occupation des lieux avant que ne soient complétés les travaux pour lesquels un permis est requis.
- e) Lorsque requis par le Directeur, chaque propriétaire doit lui fournir une lettre certifiant que les travaux sont conformes au présent règlement et aux exigences des permis.
- f) L'émission d'un permis, l'approbation des dessins et des devis ainsi que les inspections effectuées par le Directeur ne relèvent pas le propriétaire d'un bâtiment de sa responsabilité d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément au présent règlement.
- g) Lorsqu'un bâtiment ou une partie de bâtiment est dans une condition dangereuse, le propriétaire doit prendre immédiatement les mesures nécessaires pour assurer la sécurité du bâtiment. Nonobstant les mesures prises par le propriétaire, celui-ci demeure responsable de la sécurité des lieux en tout temps.

2.10 Autres responsabilités de l'entrepreneur

- a) Tout entrepreneur doit s'assurer du respect de toutes les exigences du présent règlement relativement à la sécurité durant la construction.
- b) Tout entrepreneur est responsable de s'assurer qu'aucune excavation et aucun travaux ne sont entrepris sur la propriété publique et qu'aucun bâtiment n'est érigé ou aucun matériau n'est entreposé, en tout ou en partie, sur une telle propriété sans avoir au préalable obtenu l'autorisation écrite de l'autorité gouvernementale concernée.
- c) Tout entrepreneur est responsable, conjointement et solidairement, avec le ou les propriétaires, pour tous les travaux exécutés.

2.11 Responsabilités du Directeur du Service d'urbanisme

Les devoirs et obligations du Directeur sont définis au [Règlement des permis et certificats](#).

Dispositions supplémentaires

Nonobstant toute disposition inconciliable du Code de construction du Québec,

3.1 Fondations

- a) Fondations continues en béton, coulées sur place

Sous réserve des paragraphes b) à e) ci-dessous, toute construction doit être érigée sur une fondation continue en béton, coulée sur place. La partie exposée du mur de fondation doit être recouverte de crépi.

- b) Fondations en blocs de béton

Les murs de fondation en blocs de béton sont autorisés pour les bâtiments sans sous-sol ou avec un vide sanitaire dont la partie inférieure est au même niveau ou plus haute que le niveau du sol extérieur adjacent.

- c) Construction sur pieux et sur poteaux

Une partie de bâtiment peut être construite sur des pieux, et à moins d'être construite au dessus d'un porche, d'un portique ou d'une véranda, elle doit rencontrer les conditions suivantes:

- i) La conception des fondations sur pieux doit être faite par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou de l'Ordre des technologues professionnels du Québec;
- ii) La hauteur de la partie d'un tel bâtiment ou d'un tel agrandissement, ne peut excéder deux (2) étages;
- iii) La hauteur du plancher du rez-de-chaussée doit être égale ou inférieure à 1,5 mètres (4,9 pieds) au-dessus du niveau moyen du sol adjacent;
- iv) L'espace situé sous le niveau du plancher du rez-de-chaussée doit être masqué avec des matériaux de parement. Dans le cas d'un escalier, des contremarches pleines doivent être placées entre les marches;
- v) Si un abri d'auto existant est érigé sur poteaux, il ne peut pas servir de support pour un étage additionnel et il ne peut pas être transformé ou utilisé comme un agrandissement fermé du bâtiment principal.

- d) Fondations spéciales

Nonobstant les dispositions du paragraphe f) ci-dessous, dans le cas des bâtiments qui se construisent:

- sur le remblayage d'un cours d'eau ou d'un lac,
- sur un sol dont la composition renferme du gypse ou autres matériaux similaires,
- sur un marécage ou marais;
- sur tout autre sol dont la nature diffère des sols de construction standards,

Un document doit être fourni par une firme spécialisée et reconnue dans les études de sol, qui décrit la nature du sol à l'endroit précis de la construction et la méthode de construction en relation avec la capacité du sol s'y trouvant.

e) Fondations des bâtiments accessoires

Tout bâtiment accessoire de plus de 12 mètres carrés (129,2 pieds carrés) doit être construit ou installé sur une dalle superficielle ou sur des fondations permanentes sous le niveau du gel. Dans le cas d'un garage détaché, la dalle de béton doit être structurale.

f) Profondeur minimale des fondations

La profondeur minimale des fondations est de 1,37 mètre (4,5 pieds) sous le niveau du sol fini.

g) Épaisseur des fondations

L'épaisseur minimale des murs de fondation est de 250 millimètres (10 pouces), sans égard à la différence de hauteur entre le niveau du sol fini et le niveau du plancher du sous-sol; par contre, lorsque les murs comportent une armature d'acier horizontale d'une épaisseur minimale de 12,7 millimètres (1/2 pouce) située en haut et en bas des murs, l'épaisseur minimale des murs de fondation est de 200,3 millimètres (8 pouces). Tout autre concept doit être préparé par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou un technologue membre de l'Ordre des technologues professionnels du Québec.

3.2 Murs mitoyens et murs de soutènement

a) Murs mitoyens

Les murs mitoyens doivent être construits en conformité avec l'article 9.10.11.3 du Code de construction du Québec; Tous les bâtiments jumelés et les maisons contigües doivent être construits simultanément. Il n'est pas permis de construire le premier d'une paire de bâtiments jumelés sans construire le second.

Le paragraphe 3.1.10.2.4 du Code de construction du Québec est abrogé.

Pour tout bâtiment industriel à occupants multiples, chaque local constitué d'une pièce ou d'un groupe de pièces, occupé par un seul occupant (locataire ou propriétaire) doit être séparé :

- i) Verticalement des autres pièces ou groupes de pièces occupés par un autre occupant (locataire ou propriétaire) par une séparation coupe-feu construite en blocs de béton d'une épaisseur de 20 centimètres (8 pouces), d'un degré de résistance au feu de deux (2) heures et s'élevant d'au moins 3,66 mètres (12 pieds); dans le cas d'un bâtiment de plus d'un étage, la hauteur de la séparation coupe-feu en blocs doit se prolonger jusqu'au niveau du dessus du plancher du premier étage. Le reste de la séparation verticale doit se prolonger jusqu'à la surface intérieur du toit et être construite de matériaux incombustibles du même degré de résistance au feu de deux (2) heures. Aucune ouverture ne peut être pratiquée dans cette séparation, à l'exception de celles permises en vertu de la sous-section 3.1.8. du Code de construction du Québec. Toute colonne ou charpente d'acier présente dans cette séparation coupe-feu doit être protégée de façon à maintenir le degré de résistance au feu de deux (2) heures.
- ii) Horizontalement des autres pièces ou groupes de pièces occupés par un autre occupant (locataire ou propriétaire) par une séparation coupe-feu d'un degré de résistance au feu de deux (2) heures. Les arcs porteurs doivent être protégés par le même degré de résistance au feu de deux (2) heures.

b) Murs de soutènement

Le bois utilisé dans la construction d'un mur de soutènement doit être conforme à la norme CAN/CSA SÉRIE 080-F08 - Préservation du bois.

3.3 Conduits extérieurs de fumée et systèmes de chauffage

a) Conduits de fumée

Les conduits de fumée préfabriqués installés à l'extérieur d'un bâtiment sont prohibés sur la façade avant du bâtiment, sauf pour la partie qui dépasse normalement du toit.

b) Système de chauffage

- i) Aucun bâtiment ne peut être pourvu d'un système de chauffage principal utilisant un combustible solide.
- ii) Pour tout système de chauffage d'appoint utilisant un combustible solide, l'installation doit être certifiée EPA (Environment Protection Agency) ou CAN/CSA B415.1 (Essais et rendement des appareils de chauffage à combustibles solides). Un certificat d'attestation de conformité, émis par l'installateur ou l'entrepreneur, doit être soumis à la fin des travaux.
- iii) Les bâtiments de plus d'une unité de logement doivent être chauffés à l'aide d'un système central utilisant un combustible autre qu'un combustible solide, ou être chauffés par des unités individuelles à chaque unité de logement et utilisant l'énergie électrique.

3.4 Protection incendie et sécurité

a) Éléments incombustibles et protection incendie

- i) Sous réserve des sous-paragraphes ii) à vi) ci-dessous, sur tout le territoire de la Ville, tout nouveau bâtiment et tout agrandissement ou transformation (rénovation) d'un tel bâtiment, déjà existant et construit de matériaux combustibles ou non (tel que défini au Code de construction du Québec), doit être de construction incombustible (tel que défini au Code de construction du Québec), sauf les exceptions prévues à l'article 3.1.5 du Code de construction du Québec;
- ii) Dans les secteurs villageois (tel qu'identifiés au [Plan de zonage](#) de la Ville), tout agrandissement et toute transformation (rénovation) d'un bâtiment de construction combustible peut être construit avec des matériaux combustibles lorsque cela est permis par le Code de construction du Québec;
- iii) Dans les secteurs villageois (tel qu'identifiés au [Plan de zonage](#) de la Ville), tout escalier menant du rez-de-chaussée au premier étage, toute rampe, accès ou terrasse, peut être construit avec des matériaux combustibles, lorsque permis par le Code de construction du Québec;
- iv) Pour tous les bâtiment destinés à des usages principaux du Groupe B, Division 2, les planchers, les chutes à déchets, les dépôts, les aires communes et tous les autres espaces prévus au présent règlement doivent avoir un degré de résistance au feu de deux (2) heures; les mezzanines et les toits doivent avoir un degré de résistance au feu d'une (1) heure; et tous les murs, poteaux et arcs porteurs doivent avoir un degré de résistance au feu au moins égal à celui qui est exigé pour l'ensemble qu'ils supportent;
- v) Tous les bâtiments du Groupe C, de trois (3) étages et plus, autres que les maisons unifamiliales détachées, jumelées, contiguës, et autres que les bi, tri et quadri-familiales,

doivent se conformer aux dispositions des sous-paragraphes i) à iii) et x) à xiii); de plus, ils doivent être équipés d'un ascenseur conforme au Code de construction du Québec.

- vi) Toutes les maisons unifamiliales détachées, jumelées, contigües et toutes les bi, tri et quadri-familiales doivent se conformer aux dispositions des sous-paragraphes vii) à ix) ci-dessous quant à leurs planchers et à leur garage;
- vii) Les soliveaux conventionnels doivent être protégés à tous les niveaux par un placoplâtre de type "C", d'une épaisseur minimale de 19,7 millimètres (5/8 de pouce) ou par tout autre matériau possédant un degré équivalent de résistance au feu;
- viii) Tous les autres types de soliveaux doivent être protégés à tous les niveaux par un placoplâtre de type "C", d'une épaisseur minimale de 19,7 millimètres (5/8 de pouce) ou par tout autre matériau possédant un degré équivalent de résistance au feu; de plus, tous les vides de plancher, à tous les niveaux, doivent être divisés par des coupe-feu en compartiments d'une superficie maximale de 20 mètres carrés (215 pieds carrés), à l'aide d'un placoplâtre de type « C », d'une épaisseur minimale de 19,7 millimètres (5/8 de pouce) ou par tout autre matériau possédant un degré équivalent de résistance au feu;
- ix) Les murs des garages attenants doivent être protégés, du côté intérieur et adjacent à une pièce habitable, par un placoplâtre de type « C », d'une épaisseur de 19,7 millimètres (5/8 de pouce) ou par tout autre matériau possédant un degré équivalent de résistance au feu;
- x) Tout nouveau bâtiment, à l'exception d'une guérite industrielle, de tout bâtiment servant uniquement à abriter des équipements pour un service d'utilité publique, de tout bâtiment accessoire à un usage commercial, industriel ou public et des maisons unifamiliales, détachées, jumelées, contigües, des résidences bifamiliales, trifamiliales et quadri-familiales, doit être protégé par un réseau d'extincteurs automatiques à eau conformément à l'article 3.2.5.13 du Code de construction du Québec. Les bâtiments existants et équipés d'un réseau d'extincteurs automatiques à eau doivent maintenir le réseau en fonction;
- xi) Les travaux d'agrandissement d'un bâtiment non protégé par un réseau d'extincteurs automatiques à eau doivent prévoir l'installation d'un tel réseau dans la partie existante et dans la partie agrandie du bâtiment, dans la mesure où cela est requis par l'une des dispositions du Code de construction du Québec;
- xii) Les travaux d'agrandissement d'un bâtiment déjà protégé par un réseau d'extincteurs automatiques à eau doivent prévoir l'extension du réseau dans la partie agrandie du bâtiment, conformément à l'article 3.2.5.13 du Code de construction du Québec;
- xiii) Système de protection contre les incendies :
 - Sauf pour les systèmes de protection contre les incendies comportant moins de neuf (9) têtes de gicleurs, deux conduites séparées, entre la conduite maîtresse de la Ville et le bâtiment, sont requises pour l'alimentation en eau et pour l'alimentation du système de protection des incendies.
 - Tout boyau d'incendie faisant partie du système de protection contre les incendies d'un bâtiment doit être raccordé au système d'alarme.

b) Issues

Toute maison et tout logement ou appartement doit comporter au moins deux (2) issues indépendantes et distinctes. Pour une maison de ville unifamiliale, une deuxième issue située à l'arrière d'une unité intérieure n'est pas tenue de donner accès directement à la voie publique. Aucune de ces issues ne peut :

- i) passer par un garage attaché ou qui fait partie du bâtiment. De plus, pour une maison de ville en copropriété, l'issue ne peut pas passer au dessus d'un garage ou d'une allée commune dont le toit n'est pas construit d'une dalle de béton.

- ii) passer à travers une pièce ou un logement qui n'est pas sous le contrôle direct du logement desservi par cette issue.
- c) Capacité maximale d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment

Pour tout nouvel usage et pour tout usage existant qui fait l'objet d'un changement de capacité, la capacité maximale d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est égale au moindre du nombre de personnes déterminé, soit :

 - i) En fonction de l'article 3.1.16.1 du Code de construction du Québec, ou ;
 - ii) En fonction des critères établis par le Code de construction du Québec et appliqués à l'égard des moyens d'évacuation disponibles, ou ;
 - iii) En fonction des critères établis par le Code de construction du Québec et appliqués à l'égard du nombre d'équipements sanitaires disponibles, ou ;
 - iv) En fonction du nombre de places de stationnement disponibles pour ce bâtiment ou cette partie de bâtiment;

3.5 Autres dispositions

- a) Tentes et structures gonflables

Sauf dans le cadre d'un événement spécial autorisé par le Conseil, les tentes et les structures gonflables sont prohibées.

- b) Toit temporaire au-dessus d'une terrasse

Il est permis d'aménager un toit temporaire au-dessus de la totalité ou d'une partie d'une terrasse utilisée à des fins commerciales; ce toit doit être constitué d'éléments en bois et peut reposer sur des poteaux appuyés ou non sur une fondation permanente; il n'est pas nécessaire que la partie d'une terrasse ainsi recouverte d'un toit soit protégée par un réseau d'extincteurs automatiques à eau.

- c) Éléments de fortification ou de protection

- i) Prohibition des éléments de fortification ou de protection selon l'usage du bâtiment

L'emploi de tout élément de fortification ou de protection est prohibé dans tout bâtiment utilisé, en tout ou en partie, pour l'un des usages suivants :

- Habitation ;
- Hôtel ;
- Restaurant, traiteur ;
- Bar, brasserie ;
- Salle de spectacles ;
- Établissement exploitant l'érotisme ;
- Club au sens de la [Loi sur les permis d'alcool](#) ;
- Salle de danse ;
- Salle de réunion ;
- Activité communautaire ou socioculturelle ;
- Bureau ;
- Centre d'activités physiques ;
- Salle d'amusement ;

- Salle de billard ;
- Établissement de jeux récréatifs ;

Pour tout autre usage que ceux énumérés au premier alinéa, l'emploi de tout élément de fortification ou de protection est prohibé lorsque l'utilisation d'un ou plusieurs de ces éléments n'est pas justifiée par la nature des activités qui ont cours dans le bâtiment, par la valeur du patrimoine qu'il abrite ou par la nécessité de protéger la santé, la vie ou la sécurité publique.

Sans limiter la portée de ce qui précède, une institution financière, un bureau de change, un édifice gouvernemental, une bijouterie, un musée, une galerie d'art ou un laboratoire de produits toxiques ou dangereux sont présumés justifier l'utilisation d'un ou de plusieurs éléments de fortification ou de protection.

ii) Application aux bâtiments existants

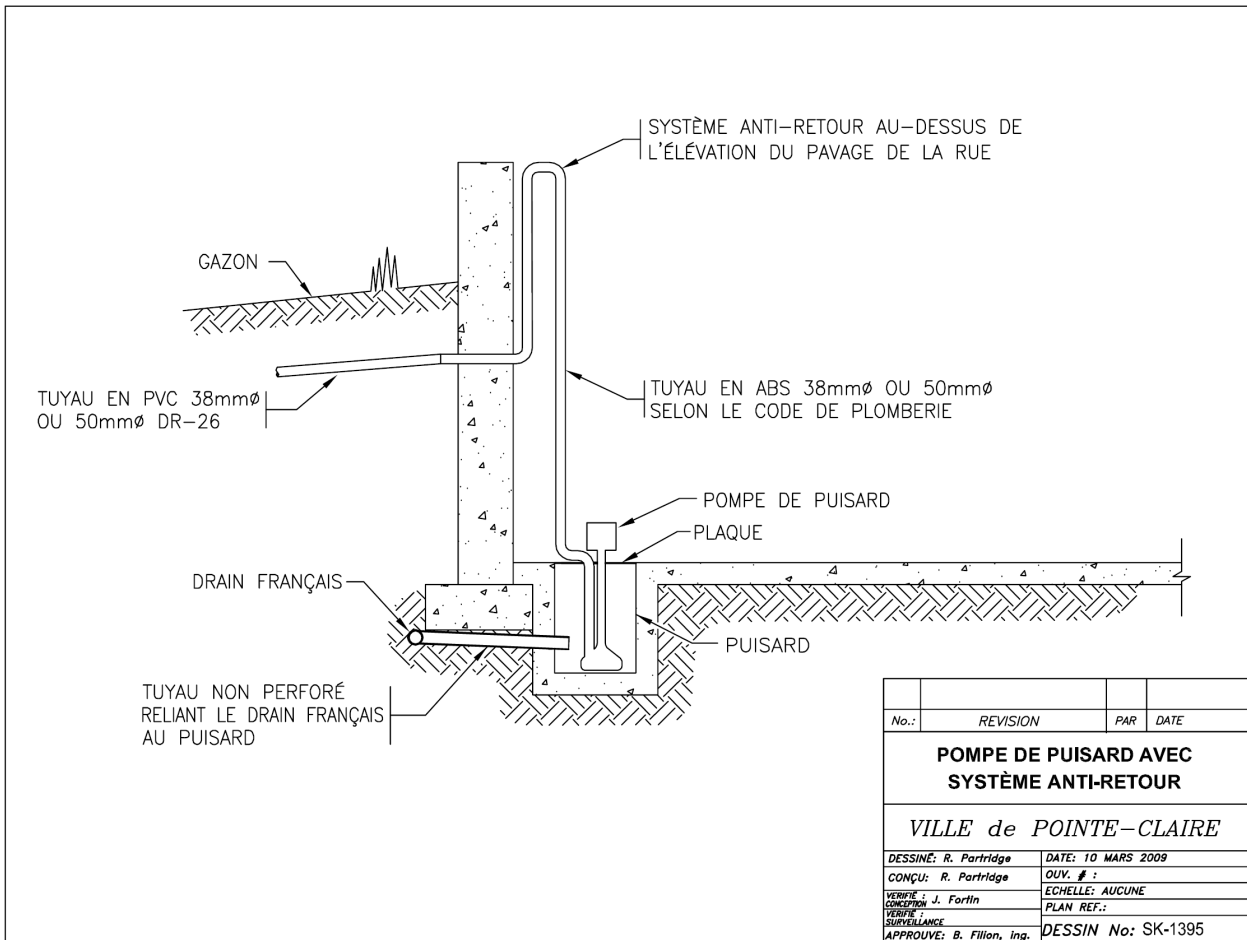
Tout bâtiment existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement et qui n'y est pas conforme doit être rendu conforme au présent règlement au plus tard six (6) mois après cette date.

4.1 Systèmes d'égout et de drainage

- a) Tout terrain doit être muni d'un système de drainage ou avoir une pente de telle sorte que l'écoulement des eaux se fasse vers la voie publique ou vers un fossé.
- b) Tout système d'égout sanitaire privé doit être relié au système d'égout sanitaire public.
- c) Tout système d'égout pluvial privé doit être raccordé au système d'égout pluvial public ou, si ceci est techniquement impossible, de la façon autorisée par le Directeur.
- d) Tout système de drain souterrain privé doit être relié à un système d'égout pluvial.
- e) 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 public, 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 public, et traitant ledit produit de façon à éliminer le risque de nuisance au système d'égout public.
- f) Lorsqu'un système d'épuration ne s'avère pas efficace dans les cas visés au paragraphe e) ci-dessus, un système d'interception dudit ou desdits produit(s) doit être installé.
- g) Dans les cas visés aux paragraphes a) et b) ci-dessus, où la température des eaux rejetées est supérieure à 65 degrés Celsius (149 degrés F), un système de refroidissement doit être installé de façon à réduire la température de l'effluent en deçà de 65 degrés Celsius (149 degrés F), et ce avant qu'il atteigne le système d'égout public.
- h) Aucun broyeur à déchets ne peut être raccordé à un système d'égout se déversant dans l'égout public.
- i) Tout garage détaché résidentiel, équipé d'un drain de plancher ou desservi par une ligne d'aqueduc, doit être pourvu d'un égout sanitaire relié à l'égout de la maison.

4.2 Protection contre les refoulements

- a) Tout raccordement à un système municipal d'égout sanitaire, pluvial ou combiné doit être équipé d'un clapet de retenue ou soupape de sûreté, conformément aux dispositions du Code de plomberie du Québec, afin d'empêcher tout refoulement des eaux d'égout.
- b) Pour tout bâtiment résidentiel, l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau d'égout pluvial doit se faire au moyen d'une pompe submersible; son installation doit se conformer au croquis SK-1395 ci-après.



- c) La ou les soupapes de sûreté doivent en tout temps être maintenues en bon état de fonctionnement par le propriétaire.

4.3 Alimentation en eau

Sur le territoire de la ville de Pointe-Claire, la gestion de l'eau doit se faire en conformité au règlement numéro 2552 (et ses amendements).

4.4 Normes d'immunisation dans les plaines inondables

Pour les constructions, ouvrages et travaux autorisés par mesures d'exception dans certaines plaines inondables, les normes d'immunisation suivantes s'appliquent, en les adaptant au contexte des travaux visés:

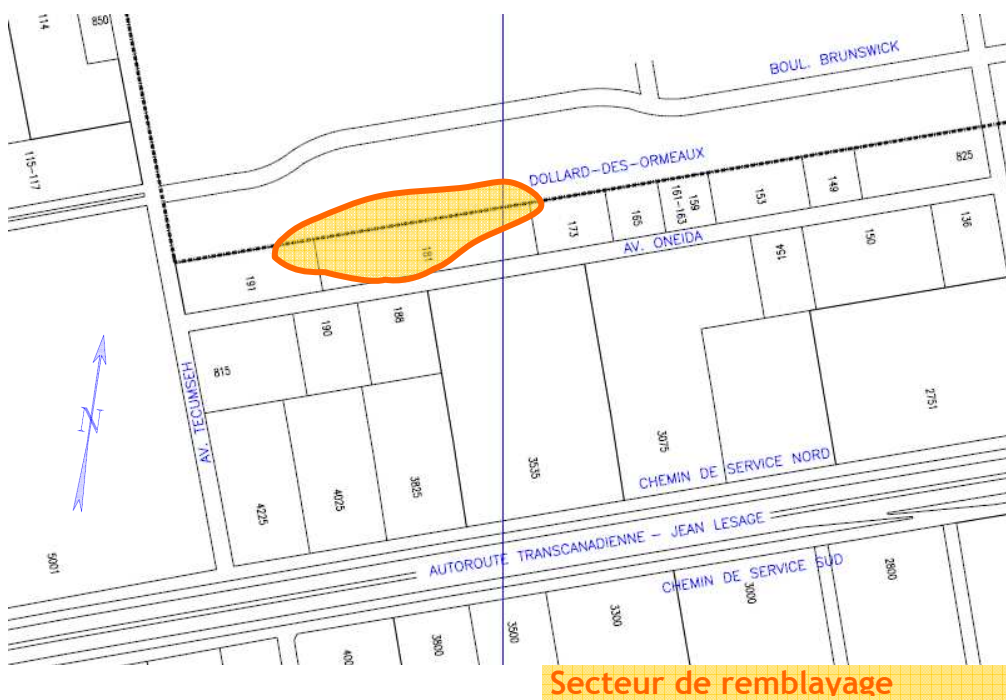
- aucune ouverture (fenêtre, soupirail, porte d'accès à un garage, etc.) n'est permise sous la cote de la crue de récurrence de 100 ans;
- aucun plancher de rez-de-chaussée ne peut être atteint par la crue à récurrence de 100 ans;
- les drains d'évacuation doivent être muni d'un clapet de retenu;
- la construction de structures ou de parties de structures situées sous la cote de récurrence de 100 ans doit avoir été approuvée par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec. Une étude

doit être produite démontrant la capacité des structures à résister à cette crue, en y intégrant les calculs relatifs à :

- i) l'imperméabilisation;
 - ii) la stabilité des structures;
 - iii) l'armature nécessaire;
 - iv) la capacité de pompage pour évacuer les eaux d'infiltration;
 - v) la résistance du béton à la compression et à la tension;
- e) 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 inférieure à 33,33 % (rapport de 1 vertical : 3 horizontal).
- f) Une attestation de conformité d'installation, préparée par l'ingénieur, doit être soumise à la fin des travaux.

4.5 Secteur de remblayage hétérogène

Dans le secteur de remblayage hétérogène, tel qu'identifié au plan qui suit, aucune construction ne pourra être autorisée à moins que soient rencontrées les conditions suivantes:



- a) que des relevés géotechniques soient effectués par une personne ou une firme qualifiée afin de déterminer et d'identifier la présence de gaz souterrains, la possibilité de tassement éventuel du sol, l'agressivité du sol causée par la présence de sulfates, ou la présence de substances dangereuses;

- b) que, suite aux relevés effectués en conformité avec le paragraphe a) ci-dessus, des recommandations soient faites quant aux mesures appropriées à prendre pour rendre le site propre à la construction;
- c) que les recommandations faites en vertu du paragraphe b) ci-dessus soient mises en application;
- d) que l'ensemble du projet et du dossier relatif aux relevés géotechniques soit référé au ministère du Développement durable, Environnement et Parcs du Québec, afin qu'une permission écrite du ministre soit obtenue en conformité avec l'article 65 de la [Loi sur la qualité de l'environnement](#).

4.6 Rétention de l'eau de pluie sur les propriétés privées

- a) Le volume d'eau de pluie déversé dans le système de drainage municipal (tuyau ou fossé) ne peut excéder dix (10) litres par seconde et par hectare calculé pour une pluie d'une récurrence d'une fois par vingt-cinq ans;
 - b) Lorsqu'une nouvelle structure est érigée, lorsqu'une structure existante est agrandie, lorsqu'un bâtiment accessoire est érigé ou lorsqu'une superficie de terrain est pavée avec de l'asphalte, du béton ou un autre matériau, le propriétaire du terrain doit installer et maintenir, sur le terrain, un système de rétention de l'eau de pluie empêchant un écoulement excédant le maximum fixé par le paragraphe a) ci-dessus.
-

5.1 Construction dérogatoire

Est considérée comme construction dérogatoire toute construction construite ou utilisée en contravention avec une ou plusieurs des dispositions du présent règlement mais existante au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, ou dont la construction n'est pas terminée au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement mais pour laquelle un permis de construction conforme aux dispositions des règlements dont l'abrogation est ci-haut décrétée avait été émis avant l'entrée en vigueur du présent règlement, à la condition que ce permis soit toujours valide.

5.2 Droits acquis

Une construction dérogatoire ne jouit de droits acquis qu'en autant qu'elle date d'avant l'entrée en vigueur de tout règlement de construction dans la ville de Pointe-Claire ou qu'elle a déjà fait l'objet d'un permis légalement émis en vertu d'un règlement de construction antérieur au présent règlement.

5.3 Réparation, amélioration ou agrandissement d'une construction dérogatoire

- a) Une construction dérogatoire au présent règlement peut être réparée ou améliorée ou agrandie, mais non de façon à la rendre encore plus dérogatoire au présent règlement.
- b) Une construction dérogatoire au présent règlement peut être agrandie mais en autant que cet agrandissement soit fait en conformité avec le présent règlement.
- c) Une construction dérogatoire qui aurait été modifiée de manière à la rendre conforme ne peut être rendue à nouveau dérogatoire.

5.4 Remplacement de l'utilisation d'une construction dérogatoire

On ne peut remplacer l'utilisation d'une construction utilisée de façon dérogatoire au présent règlement que par une utilisation conforme au présent règlement.

5.5 Fin des droits acquis

- a) Si une construction dérogatoire au présent règlement est incendiée, démolie ou sinistrée d'autre façon au point qu'elle a perdu plus de 50% de sa valeur portée au rôle d'évaluation (ou plus de 50% de sa valeur marchande tel qu'établie par un évaluateur agréé membre de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec), elle ne peut être reconstruite, restaurée ou réutilisée qu'en conformité avec le présent règlement.
- b) Si une utilisation dérogatoire d'une construction 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 de la même construction doit se faire en conformité avec le présent règlement.

5.6 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Bill McMurchie, maire

Jean-Denis Jacob, greffier

