



REFONTE ADMINISTRATIVE

RÈGLEMENT 718

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

ENTRÉE EN VIGUEUR : LE 21 OCTOBRE 2025

DERNIÈRE MISE À JOUR : LE 19 MAI 2026



Règlement 718 de construction

ATTENDU qu'il y a lieu de procéder à la refonte du *Règlement de construction*;

ATTENDU qu'un avis de motion a dûment été donné à la séance du 14 juillet 2025;

Le conseil décrète ce qui suit:

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

Section 1.1 Dispositions déclaratoires

Article 1.1.1 **Territoire**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Farnham.

Article 1.1.2 **Renvois**

Tous les renvois à un autre règlement s'appliquent aussi à toute modification postérieure à celui-ci.

Article 1.1.3 **Autres lois et règlements**

L'obtention par une personne d'un permis ou d'un certificat par la Ville ne l'exempte pas d'obtenir toute autre autorisation ou permis de la Ville. La délivrance d'un permis ou d'un certificat de la Ville n'exempte par ailleurs pas une personne:

- a) D'obtenir tout permis, certificat, approbation ou autorisation requis en vertu d'une loi ou d'un autre règlement;
- b) De respecter toute autre loi, règlement applicable de même que toute autre restriction applicable à son immeuble ou projet.

Section 1.2 Dispositions interprétatives

Article 1.2.1 **Interprétation des dispositions**

Le présent règlement doit être interprété selon les principes de la *Loi d'interprétation*.

Article 1.2.2 **Terminologie**

Les définitions contenues au *Règlement de zonage* s'appliquent au présent règlement en les adaptant. Lorsqu'un mot ou une expression n'y est pas défini, il s'entend dans son sens commun.

Article 1.2.3 **Unité de mesure**

Pour fins de compréhension, toutes les dimensions du présent règlement sont indiquées en unité du système international.

Section 1.3 Dispositions administratives

Article 1.3.1 Fonctionnaire désigné

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au fonctionnaire désigné tel que défini dans le règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Article 1.3.2 Pouvoir du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné peut:

- a) Refuser tout document, ou plan, qui n'est pas clair, qui est incomplet, imprécis ou inversé;
- b) Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière ou mobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, constructions accessoires, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si le présent règlement ou toute résolution adoptée en vertu de ce dernier y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la Ville du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission, qui lui est conféré par une loi ou un règlement;
- c) Sans restreindre la généralité de ce qui est indiqué au paragraphe b), procéder à des analyses, prises d'échantillons ou autres, si cela s'avère nécessaire, et prendre des photographies, des mesures ou des points de localisation et se faire accompagner, dans le cadre de l'application du présent règlement, par toute personne jugée appropriée pour le respect du présent règlement et de toute résolution adoptée en vertu de ce dernier;
- d) Aviser, verbalement ou par écrit, un contrevenant, un propriétaire ou un occupant, afin de lui expliquer la nature de l'infraction reprochée, les correctifs à apporter et toutes mesures qu'il doit prendre afin d'assurer le respect du présent règlement et de toute résolution adoptée en vertu de celui-ci;
- e) Donner un avis à toute personne lui enjoignant de rectifier toute situation constituant une infraction à une disposition du présent règlement;
- f) Ordonner à toute personne de suspendre les travaux, de fermer un édifice, une construction accessoire ou un bâtiment principal ou de cesser une activité qui contrevient à une disposition du présent règlement;
- g) Révoquer une autorisation municipale s'il y a contravention à l'une des dispositions du présent règlement ou à l'une des conditions prescrites lors de l'émission du permis ou du certificat;
- h) Délivrer un constat d'infraction à toute personne contrevenant à une disposition du présent règlement;
- i) Recommander au conseil municipal toute procédure ou sanction qui relèvent des pouvoirs de la Ville pour intervenir contre des situations dérogeant à une disposition du présent règlement.

Article 1.3.3 Entrave au fonctionnaire désigné

Toute personne qui entrave le travail du fonctionnaire désigné ou de toute personne qui l'accompagne dans l'exercice des pouvoirs prévus au présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende.

Article 1.3.4 Devoirs de toute personne propriétaire, occupante ou exécutante de travaux

Toute personne propriétaire d'un immeuble, occupante d'un immeuble ou exécutante de travaux doit:

- a) Réaliser tous travaux, occupations ou interventions en conformité avec le présent règlement et toute résolution adoptée en vertu de ce dernier, que ces travaux, occupations ou interventions soient assujettis ou non à la délivrance d'un permis ou d'un certificat;

- b) Permettre au fonctionnaire désigné, et à toute personne qui l'accompagne de visiter, d'examiner ou d'inspecter tout bien mobilier ou immobilier, incluant tout bâtiment principal, construction accessoire, équipement, ouvrage ou chantier;
- c) Obtenir tout permis ou certificat d'autorisation requis par la réglementation d'urbanisme avant le début des travaux ou des interventions visés.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX

Section 2.1 Raccordement des bâtiments principaux

2.1.1 Réseau d'aqueduc

Article 2.1.1.1 Raccordement - Réseau d'aqueduc

- a) Tout bâtiment principal situé dans le périmètre urbain et desservi par le réseau municipal doit être raccordé au réseau d'aqueduc et doit avoir une vanne d'arrêt sur son tuyau principal avant de faire toute distribution intérieure. Cette vanne doit être installée immédiatement à l'intérieur de la construction et doit avoir un diamètre égal au tuyau principal;
- b) De plus, dans les cas de bâtiments principaux comportant deux logements et plus, et, s'il y a lieu, de bâtiments principaux commerciaux et industriels, une vanne d'arrêt doit être installée sur chaque ligne de distribution alimentant chacune des suites. Ces vannes, ainsi que la vanne d'arrêt principale, doivent être disposées dans un endroit facilement accessible, immédiatement à l'intérieur du mur de fondation.

Article 2.1.1.2 Compteur d'eau

Pour toutes nouvelles constructions résidentielles, le propriétaire doit fournir, à ses frais, l'emplacement et poser la tuyauterie pour recevoir le compteur de façon à permettre l'installation, le remplacement, l'entretien et la lecture d'un tel compteur, et ce, en conformité aux dispositions des règlements municipaux.

2.1.2 Réseau d'égout sanitaire et pluvial

Article 2.1.2.1 Raccordement - Réseau d'égout

- a) Tout bâtiment principal situé dans le périmètre urbain et desservi par le réseau municipal doit être raccordé au réseau d'égout. Lorsque le réseau d'égout n'est pas combiné et comprend un système d'égout sanitaire et un système d'égout pluvial, le raccordement doit être séparé aux deux conduites et aucune eau pluviale ne doit être déversée dans le système d'égout sanitaire.
- b) Toute conduite d'égout sur terrain privé raccordant un bâtiment principal au réseau d'égout public devra avoir une pente minimale vers le réseau public de 1 cm par mètre et les joints devront être hermétiques.

Article 2.1.2.2 Raccordement des postes d'essence et garages de mécanique

Aucun poste d'essence, garage de mécanique automobile ou autre établissement commercial du même groupe ne pourra être raccordé aux réseaux d'égout public sans qu'il ne soit installé sur le terrain dudit établissement, un appareil ou système permettant de séparer les corps gras de l'eau avant qu'elle ne s'écoule dans le réseau d'égout.

Cet appareil ou système devra être reconnu et approuvé par l'*Association canadienne de normalisation*.

Les fosses de réparation ou de graissage ne peuvent être raccordées aux réseaux d'égouts.

Article 2.1.2.3 Raccordement des établissements de restauration

Aucun établissement de restauration ou autre établissement commercial du même groupe ne pourra être raccordé aux réseaux d'égout public sans qu'il ne soit installé à l'intérieur du bâtiment principal, un appareil ou système permettant de séparer les corps gras de l'eau avant qu'elle ne s'écoule dans le réseau d'égout.

Cet appareil ou système devra être reconnu et approuvé par l'*Association canadienne de normalisation*.

Article 2.1.2.4 Gestion des eaux pluviales

Lors de la construction de tout bâtiment principal ou l'agrandissement d'un tel bâtiment, lorsqu'il est utilisé ou destiné à être utilisé pour un usage multifamilial (Six logements et plus), commercial, industriel ou institutionnel, doit respecter les conditions suivantes :

1. Le taux de relâche de l'eau de ruissellement, dans le réseau d'égout municipal, à l'égard de l'ensemble du site, doit être d'un maximum de 10 litres/seconde/hectare pour une pluie de dix ans et de 30 litres/seconde/hectare pour une pluie de cent ans.

Doit être ajouté à ce taux de relâche, une majoration de 18 % pour l'intensité de pluie et de 10 % pour le volume de rétention.

Le taux de relâche projeté ne devra pas dépasser celui d'avant-projet.

2. Le projet doit comprendre la mise en place d'un régulateur à plaque ou vortex (Pour un orifice de 75 mm et plus) ou d'un régulateur à vortex (Pour un orifice de moins de 75 mm), lequel devra être installé au point de raccordement avec le réseau d'égout municipal.
3. Si le bâtiment principal est doté d'un sous-sol ou qu'il est projeté qu'il en ait un, le drain de fondation pourra être raccordé au réseau d'égout uniquement s'il l'est en aval du régulateur.
4. La conception du régulateur devra être réalisée conformément au Manuel de conception des réseaux d'égout municipaux (BNQ 3660-004). Toute modification à ce manuel sera intégrée au présent règlement, aux conditions prévues au dernier alinéa de l'article 118 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.
5. La demande de permis au projet visé au premier alinéa doit être accompagnée, en plus de tout autre document requis par la réglementation d'urbanisme de la Ville, de ce qui suit :
 - a) D'un plan illustrant l'ensemble des surfaces imperméables actuelles et celles projetées sur le site.
 - b) D'un document décrivant les débits avant/après projet préparé par un professionnel membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec.
 - c) Tout ouvrage de rétention des eaux de ruissellement, qu'il soit présent ou projeté sur le site.
 - d) D'un rapport signé par un professionnel membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec confirmant, en considérant les superficies imperméables identifiées sur le plan prévu au sous-paragraphe a) et les ouvrages de rétention identifiés conformément au sous-paragraphe c), que les dispositions inscrites aux paragraphes 1 à 4 ci-haut soient respectés.
6. Les aménagements, s'ils sont nécessaires à l'atteinte des taux de ruissellement et considérés dans le rapport déposé conformément au sous-paragraphe c) du paragraphe 5, devront être aménagés sur le site au plus tard dans les dix-huit mois des travaux visés par la demande de permis, et ce, aux frais du propriétaire.

Lorsque la superficie de la surface imperméable d'un site touché par un projet visé au premier alinéa est de 1 500 m² et plus celui-ci doit respecter les paragraphes 2 et 3 ci-haut en plus du *Règlement relatif à l'écoulement des eaux des cours d'eau situés sur le territoire de la Municipalité régionale de comté de Brome-Missisquoi* en vigueur.

Aux fins du premier alinéa, on entend par :

Site

Un fond de terre se décrit par un ou plusieurs numéros de lots distincts sur le plan officiel du cadastre, ou sur un plan de subdivision fait et déposé conformément aux articles 3043 et suivants du *Code civil* du Québec, ou dans un ou plusieurs actes translatifs de propriété décrit par tenants et aboutissants, ou par la combinaison des deux, et formant un ensemble foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Surface imperméable

Une surface, autre qu'une surface recouverte de végétation, qui limite l'infiltration et force les eaux de ruissellement à s'écouler en surface; à titre indicatif, les surfaces imperméables, les toitures, les stationnements, les aires d'entreposage pavées ou gravelées et les trottoirs."

Ajouté par l'article 1 du Règlement 718-1 (2026-05-19)

2.1.3 Soupape de retenue (clapet antiretour)

Article 2.1.3.1 Obligation

Dans tout nouveau bâtiment principal doit être installé le nombre de clapets antiretours requis, de façon à éviter tout dégât d'eau.

Article 2.1.3.2 Conception

Tout clapet antiretour doit être construit de manière à assurer une fermeture automatique et étanche sauf pour permettre uniquement un écoulement du système de plomberie d'un bâtiment principal vers le réseau d'égout public ou privé.

Article 2.1.3.3 Entretien

L'intérieur de tout clapet antiretour doit être lisse et exempt de toute obstruction pouvant affecter l'écoulement des eaux usées.

En tout temps, les clapets antiretours doivent être accessibles et tenus en bon état de fonctionnement par le propriétaire ou l'occupant.

Article 2.1.3.4 Fabrication

Tout clapet antiretour et les surfaces d'appui doivent être en métal, non susceptible de corrosion, ou en PVC.

2.1.4 Propriétés non desservies

Article 2.1.4.1 Élimination des eaux usées

Pour un terrain non desservi par un réseau d'égout municipal, les eaux usées d'un bâtiment principal doivent être déversées dans une installation de réception, ou de traitement des eaux usées conforme à la *Loi sur la qualité de l'environnement* et aux règlements découlant de cette loi, notamment le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*.

Article 2.1.4.2 Ouvrage de captage des eaux souterraines

Pour un terrain non desservi par un réseau d'aqueduc municipal, l'installation d'approvisionnement en eau potable d'un bâtiment principal doit être conforme à la *Loi sur la qualité de l'environnement* et aux règlements découlant de cette loi, notamment le *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection*.

Section 2.2

Fondation et fosse de retenue

2.2.1

Fondation

Article 2.2.1.1

Types de fondation

- a) Un bâtiment principal ou l'agrandissement de plus de 20 m² d'un bâtiment principal doit reposer sur des fondations continues avec empattements appropriés, à l'abri du gel;
- b) L'agrandissement de 20 m² et moins d'un bâtiment principal doit reposer sur des pieux, des pilotis ou sur une fondation continue avec empattements appropriés, à l'abri du gel;
- c) Un garage détaché du bâtiment principal doit reposer sur une dalle de béton ou sur une fondation continue avec empattements appropriés, à l'abri du gel;
- d) Un abri d'auto doit reposer sur des pieux, des pilotis ou sur une fondation continue avec empattements appropriés, à l'abri du gel;
- e) Toute autre construction accessoire annexée au bâtiment principal, d'une superficie de plus de 20 m², à l'exception d'une véranda, doit reposer sur des fondations continues avec empattements appropriés, à l'abri du gel;
- f) Une véranda ainsi que toute autre construction accessoire annexée au bâtiment principal, d'une superficie de 20 m² ou moins doit reposer sur des pieux, des pilotis ou des fondations continues avec empattements appropriés, à l'abri du gel;
- g) Tout autre type de fondation peut être accepté s'il est approuvé par un ingénieur et conformément au *Code de construction du Québec*.

Article 2.2.1.2

Matériaux

Le béton monolithe doit être utilisé pour les dalles de béton ou les fondations continues avec empattement.

Les pieux et pilotis doivent être en bois, béton, pierre, acier ou autre matériau de même nature.

Article 2.2.1.3

Recouvrement

La partie visible des fondations doit être recouverte de crépi.

Article 2.2.1.4

Hauteur

Tout élément mentionné ci-après d'un bâtiment principal doit respecter les niveaux suivants par rapport au niveau du centre de toute voie publique adjacente au terrain où la construction est projetée:

Ouvrages	Niveaux
Ouvertures (portes, fenêtres, etc.)	Hauteur minimale de 380 mm au-dessus du centre de la voie publique
Seuil d'entrée de garage non situé au niveau du sous-sol	Hauteur minimale de 300 mm au-dessus du centre de la voie publique
Dalle du sous-sol	Hauteur minimale de 600 mm au-dessus de la conduite d'égout la plus élevée
Élévation de la partie supérieure du mur de fondation	Hauteur minimale de 300 mm et maximale de 2 000 mm au-dessus du centre de la voie publique

Article 2.2.1.5 **Margelle**

Il est possible d'aménager une ouverture sous le niveau minimal prescrit à l'article 2.2.1.4, dans la mesure où l'ouverture est pourvue d'une margelle.

Article 2.2.1.6 **Drain**

Tout bâtiment principal comportant un sous-sol ou un vide sanitaire situé sous le niveau de l'un ou l'autre des terrains environnants doit être muni d'un drain de fondation (drain français).

Article 2.2.1.7 **Nivellement**

Le nivellement des matériaux de remblais au pourtour des fondations doit être effectué de façon à empêcher, après tassement, l'eau de s'écouler vers celles-ci.

2.2.2 **Fosse de retenue****Article 2.2.2.1** **Obligation**

Lorsque le drain de fondation est raccordé à la fosse de retenue équipée d'une pompe d'assèchement, celui-ci doit être installé à l'intérieur du bâtiment principal, au niveau du plancher le plus bas ou, dans le cas d'un vide sanitaire, à la surface du sol et il doit être conforme aux prescriptions du présent règlement.

Article 2.2.2.2 **Capacité**

La fosse de retenue et la pompe d'assèchement doivent avoir une capacité suffisante pour les usages effectués ou projetés de l'immeuble.

Article 2.2.2.3 **Fabrication**

Toute fosse de retenue doit être fabriquée d'une seule pièce, en plastique de type PVC-DWV ou en fibre de verre, et doit être parfaitement étanche ainsi que tout raccord s'y rattachant.

Article 2.2.2.4 **Pompe d'assèchement**

La pompe d'assèchement doit être de type submersible, doit avoir une puissance d'au moins 1/3 HP et doit être conçue de façon qu'elle puisse vidanger complètement la fosse de retenue.

Article 2.2.2.5 **Tuyau de rejet**

Le tuyau de rejet de la pompe d'assèchement doit être fabriqué en plastique de type ABS-DWV et doit avoir un diamètre minimal de 38 mm.

À la sortie de la pompe d'assèchement, le tuyau de rejet doit être encastré dans la dalle de plancher à proximité du mur de fondation de façon à le rendre rigide pour éviter tout transfert de vibration à la charpente du bâtiment principal.

L'eau provenant du rejet de la pompe d'assèchement ne peut, en aucun cas, être déversée sur une allée d'accès, sur une case de stationnement ou directement à la voie publique. Ledit rejet doit être dispersé directement sur la surface du sol en direction de la voie publique ou déversé dans un bassin de captation souterrain situé entièrement sur la propriété privée. Ledit rejet ne doit pas être la cause de danger pour la sécurité publique.

À la sortie immédiate du mur extérieur du bâtiment principal, le tuyau de rejet de la pompe d'assèchement doit se prolonger vers une surface imperméable afin d'éviter le retour des eaux souterraines au drain français par la porosité du sol ou doit se prolonger vers un bassin de captation formé de pierre concassée. Le bassin doit être localisé de façon à ne pas permettre le retour de l'eau au drain français.

Le pourtour de tout drain français et de tout égout pluvial de bâtiment principal avec la fosse de retenue doit être muni d'un raccord d'étanchéité de type mécanique en PVC flexible s'emboîtant l'un dans l'autre à travers la paroi de la fosse de retenue pour former un joint étanche de chaque côté de la paroi.

Toute fosse de retenue doit être recouverte, au niveau du plancher ou du sol, d'un couvercle fonctionnel qui permet une ventilation minimale, lequel est fait d'acier ou de fonte d'une épaisseur minimale de 6 mm, de fibre de verre armé de 6 mm ou de contreplaqué de 13 mm.

Section 2.3 Toiture

2.3.1 Exigences

Article 2.3.1.1 Application

La présente sous-section s'applique à tout nouveau bâtiment principal ou à la suite de rénovation de la toiture du bâtiment principal.

Article 2.3.1.2 Trappe d'accès

Une trappe d'accès doit être installée pour donner accès à chaque comble ou vide sous toit qui a les dimensions suivantes:

- a) Une surface d'au moins 3 m².
- b) Une largeur d'au moins 1 m.

Article 2.3.1.3 Dimension de l'ouverture

La trappe exigée à l'article 2.3.1.2 doit mesurer au moins 550 x 900 mm; toutefois, ces dimensions peuvent être réduites à 500 x 700 mm si la trappe ne dessert qu'un seul logement.

L'ouverture donnant accès à un comble ou vide sous toit doit être munie d'une porte ou d'un couvercle.

Article 2.3.1.4 Capteurs solaires

Des capteurs solaires peuvent être installés sur le toit d'un bâtiment principal, sur des supports prévus à cet effet, en respectant les exigences suivantes:

- a) Être installé parallèlement au toit;
- b) Faire saillie d'au plus 0,3 m du toit.

2.3.2 Drainage

Article 2.3.2.1 Toits plats

Sous réserve des autres dispositions du présent règlement, les eaux pluviales que reçoit un bâtiment principal à toit plat doivent être évacuées par un ou plusieurs avaloirs de toit raccordé au réseau d'égout pluvial ou aux dispositifs de rétention lorsque requis.

Article 2.3.2.2 Gouttières

Tout bâtiment principal doit être muni d'une gouttière.

À l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation, il est interdit d'évacuer l'eau des gouttières et des descentes pluviales directement à l'égout sanitaire, l'égout pluvial, au fossé, à la voie de circulation ou directement dans un cours d'eau.

Les eaux des gouttières et des descentes de toit doivent être déversées en surface et à au moins 1,5 m du bâtiment principal de manière à éviter l'infiltration vers le drain français.

Le drainage des eaux pluviales de terrain doit se faire en surface.

Article 2.3.2.3 **Margelles**

Tout toit en pente surplombant une ou plusieurs margelles à l'extérieur des fenêtres du sous-sol d'un bâtiment principal doit être muni d'une gouttière qui l'empêche de s'égoutter à l'intérieur de ces margelles.

Article 2.3.2.4 **Garde-neige**

Tout édifice ayant un toit en pente pouvant causer des chutes de neige et de glace vers la voie publique ou un stationnement public, doit être pourvu de garde-neige attaché au mur ou à la toiture de manière à empêcher la neige ou la glace de tomber.

Section 2.4 **Logement**

2.4.1 **Exigences**

Article 2.4.1.1 **Appareils sanitaires**

Tout logement doit être desservi par l'eau courante.

Tout logement doit être pourvu minimalement d'un évier ou d'un lavabo, d'une baignoire ou d'une douche et d'une toilette.

Article 2.4.1.2 **Buanderie**

Tout logement doit avoir une buanderie ou un espace réservé à la buanderie. Toutefois, il est possible d'avoir des installations de buanderie communes à plusieurs logements, à la condition que ces installations soient regroupées à un endroit facilement accessible à tous les occupants.

Article 2.4.1.3 **Eau chaude**

Tout logement comportant un réseau d'alimentation en eau doit être pourvu d'une alimentation en eau chaude, distribuée à partir d'un chauffe-eau central ou d'un chauffe-eau individuel pour chaque logement.

Article 2.4.1.4 **Chauffage**

Toutes les pièces habitables situées à l'intérieur d'un logement doivent être chauffées par un système de chauffage permanent.

2.4.2 **Drainage**

Article 2.4.2.1 **Avaloir de sol**

À moins qu'il soit impossible de mettre en place un réseau sanitaire d'évacuation par gravité pour acheminer l'eau vers un égout, un fossé ou un puits perdu, un avaloir de sol dans le sous-sol d'un logement doit être installé.

Un avaloir de sol doit être installé dans un local de réception des ordures, un local d'incinérateur ou une salle de chaudière desservant plusieurs logements.

Article 2.4.2.2 Branchement d’égout

La canalisation d’eaux usées d’un appareil sanitaire doit être raccordée au branchement d’égout sanitaire.

2.4.3 Ventilation

Article 2.4.3.1 Salle de bain

Chaque logement doit être muni d’un ventilateur extracteur d’odeurs pour chaque salle d’eau et chaque salle de bain.

En aucun cas, une fenêtre ne peut être considérée comme un ventilateur et ne saurait dispenser la pièce d’être pourvue de cet équipement.

Article 2.4.3.2 Cuisine

Chaque logement doit être muni d’un ventilateur extracteur d’odeurs pour la cuisine.

Section 2.5 Conception des aires et des espaces

2.5.1 Hauteur sous les plafonds

Article 2.5.1.1 Dimensionnement

À moins d’indications contraires dans le présent chapitre, les dimensions des aires et des espaces doivent être mesurées entre les faces des murs et entre celles du plancher et du plafond, après la pose des revêtements de finition.

Article 2.5.1.2 Pièces ou espaces

Selon le type de pièce, les normes suivantes s’appliquent pour un bâtiment principal dont l’usage est l’habitation:

Pièce ou espace	Hauteur minimale sous plafond (m)	Hauteur de passage minimale (m)	Aire minimale au-dessus de laquelle la hauteur minimale sous plafond doit être respectée
Salle de séjour	2,1		Aire de l’espace ou 10 m² selon la moins élevée des deux valeurs
Salle à manger ou coin repas	2,1		Aire de l’espace ou 5,2 m² selon la moins élevée des deux valeurs
Cuisine ou coin cuisine	2,1		Aire de l’espace ou 3,2 m² selon la moins élevée des deux valeurs
Chambre principale	2,1		Aire de l’espace ou 4,9 m² selon la moins élevée des deux valeurs
Autres chambres à coucher	2,1		Aire de l’espace ou 3,5 m² selon la moins élevée des deux valeurs
Sous-sol non aménagé (incluant buanderie)		2,0	Hauteur de passage sous les poutres et dans les aires de circulation

Salle de bain, toilettes ou coin buanderie au-dessus du niveau moyen du sol	2,1		Aire de l'espace ou 2,2 m ² selon la moins élevée des deux valeurs
Corridor, vestibule ou entrée principale	2,1		Aire de l'espace
Autres pièces et espaces aménagés	2,3		Aire de l'espace ou 2,2 m ² selon la moins élevée des deux valeurs

Article 2.5.1.3 Mezzanine

La hauteur sous le plafond au-dessus et au-dessous d’une mezzanine doit être d’au moins 2,1 m.

Section 2.6 Portes et fenêtres

2.6.1 Portes

Article 2.6.1.1 Portes des logements

Les baies de portes dans un logement doivent être conçues pour recevoir des portes battantes ou des portes pliantes dont les dimensions sont les suivantes:

Emplacement	Largeur min. (mm)	Hauteur min. (mm)
▪ Logement ou habitation comportant un logement additionnel (entrée exigée)	810	1 980
▪ Entrée ou vestibule		
▪ Escalier menant à un niveau où il y a un espace aménagé	810	1 980
▪ Toutes les portes d’au moins un accès au sous-sol (ou à la cave) à partir de l’extérieur		
▪ Salle de service		
▪ Penderie dans laquelle on peut pénétrer	610	1 980
▪ Salle de bains, toilettes, salle de douche	610	1 980
▪ Pièces donnant sur un corridor de 710 mm de largeur	610	1 980
▪ Pièces non mentionnées ci-dessus, balcons extérieurs	760	1 980

Article 2.6.1.2 Portes des toilettes communes

Les portes des toilettes communes doivent avoir une largeur d’au moins 810 mm et une hauteur d’au moins 2 030 mm.

Article 2.6.1.3 Portes des salles de bains

Si un corridor d’au moins 860 mm dessert une ou plusieurs salles de bains, au moins une de ces salles doit avoir une porte d’une largeur minimale de 760 mm.

Article 2.6.1.4 Hauteur des seuils de porte au-dessus des planchers ou du sol

Toute porte d’une habitation, si le plancher fini d’un côté de la porte est à plus de 600 mm au-dessus d’un plancher, d’une autre surface ou du sol de l’autre côté de la porte, doit être protégée par un garde-corps, conformément à la section 2.7 du chapitre 2 du présent règlement.

2.6.2 Fenêtres

Article 2.6.2.1 Surface vitrée minimale

Sous réserve de l'article 2.6.2.2, la surface vitrée minimale des fenêtres d'une habitation ou des pièces aménagées pour y dormir doit être conforme aux normes suivantes:

Emplacement	Surface vitrée dégagée	
	Sans éclairage électrique	Avec éclairage électrique
▪ Buanderie, salle de jeu en sous-sol, sous-sol non aménagé	4 % de la surface desservie	Fenêtre non obligatoire
▪ Chambres et autres pièces aménagées non mentionnées	5 % de la surface desservie	5 % de la surface desservie
▪ Cuisine, coin cuisine	10 % de la surface desservie	Fenêtre non obligatoire
▪ Salle de séjour, salle à manger	10 % de la surface desservie	10 % de la surface desservie
▪ Toilettes	0,37 m²	Fenêtre non obligatoire

La surface vitrée dégagée d'une porte ou d'un lanterneau correspond à la surface équivalente d'une fenêtre.

Article 2.6.2.2 Fenêtres de chambres

- a) Sauf si une porte d'une chambre donne directement sur l'extérieur ou si la suite est protégée par gicleur, chaque chambre doit avoir au moins une fenêtre extérieure ouvrant de l'intérieur sans qu'il soit nécessaire d'enlever un châssis de fenêtre ou d'utiliser des pièces de quincaillerie;
- b) La fenêtre mentionnée au paragraphe a) doit offrir une ouverture dégagée d'une surface d'au moins 0,35 m², sans qu'aucune dimension ne soit inférieure à 380 mm.

Article 2.6.2.3 Contre fenêtre ou double vitrage

Les fenêtres séparant un espace chauffé d'un espace non chauffé ou de l'extérieur doivent être munies d'une contre-fenêtre ou d'un double vitrage.

2.6.3 Fenêtres dans les aires communes

Article 2.6.3.1 Panneaux transparents

Sous réserve de l'article 2.6.3.2, un panneau transparent susceptible d'être confondu avec un moyen d'évacuation doit être protégé par une barrière ou une barre.

Article 2.6.3.2 Cloisons coulissantes en verre

Il n'est pas obligatoire que les cloisons coulissantes en verre qui séparent un corridor commun d'un usage contigu et qui sont ouvertes pendant les heures normales de travail soient conformes à l'article 2.6.3.1.

Toutefois, elles doivent être marquées de façon appropriée pour signaler leur présence et leur position.

Article 2.6.3.3 Fenêtre dans les escaliers d'issue

Une fenêtre dans un escalier d'issue, dont l'appui se trouve à au moins 1 070 mm de hauteur par rapport au plancher du palier, doit:

- a) Être protégée par un garde-corps, conformément à la sous-section 2.7 du présent règlement;
- b) Être fixe et conçue pour résister aux charges latérales spécifiées pour les garde-corps de balcons.

Article 2.6.3.4 Fenêtre au-dessus du deuxième étage

Les fenêtres des aires communes dont l'appui se trouve à au moins 1 000 mm du plancher et qui sont situées au-dessus du deuxième étage des habitations doivent:

- a) Être protégée par un garde-corps, conformément à la sous-section 2.7 du présent règlement;
- b) Être fixe et conçue pour résister aux charges latérales spécifiées pour les garde-corps de balcons.

Section 2.7 Escaliers, rampes, mains courantes et garde-corps

2.7.1 Escaliers et paliers**Article 2.7.1.1 Giron et hauteur des contremarches**

Le giron des marches et la hauteur des contremarches doivent être constants dans une même volée.

Article 2.7.1.2 Largeur

- a) Un escalier d'issue ou un escalier utilisé par le public doit avoir une largeur d'au moins 900 mm entre les faces des murs ou entre les garde-corps;
- b) Un escalier d'issue desservant un seul logement ou une maison comportant un logement accessoire, y compris les aires communes, doivent avoir une largeur d'au moins 860 mm;
- c) Entre deux niveaux successifs d'un logement, il doit y avoir au moins un escalier d'une largeur minimale de 860 mm mesuré entre les faces des murs.

Article 2.7.1.3 Marches rayonnantes

- a) Un logement peut avoir des marches rayonnantes qui convergent vers un point central aux conditions suivantes:
 - i. Chaque marche forme un angle de 30° ou de 45°;
 - ii. Que ces marches ne permettent pas de tourner de plus de 90°;
- b) Une seule série de marches rayonnantes décrites au paragraphe a) est autorisée entre deux niveaux de plancher.

Article 2.7.1.4 Paliers exigés

- a) Sous réserve du paragraphe c), un palier doit être prévu en bas et en haut de chaque volée d'un escalier intérieur et à tout endroit où une porte donne sur l'escalier (incluant à l'intérieur des garages);
- b) Si une rampe donne sur un escalier et vice versa;
- c) Si une porte ouvre sur un escalier, son débattement ne doit pas déborder le palier.

Article 2.7.1.5 Paliers non exigés

- a) Si une porte est située en haut de l'escalier intérieur d'un logement et si elle ouvre du côté opposé à l'escalier, il n'est pas obligatoire d'avoir un palier en haut de l'escalier;
- b) Il n'est pas obligatoire de prévoir un palier en haut d'une volée d'un escalier extérieur desservant une entrée secondaire d'un seul logement, ou d'une maison comportant un logement accessoire, si:
 - i. L'escalier n'a pas plus de 3 contremarches;

- ii. La porte principale est une porte coulissante ou elle ouvre du côté opposé à l'escalier;
 - iii. Seule une contre-porte ou une porte moustiquaire, le cas échéant, ouvre sur l'escalier et celle-ci est munie d'une quincaillerie lui permettant de rester en position ouverte;
- c) Il n'est pas obligatoire de prévoir un palier en bas d'une rampe ou d'un escalier extérieur s'il n'y a aucun obstacle, comme une barrière ou une porte, en deçà d'une distance équivalant à la largeur de l'escalier ou de la rampe, ou aux valeurs suivantes, la plus faible des valeurs étant retenue:
- i. 900 mm pour les escaliers ou rampes desservant un seul logement;
 - ii. 1100 mm pour les autres escaliers ou rampes.

2.7.2 Rampes

Article 2.7.2.1 Pente maximale

- a) La pente maximale d'une rampe intérieure pour piéton est:
- i. De 1:10 pour une habitation;
 - ii. De 1:6 pour un établissement commercial ou un établissement industriel;
 - iii. De 1:8 pour les autres usages;
- b) La pente maximale de toute rampe extérieure pour piétons est de 1:10.

Article 2.7.2.2 Paliers

Lorsqu'une porte ou un escalier débouche dans l'axe d'une rampe, il doit y avoir un palier d'une longueur d'au moins 900 mm sur toute la largeur de la rampe.

2.7.3 Mains courantes

Article 2.7.3.1 Mains courantes exigées

- a) Sous réserve du paragraphe b), une main courante doit être installée:
- i. Sur au moins un côté d'un escalier d'une largeur inférieure à 1 100 mm;
 - ii. Sur les deux côtés d'un escalier d'une largeur d'au moins 1 100 mm;
- Et
- iii. Sur les deux côtés d'un escalier tournant servant d'issue;
- b) Une main courante n'est pas exigée pour un escalier d'un logement ou un bâtiment principal comportant un logement accessoire qui a aux plus deux contremarches, ni pour un escalier extérieur qui a aux plus trois contremarches et ne dessert qu'un seul logement ou un bâtiment principal comportant un logement accessoire.

Article 2.7.3.2 Mains courantes continues

- a) Sous réserve du paragraphe b), au moins une main courante doit être continue sur toute la longueur de l'escalier, y compris les paliers, sauf si elle est interrompue par:
- i. Des baies de portes;
- Ou

- ii. Des balustres aux changements de direction;
- b) Pour les escaliers ne desservant qu'un seul logement, au moins une main courante doit être continue sur toute la longueur de l'escalier, sauf si elle est interrompue:
 - i. Par des baies de portes;
 - ii. Par des balustres;
 - iii. Aux paliers;

Ou

 - iv. Aux changements de direction.

Article 2.7.3.3 **Hauteur**

- a) La hauteur des mains courantes des escaliers et des rampes doit être mesurée verticalement à partir:
 - i. Du bord extérieur du nez de la marche;

Ou

 - ii. De la rampe, du palier ou du plancher au-dessous de la main courante;
- b) Sous réserve des paragraphes c) et d), les mains courantes des escaliers et des rampes doivent avoir une hauteur:
 - i. D'au moins 865 mm;

Et

 - ii. D'au plus 1070 mm.
- c) Si des garde-corps sont exigés, les mains courantes des paliers doivent avoir une hauteur d'au plus 1 070 mm.
- d) Il est permis d'installer une main courante non conforme aux paragraphes b) et c), à condition qu'elle soit installée en plus des mains courantes exigées.

Article 2.7.3.4 **Conception ergonomique**

Un espace libre d'au moins 50 mm doit toujours être prévu entre une main courante et le mur auquel elle est fixée.

Article 2.7.3.5 **Empiètement sur la largeur exigée**

Les mains courantes et les éléments sous les mains courantes, y compris les supports de main courante et les limons, ne doivent pas empiéter de plus de 100 mm sur la largeur exigée pour l'escalier.

Article 2.7.3.6 **Mains courantes pour rampes**

Si une rampe remplace un escalier et si sa pente dépasse 1:10, les exigences relatives aux mains courantes d'escaliers des articles 2.7.3.1 à 2.7.3.5 s'appliquent.

2.7.4 Garde-corps

Article 2.7.4.1 **Garde-corps exigés**

- a) Toute surface accessible à d'autres fins que l'entretien, notamment les paliers extérieurs, les porches, les balcons, les mezzanines, les galeries et les passages piétons surélevés, doit être protégée par un garde-corps de chaque côté qui n'est pas protégé par un mur si la dénivellation dépasse 600 mm;
- b) Les escaliers extérieurs de plus de six contremarches et les rampes doivent être protégés par des garde-corps sur tous les côtés ouverts où la dénivellation par rapport au sol dépasse 600 mm.

Article 2.7.4.2 **Hauteur**

- a) Sous réserve des paragraphes b) à d), tous les garde-corps, y compris ceux des balcons, doivent avoir une hauteur de 1 070 mm.
 - b) Les garde-corps des porches, des terrasses, des paliers et des balcons doivent avoir une hauteur minimale de 900 mm:
 - i. Si l'aire piétonnière du porche, de la terrasse, du palier ou du balcon qui est protégé par le garde-corps est située à au plus 1 800 mm au-dessus du sol fini;
- Et
- ii. Si le porche, la terrasse, le palier ou le balcon ne dessert qu'un seul logement ou d'un bâtiment principal comportant un logement accessoire;
- c) Tous les garde-corps exigés à l'intérieur d'un logement ou d'un bâtiment principal comportant un logement accessoire doivent avoir une hauteur d'au moins 900 mm.

Article 2.7.4.3 **Ouvertures**

- a) Sous réserve du paragraphe b), les parties ajourées d'un garde-corps, exigées à l'article 2.7.4.1 ne doivent pas permettre le passage d'un objet sphérique de 100 mm de diamètre;
- b) Les parties ajourées d'un garde-corps exigé à l'article 2.7.4.1 et installé dans un établissement industriel ne doivent pas permettre le passage d'un objet sphérique de 200 mm de diamètre.

Article 2.7.4.4 **Conception empêchant l'escalade**

Un garde-corps d'une habitation qui est exigé en vertu de l'article 2.7.4.1 qui protège un niveau situé à plus de 4,2 m au-dessus du niveau adjacent ne doit avoir ni élément de fixation, ni saillie, ni partie ajourée situé à une distance entre 140 mm et 900 mm au-dessus du niveau protégé par le garde-corps pouvant en faciliter l'escalade.

Section 2.8 Garages et cheminées

2.8.1 Garages

Article 2.8.1.1 **Plancher**

Le plancher d'un garage intérieur ou attenant à un logement doit s'égoutter vers un puisard ou une fosse de retenue servant d'avaloir de sol.

Article 2.8.1.2 **Mur**

Le mur mitoyen d'un garage attenant à une résidence doit être muni d'un pare-vapeur empêchant l'infiltration des gaz à l'intérieur de la résidence.

Article 2.8.1.3 **Porte**

Si une porte de service est installée dans un mur mitoyen d'un garage attenant à une résidence, elle doit être munie d'un dispositif de fermeture automatique ainsi que d'une garniture rendant la porte étanche aux gaz.

Cette porte ne doit avoir aucune ouverture.

2.8.2 Cheminées

Article 2.8.2.1 Exigences

Toute cheminée ou tout conduit de fumée faisant saillie à un mur extérieur d'une construction doit être recouvert par un revêtement de pierre, de briques, de stuc, de clin de bois ou d'aluminium ou tout autre matériau équivalent.

Article 2.8.2.2 Matériaux prohibés

Les cheminées en bloc de béton sont prohibées sur le territoire de la Ville.

Section 2.9 Accessibilité des bâtiments principaux

2.9.1 Accès

Article 2.9.1.1 Accès au sous-sol

- a) À l'exception des sous-sols desservant un seul logement, les sous-sols qui ne sont pas protégés par gicleurs et dont une dimension est supérieure à 25 m doivent avoir directement accès à l'extérieur sur au moins une rue;
- b) Une porte, une fenêtre ou toute autre ouverture ayant une hauteur d'au moins 1 100 mm, une largeur d'au moins 550 mm et une hauteur de seuil d'au plus 900 mm par rapport au plancher peuvent servir d'accès à l'extérieur exigé au paragraphe a);
- c) Les escaliers intérieurs accessibles de l'extérieur peuvent également servir d'accès à l'extérieur exigé au paragraphe a).

Article 2.9.1.2 Accès pour le matériel de lutte contre l'incendie

Tout doit avoir un accès aménagé donnant sur une rue, une voie privée ou une cour permettant l'accès au matériel de lutte contre l'incendie. L'aménagement de l'accès doit respecter les conditions suivantes:

- a) Une largeur minimale de 6 m;
- b) D'un rayon de courbure d'au moins 12 m;
- c) D'une hauteur libre minimale de 5 m;
- d) Être carrossable, asphaltée et conçue de manière à résister aux charges dues à la circulation du matériel de lutte contre l'incendie;
- e) Se terminer par un cercle de virage permettant aux équipements à faire demi-tour pour tout accès en impasse de plus de 90 m de longueur;
- f) Permettre aux véhicules d'incendie d'avoir accès aux raccords-pompiers et à toutes autres installations de protection contre l'incendie.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES À CERTAINS USAGES

Section 3.1 Habitations pour personnes âgées

3.1.1 Normes de construction

Article 3.1.1.1 Exigences de construction

Toute nouvelle résidence privée ou toute modification d'une résidence privée existante de personnes âgées doit respecter l'ensemble des conditions suivantes:

- a) Chaque corridor de la résidence situé à proximité des chambres doit être muni d'un avertisseur de fumée de type électrique. Chaque étage doit être muni d'un avertisseur de type électrique. Dans l'éventualité où la chambre du responsable n'est pas au même niveau que les chambres des résidents, les avertisseurs de fumée doivent être interreliés entre eux jusqu'à l'avertisseur situé à proximité de la chambre du responsable;
- b) Les résidences alimentées au gaz naturel ou au gaz propane doivent être équipées de dispositifs de détection et d'avertisseur de la présence de ces gaz;
- c) Les voies d'accès se rendant aux issues doivent être éclairées jour et nuit;
- d) Les corridors doivent être munis d'une main courante de chaque côté. La main courante ne doit pas empiéter dans le corridor de plus de 100 mm mesuré à partir du mur. Elle doit être installée d'une hauteur variant entre 800 et 965 mm;
- e) Toute résidence accessible aux fauteuils roulants doit être munie d'une rampe d'accès conforme à la section 2.7.2 du présent règlement;
- f) Les chambres accessibles aux résidents utilisant un fauteuil roulant doivent être situées au même niveau de plancher que celui où accède la rampe, à moins que la résidence ne soit munie d'un ascenseur.
- g) Ne sont pas considérés comme un ascenseur, les chaises ascenseurs et les monte-charges;
- h) L'accès à toute résidence qui n'est pas munie d'une rampe d'accès pour fauteuil roulant ne peut être supérieur à une hauteur équivalente à cinq marches séparant le niveau du sol et le niveau du plancher du rez-de-chaussée;
- i) Chaque porte de la résidence permettant l'accès aux chambres, aux issues, aux salles de bains, aux toilettes et aux portes extérieures de la résidence doit être munie de poignée de type « bec de canne ».
- j) Cette exigence n'est pas applicable lorsqu'une porte est munie d'une barre panique;
- k) Les toilettes, bains et douches doivent être munis de barres d'appui installées conformément aux dispositions de l'article 3.1.1.3 du présent règlement;
- l) Les portes donnant accès aux salles de bains et toilettes doivent être munies de systèmes permettant que ces dernières puissent être déverrouillées de l'extérieur;
- m) Les salles de bains et toilettes doivent être munies d'un système d'appel permettant de demander de l'aide en cas de besoin;
- n) Le bâtiment principal doit être muni d'un système d'éclairage d'urgence autonome et installé aux principales voies d'accès et aux issues;
- o) Toute résidence doit être munie d'une cuisine et d'une salle à manger pouvant accueillir au moins 60 % des résidents;
- p) Une buanderie comportant une superficie minimale de 4 m² pour chaque chambre de l'immeuble doit être aménagée.

Article 3.1.1.2 Espace communautaire

Un espace communautaire dont la superficie correspond à au moins 2 m² par résident est requis.

La superficie de l'espace communautaire mentionnée au paragraphe précédent doit être d'au moins 16 m². Dans l'éventualité où plus d'une salle communautaire est requise pour l'obtention du ratio 2 m² /résident, la superficie de chaque salle communautaire ne peut être inférieure à 10 m². Pour les fins du calcul, la surface pour la préparation des repas est exclue.

Article 3.1.1.3 Barres d'appui

Les barres d'appui exigées à l'article 3.1.1.1 doivent être conformes aux exigences suivantes:

- a) Dans le cas d'une toilette:
 - i. Fixée horizontalement à la paroi latérale la plus près de la toilette et se prolongeant d'au moins 450 mm de part et d'autre de la projection du devant de la toilette sur cette paroi;
 - ii. Fixée au mur arrière de manière à couvrir toute la longueur de la toilette lorsque celle-ci n'a pas de réservoir;
 - iii. Fixée entre 840 et 920 mm au-dessus du plancher;
 - iv. Avoir un diamètre compris entre 30 et 40 mm;
 - v. Offrir un dégagement entre 35 et 45 mm par rapport à la paroi où elle est fixée;
 - vi. Pouvoir résister à une charge d'au moins 1,3 kN appliquée verticalement ou horizontalement.
- b) Dans le cas d'une douche:
 - i) D'une longueur minimale de 900 mm;
 - ii) Fixée à environ 850 mm au-dessus du plancher;
 - iii) Avoir un diamètre compris entre 30 et 40 mm;
 - iv) Offrir un dégagement entre 35 et 45 mm par rapport à la paroi où elle est fixée;
 - v) Pouvoir résister à une charge d'au moins 1,3 kN appliquée verticalement ou horizontalement.

Article 3.1.1.4 Normes applicables pour chaque chambre

Toute nouvelle chambre ou toute modification d'une chambre existante, et ce, à l'égard d'une résidence visée à l'article 3.1.1.1, doit respecter l'ensemble des conditions suivantes:

- a) La superficie minimale d'une chambre doit être d'au moins 8 m² pour un occupant et de 13 m² pour deux occupants, et ce, en excluant les superficies nécessaires aux garde-robes et autres espaces de rangement;
- b) Chaque chambre doit être pourvue d'une fenêtre ouvrable permettant l'entrée de la lumière du jour et dont la surface correspond minimalement à 10 % de la superficie de la chambre;
- c) Chaque chambre doit comprendre une penderie d'une dimension minimale de 0,6 m par 1,2 m;
- d) La penderie n'est pas comptabilisée dans la superficie minimale de la chambre;
- e) Aucune chambre ne peut donner directement sur un espace communautaire, une cuisine ou une salle à manger;
- f) Chaque chambre doit être munie d'un lavabo;

- g) Chaque chambre doit être munie d'un avertisseur de fumée de type électrique;
- h) Les revêtements de sol de type « tapis » sont interdits;
- i) Lorsqu'une chambre est aménagée au sous-sol d'une résidence, le sous-sol doit posséder une issue donnant directement à l'extérieur; laquelle doit être située sur le même niveau de plancher.

Section 3.2 Maisons mobiles

3.2.1 Normes d'installation

Article 3.2.1.1 Enlèvement du dispositif d'accrochage et de roulement

Les roues, dispositifs d'accrochage et autres équipements de roulement doivent être enlevés dans un délai maximal de trente jours après la mise en place de la maison mobile.

Article 3.2.1.2 Vide sanitaire

Toute maison mobile ne reposant pas sur une fondation de béton doit être pourvue d'un vide sanitaire fermé depuis la partie inférieure de la maison mobile jusqu'au sol.

Le matériel utilisé pour fermer le vide sanitaire doit être le même que le revêtement extérieur de la maison mobile.

Ces travaux doivent être complétés dans un délai maximal de soixante jours suivant l'installation de la maison mobile.

Article 3.2.1.3 Fondations

- a) Toute maison mobile doit être installée sur une fondation constituée d'une dalle de béton ou des piliers.
- b) Aucune maison mobile ne peut être installée de façon permanente sur une fondation.
- c) Dans le cas d'une installation sur des piliers, ces derniers doivent être ordonnés et placés sous les points d'appui spécifiquement conçus par le fabricant. Ces piliers doivent être enlevés au départ du bâtiment principal.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS RELATIVES À CERTAINS TRAVAUX

Section 4.1 Constructions, ouvrages et travaux réalisés dans la plaine inondable

4.1.1 Exigences

Article 4.1.1.1 Exigences de construction

Lorsqu'autorisé, dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme étant la plaine inondable (faible et grand courant), les ouvrages et les travaux doivent être réalisés en respectant les règles d'immunisation suivantes, en les adaptant au contexte de l'infrastructure visée:

- a) La partie inférieure de toute ouverture sur un bâtiment principal doit être située au-dessus de la cote d'inondation de la zone de faible courant (récurrence de 100 ans). Font exception les ouvertures d'aération situées sous le vide sanitaire d'un bâtiment principal existant ou d'un espace ouvert sous le bâtiment principal permettant la circulation de l'eau.
- b) Le plancher du rez-de-chaussée d'un bâtiment principal doit être situé au-dessus de la cote d'inondation de la zone de faible courant (récurrence de 100 ans).

- c) Pour toute construction ou partie de construction sise sous la cote (récurrence de 100 ans), une étude doit être produite par un ingénieur démontrant la capacité de la construction à résister à l'effet de la 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;
- Et
- v. La résistance du béton à la compression et à la tension, incluant l'armature le cas échéant.

Dans le cas où l'étude ne démontre pas une telle capacité, elle doit indiquer les travaux requis afin que la construction ou la partie de la construction respecte cette capacité et, dans ce cas, ces travaux doivent être exécutés;

- d) Les fondations en blocs de béton sont prohibées;
- e) Le drain principal d'évacuation doit être muni d'un clapet antiretour, suffisamment lourd pour résister aux sous-pressions;
- f) La construction doit être équipée d'une pompe d'évacuation des eaux d'une capacité minimale d'évacuation de 150 l/min. (pour une résidence d'environ 8 m x 13 m);
- g) L'immunisation d'un bâtiment principal par l'aménagement d'un remblai est interdite. Toutefois, si un professionnel compétent en la matière indique que les mesures prévues au présent article ne peuvent être respectées, le remblai peut être permis. Toutefois, 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 doit pas être inférieure à 33,3 % (rapport 1 vertical : 3 horizontal). Par protection immédiate, on entend le remblayage du terrain sur une distance de 7 m maximum, calculée perpendiculairement à partir de chaque côté de la fondation. Dans tous les cas, il est interdit de remblayer dans la rive ou sur le littoral;
- h) Un bâtiment principal ou un équipement déjà présent dans la zone inondable ne doivent pas avoir pour effet de les exposer davantage à une inondation;
- i) Lorsqu'il s'agit de la construction d'un bâtiment principal ou d'un ouvrage accessoire à un bâtiment principal résidentiel:
- i. Elle est réalisée sans fondation ni ancrage lorsqu'elle concerne un bâtiment principal;
 - ii. L'empiètement dans la zone inondable est d'au plus 30 m² ou, lorsque l'empiètement est aussi dans une zone agricole identifiée au plan de zonage ainsi qu'au schéma d'aménagement, d'au plus 40 m;
- j) Les pièces habitables doivent être aménagées ailleurs que dans le sous-sol;
- k) Une composante importante d'un système mécanique du bâtiment principal, telle qu'un système électrique, un système de plomberie, un système de chauffage ou un système de ventilation, ne peut être installée dans un sous-sol, à moins qu'elles ne doivent obligatoirement, par sa nature, y être située;
- l) La finition du sous-sol doit, le cas échéant, être réalisée avec des matériaux résistants à l'eau;
- m) En vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, tout immeuble patrimonial cité ou classé, incluant son aire de protection, le cas échéant, tout immeuble situé dans un site patrimonial cité, classé ou déclaré conformément à la Loi ou tout immeuble qui se trouve à l'inventaire prévu à l'article 120 de cette loi et

qui fait l'objet de travaux qui ont été autorisés par le ministre de la Culture et des Communications ou par la municipalité compétente, selon le cas applicable en vertu de cette loi, doit respecter les mêmes normes d'immunisation que celles prévues pour un bâtiment principal non cité ou classé. Toutefois, si le propriétaire détient un avis signé par un professionnel démontrant que les mesures qui y sont prévues portent atteinte à l'intérêt patrimonial de l'immeuble et que les mesures qui sont proposées offrent une protection des personnes et des biens équivalents, celles-ci seront jugées acceptables;

Dans l'application des mesures d'immunisation, dans le cas où la plaine inondable montrée sur une carte aurait été déterminée sans qu'ait été établie la cote de récurrence d'une crue de 100 ans, cette cote de 100 ans sera remplacée par la cote du plus haut niveau atteint par les eaux de la crue ayant servi de référence pour la détermination des limites de la plaine inondable auquel, pour des fins de sécurité, il sera ajouté 30 cm.

Les tableaux des cotes de crues ainsi que les cartes de plaines inondables sont ceux présents au schéma d'aménagement en vigueur (incluant les règlements de contrôle intérimaire).

Section 4.2 Fortification des bâtiments principaux

4.2.1 Exigences

Article 4.2.1.1 Exigences de construction

Il est interdit d'utiliser, dans un bâtiment principal ou une construction accessoire, un type de matériau ou un mode d'assemblage de matériaux qui a pour effet de rendre un mur, un plancher, une cloison ou un toit résistant aux projectiles d'armes à feu, aux explosions et/ou aux impacts de véhicules automobiles. L'application du présent alinéa n'a pas pour effet de prohiber le béton comme matériau pour la construction des murs et des planchers, dans la mesure où il est utilisé conformément aux normes applicables.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, les éléments reliés à la fortification et à la protection d'un bâtiment principal ou d'une construction accessoire comprennent, de façon non limitative, ce qui suit:

- a) Verre de type laminé (H-6) ou tout autre verre spécialement renforcé pour résister à l'impact des projectiles d'armes à feu et/ou d'explosifs et/ou d'assaut, composé de polycarbonate, plexiglas ou tous autres matériaux similaires les rendant difficilement cassables;
- b) Volets de protection en acier ajouré ou opaque à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment principal ou d'une construction, ou tout autre matériau que ce soit pour résister à l'impact d'armes à feu et/ou d'assauts, fabriqués d'acier ou de tous autres matériaux;
- c) Portes en acier blindé ou spécialement renforcées pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu et/ou d'explosifs et/ou assauts;
- d) Plaques de protection en acier à l'intérieur ou l'extérieur d'un bâtiment principal ou d'une construction;
- e) Grillage anti-effraction ou barreaux de métal, que ce soit au chemin d'accès, aux portes ou aux ouvertures du bâtiment principal, à l'exception de ceux qui sont installés pour protéger les ouvertures du sous-sol, de la cave. Les grillages anti-effractions ou les barreaux de métal sont aussi permis à l'intérieur des ouvertures situées au rez-de-chaussée d'un bâtiment principal lorsque ce dernier ou une partie de ce dernier est utilisé à des fins commerciales;
- f) Murs ou parties de murs intérieurs ou extérieurs au bâtiment principal fabriqué en acier blindé, en béton armé ou spécialement renforcés pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu, et/ou d'explosifs et/ou d'assauts);
- g) Caméras de surveillance et/ou systèmes de vision nocturne pour la protection d'un bâtiment principal voué à des fins résidentielles;
- h) Postes d'observation et de surveillance de lieux non touristiques aménagés spécifiquement sur le toit d'un bâtiment principal et non accessible au public, ou encore, les miradors;
- i) Matériaux rigides ou souples possédant des propriétés de résistance à l'impact de projectiles d'armes.

Nonobstant ce qui précède, les matériaux de construction ou les composantes énumérées au présent article sont autorisés lorsque ces derniers sont exigés par une loi ou un règlement.

Article 4.2.1.2 **Démantèlement**

Tout bâtiment principal ou construction déjà érigée qui ne respecte pas les dispositions de l'article 4.1.1.1 doit être reconstruit ou modifié de manière à le rendre conforme, dans un délai de quatre-vingt-dix jours après l'entrée en vigueur du présent règlement.

CHAPITRE 5 CHANTIERS DE CONSTRUCTION ET CONSTRUCTIONS DANGEREUSES

Section 5.1 Chantiers de construction

5.1.1 Dispositions générales

Article 5.1.1.1 **Installation d'un chantier**

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, roulottes de chantier, conteneurs à déchets, abat-poussière et tous les autres outillages et appareils nécessaires à l'exécution des travaux. Ces appareils et ouvrages doivent être enlevés au plus tard sept jours suivant la fin des travaux.

Lorsque des travaux sont exécutés à moins de 3 m de la limite d'une voie publique, les chantiers doivent être entourés d'une clôture d'au moins 1,8 m de hauteur et toutes les mesures doivent être prises pour assurer la protection du public.

Article 5.1.1.2 **Utilisation de la voie publique**

Une autorisation écrite du fonctionnaire désigné est obligatoire pour l'utilisation d'une partie de la voie publique. La demande doit être déposée sur le formulaire fourni à cet effet. Le cas échéant, les conditions suivantes doivent être respectées:

- a) L'utilisation de la voie publique peut être autorisée uniquement pour y placer des appareils, déposer des matériaux de construction ou pour procéder à l'excavation d'une tranchée nécessaire à la réalisation des travaux de construction;
- b) L'utilisation de la voie publique doit se limiter à une largeur maximale équivalente au tiers de la largeur de la voie carrossable;
- c) Le paragraphe précédent ne s'applique pas pour les travaux nécessitant l'excavation d'une tranchée dans l'emprise de la voie publique.

Dans tous les cas, l'utilisation d'une partie d'une voie publique peut être refusée lorsque cette occupation risque de mettre la sécurité du public en danger ou risque de limiter l'utilisation adéquate des immeubles propriétés de la Ville.

Article 5.1.1.3 **Sécurité du chantier ou de l'excavation**

Toute excavation exécutée sur la propriété publique ayant une profondeur de 0,6 m ou plus doit être entourée d'une clôture d'une hauteur minimale de 1,8 m de hauteur.

5.1.2 Responsabilités de l'entrepreneur

Article 5.1.2.1 **Responsabilité**

Tout entrepreneur doit s'assurer du respect de toutes les exigences du présent règlement relativement à la sécurité durant la construction.

Tout entrepreneur est responsable, conjointement et solidairement, avec le ou les propriétaires, pour tous les travaux exécutés.

Article 5.1.2.2 Services publics

Tout entrepreneur est responsable, dans le cas où des travaux sont exécutés sur la propriété publique, de faire localiser les infrastructures souterraines et transmettre le(s) rapport(s) des différents services publics concernés au fonctionnaire désigné; et ce avant le début des travaux.

Section 5.2 Constructions inoccupées, dangereuses, inachevées ou inutilisées

5.2.1 Dispositions générales

Article 5.2.1.1 Sécurité

Dans un délai de soixante jours à partir de la constatation de la situation, toute construction inoccupée, dangereuse, inachevée, inutilisée ou ayant perdu 50 % ou plus de sa valeur inscrite au rôle d'évaluation doit être démolie, à moins qu'un permis de construction toujours valide ne vise cette construction.

Même en présence d'un tel permis, et jusqu'à sa démolition, cette construction doit être fermée et barricadée de façon à assurer la sécurité des personnes et des biens.

Article 5.2.1.2 Excavation ou fondation

Toute excavation et toute fondation non utilisée d'une construction inachevée, démolie ou déplacée doit être entourée d'une clôture de 1,2 m de hauteur de façon à assurer la sécurité des lieux.

Dans un délai maximal de soixante jours suivant la fin des travaux, la date de démolition ou la date du déplacement, le propriétaire doit:

- a) Signifier son intention par écrit au fonctionnaire désigné concernant les interventions qui seront entreprises sur l'immeuble;

Et

- b) Avoir repris les travaux visant à compléter la construction;

Ou

- c) Avoir démolé les fondations et remblayer l'excavation pour ramener le terrain à son état naturel.

5.2.2 Incendie

Article 5.2.2.1 Bâtiment principal et/ou construction accessoire incendié

Dans un délai maximal de cinq jours à compter de la date du sinistre, tout bâtiment principal et/ou construction accessoire incendié doit être complètement fermé et barricadé.

Tout bâtiment principal et/ou construction accessoire incendié ayant perdu 50 % ou plus de sa valeur inscrite au rôle doit être démolie, y compris les fondations et le terrain entièrement nettoyé dans les soixante jours suivant l'incendie, à moins que le propriétaire ne signifie son intention par écrit, au fonctionnaire désigné de le restaurer. Dans ce cas, le bâtiment principal et/ou la construction accessoire doit être fermé et barricadé, et la reconstruction doit être complétée au plus tard dans les six mois du sinistre.

5.2.3 Démolition

Article 5.2.3.1 Démolition

Les conditions suivantes doivent être respectées avant de procéder à la démolition de tout bâtiment principal et construction accessoire:

- a) Le site doit être entouré d'une clôture d'une hauteur minimale de 1,2 m;
- b) Les services d'utilités publiques doivent être débranchés et protégés à la ligne de propriété;
- c) Le requérant doit posséder une autorisation municipale.

Article 5.2.3.2 Mesures à prendre

Au plus tard quarante-huit heures après la fin des travaux de démolition complète pour partiel d'un bâtiment principal ou construction accessoire, le terrain concerné doit être nettoyé de tous rebuts ou matériaux, nivelé et revégétalisé.

Les matériaux de démolition doivent être transportés hors du site et disposés dans un site autorisé à cette fin. Les excavations doivent être remblayées dans les mêmes délais.

Article 5.2.3.3 Avis

Si, dans les quarante-huit heures de sa signification, un propriétaire ne se conforme pas à un avis donné par le fonctionnaire désigné relativement aux dispositions des articles du présent chapitre, la Ville peut entreprendre les démarches en vue d'obtenir un ordre de la cour, conformément aux articles 227 et 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, afin d'exécuter les travaux de protection requis aux frais du propriétaire, et ce, sans pour autant que la Ville renonce à ses possibilités de recours prévus au présent règlement.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS FINALES

Section 6.1 Dispositions finales

Article 6.1.1 Infraction et pénalité

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne au présent règlement ou à une résolution adoptée en vertu de celui-ci commet une infraction. Si une contravention dure plus d'un jour, chaque jour ou partie de jour constitue une infraction distincte.

Quiconque commet une infraction est passible des amendes ici fixées :

	Personne physique	Personne morale
Première infraction	500 \$	1 000 \$
Récidive	1 000 \$	2 000 \$

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus. Ces frais sont établis conformément aux tarifs adoptés en vertu du *Code de procédure pénale du Québec*.

La Ville peut aussi exercer tout autre recours civil ou pénal afin d'assurer le respect du présent règlement ou d'une résolution adoptée en vertu de celui-ci.

Article 6.1.3 Abrogation

Le présent règlement abroge et remplace le *Règlement 457 de construction* de la Ville de Farnham.

Article 6.1.4 **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi, mais ne prendra effet qu'à la date d'entrée en vigueur du *Règlement 715 de zonage*.

Marielle Benoit, OMA
Directrice générale et greffière

Patrick Melchior
Maire

CERTIFICAT

Règlement 718

Adoption du projet de règlement le	14 juillet 2025
Adoption du règlement par le conseil le	2 septembre 2025
Approbation par la M.R.C. le	21 octobre 2025
Entrée en vigueur le	21 octobre 2025
Publication le	29 octobre 2025

Règlement 718-1

Adoption du projet de règlement le	7 avril 2026
Adoption du règlement par le conseil le	4 mai 2026
Approbation par la M.R.C. le	19 mai 2026
Entrée en vigueur le	19 mai 2026
Publication le	1 ^{er} juin 2026