

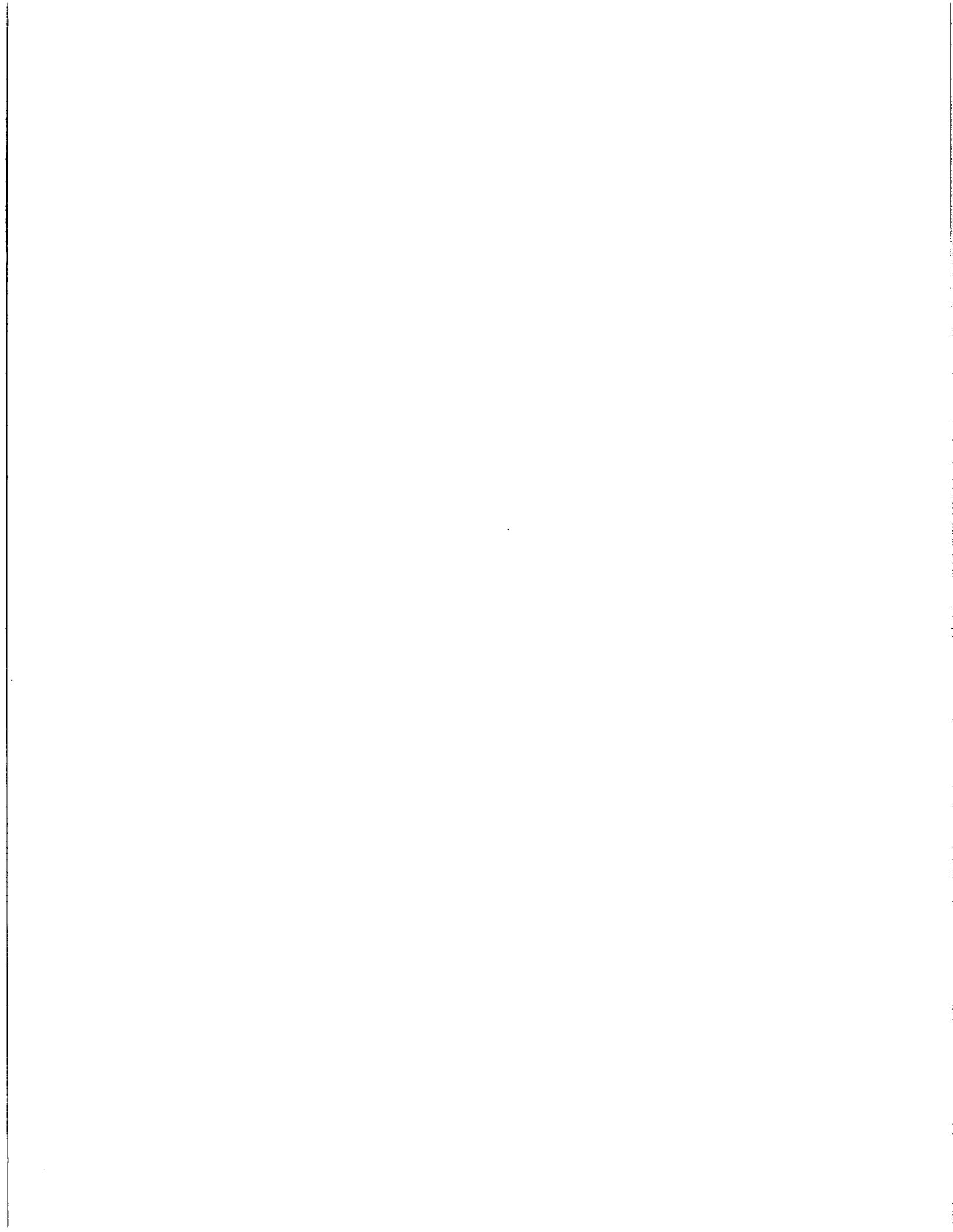
*Ville de
Lorraine*

**RÉGLEMENTATION
D'URBANISME
Construction URB-05**

13 JUILLET 2010

PIERRE-YVES
URBANISTE - SOCIOLOGUE **GUAY.**

279, boulevard L'Ange-Gardien, L'Assomption (Qc) J5W 1R8
T : 450 589-7706 / F : 450 589-6129
guay.pierre-yves@uqam.ca



Règlement de construction

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

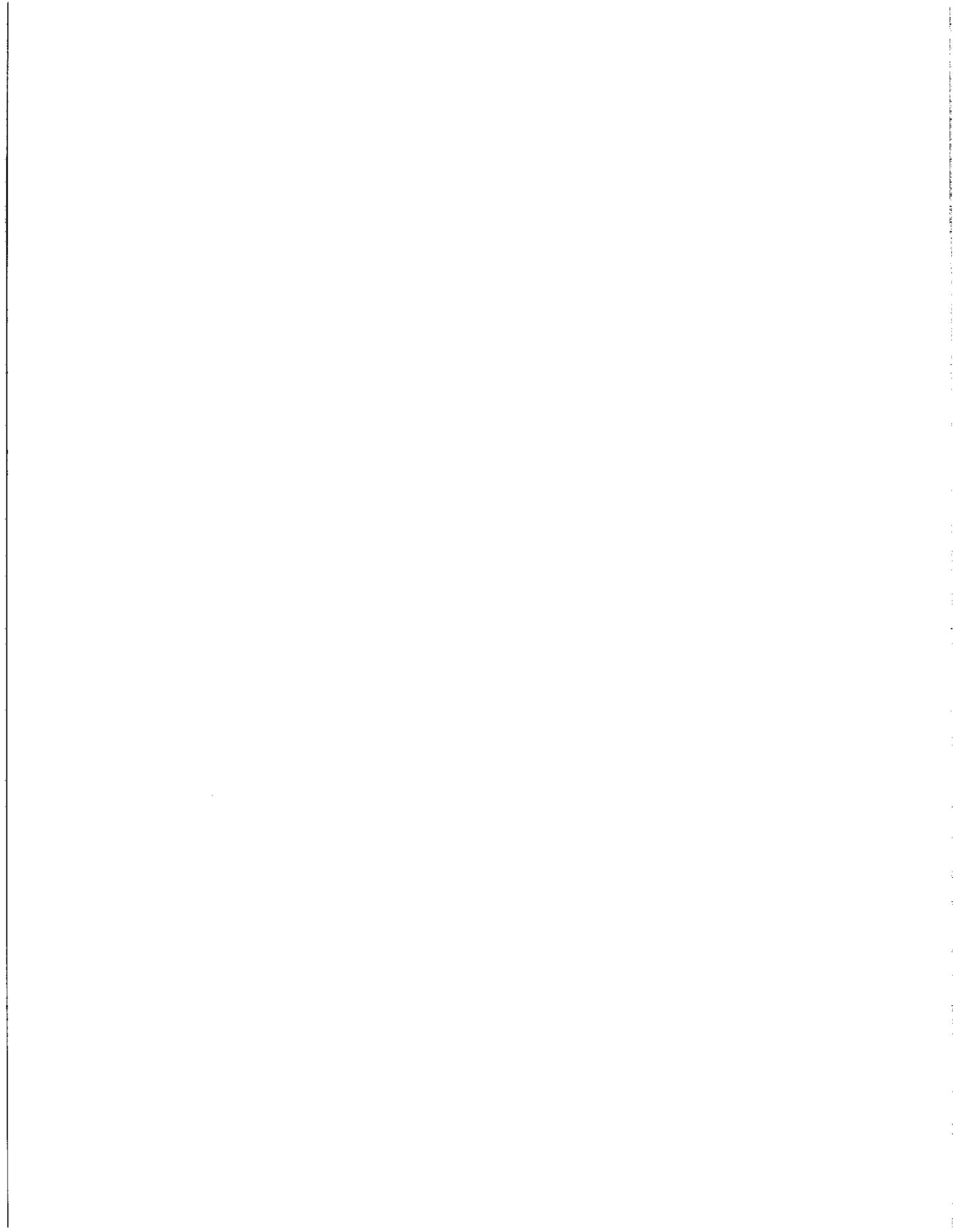


TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I :	<u>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</u>	C-4
1.1	TITRE DU RÈGLEMENT	C-4
1.2	TERRITOIRE TOUCHÉ	C-4
1.3	PERMIS DE CONSTRUCTION	C-4
1.4	RÈGLES D'INTERPRÉTATION	C-4
1.5	TERMINOLOGIE	C-4
1.6	POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	C-4
CHAPITRE II:	<u>NORMES RELATIVES AUX BÂTIMENTS</u>	C-5
2.1	NORMES DE SÉCURITÉ	C-5
2.1.1	Éléments d'un bâtiment préfabriqué	C-5
2.1.2	Excavation ou fondation à ciel ouvert	C-5
2.1.3	Bâtiment en construction ou en réparation	C-5
2.1.4	Bâtiment endommagé ou dangereux	C-6
2.1.5	Murs mitoyens	C-6
2.1.6	Déplacement d'un bâtiment	C-6
2.2	FONDATEMENTS D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL	C-7
2.3	NORMES D'IMMUNISATION DANS LES ZONES INONDABLES	C-7
CHAPITRE III:	<u>NORMES RELATIVES À CERTAINS ACCESSOIRES</u>	C-9
3.1	RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX D'ÉGOUT ET D'AQUEDUC	C-9
3.1.1	Obligation de raccordement	C-9
3.1.2	Séparation des eaux d'égout	C-9
3.1.3	Coordination avec la Ville	C-9
3.1.4	Matériaux	C-10
3.1.5	Gravitation et pompage	C-10
3.1.6	Localisation et aménagement du lit	C-11
3.1.7	Étanchéité	C-11
3.1.8	Regard d'égout	C-11
3.1.9	Remblayage	C-12
3.2	SOUPAPES DE SÉCURITÉ	C-12
3.3	POMPE ÉLÉVATOIRE	C-12
3.4	NIVEAU DU STATIONNEMENT	C-12

3.5	CLÔTURES ET MURS DE SOUTÈNEMENT	C-13
3.6	MATÉRIAUX ET ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION OU DE PROTECTION	C-13
3.7	AVERTISSEURS DE FUMÉE.....	C-14
3.7.1	Nombre de localisation	C-14
3.7.2	Alimentation.....	C-14
3.7.3	Mode de raccordement.....	C-14
3.7.4	Délai d'installation	C-14
3.7.5	Pose et entretien	C-15
3.7.5.1	Obligation du propriétaire.....	C-15
3.7.5.2	Obligation du locataire	C-15
3.7.6	Portée des dispositions.....	C-15
3.8	CHEMINÉES	C-15
CHAPITRE IV: <u>DÉROGATIONS ET DROITS ACQUIS</u>.....		C-16
4.1	CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS	C-16
4.1.1	Agrandissement	C-16
4.1.2	Destruction et reconstruction	C-16
4.2	PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS.....	C-17
CHAPITRE V: <u>DISPOSITIONS FINALES</u>.....		C-18
5.1	ADOPTION	C-18
5.2	ABROGATION	C-18
5.3	ENTRÉE EN VIGUEUR	C-18



**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE LORRAINE**

**RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION
NUMÉRO URB-5**

ATTENDU QUE le Conseil de la Ville de Lorraine juge opportun d'adopter un nouveau règlement relatif à la construction et devant s'appliquer à l'ensemble du territoire municipal;

CONSIDÉRANT les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), notamment ses articles 59, 110.4 et 118;

CONSIDÉRANT QU'un avis de présentation à cet effet a été donné au cours d'une assemblée précédente de ce Conseil;

À CES CAUSES, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LORRAINE ORDONNE CE QUI SUIV, À SAVOIR:



CHAPITRE I: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement de construction ».

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux bâtiments actuels et projetés dans toute zone du territoire de la Ville de Lorraine, à l'exception des bâtiments temporaires utilisés sur les chantiers de construction.

1.3 PERMIS DE CONSTRUCTION

Les dispositions relatives à l'émission du permis de construction sont prescrites par le Règlement sur les permis et certificats numéro URB-2 et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

1.4 RÈGLES D'INTERPRÉTATION

Les règles d'interprétation prescrites à l'article 1.3 du Règlement sur les permis et les certificats numéro URB-2 font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

1.5 TERMINOLOGIE

Les définitions prescrites à l'article 1.4 « Terminologie » du Règlement sur les permis et certificats numéro URB-2 font partie intégrante du présent règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées sauf si celles-ci sont incompatibles, ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

À partir de son entrée en vigueur, toute modification à l'article 1.4 du Règlement sur les permis et certificats numéro URB-2 s'appliquera pour valoir comme si elle était ici au long récitée.

1.6 POUVOIR ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le chapitre II du Règlement sur les permis et certificats numéro URB-2, prescrivant les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné, fait partie intégrante du présent règlement pour valoir comme s'il était ici au long ré cité.

CHAPITRE II : NORMES RELATIVES AUX BÂTIMENTS**2.1 NORMES DE SÉCURITÉ****2.1.1 Éléments d'un bâtiment préfabriqué**

Les éléments de construction de tout bâtiment préfabriqué doivent être certifiés par l'Association canadienne de normalisation (ACNOR).

2.1.2 Excavation ou fondation à ciel ouvert

Toute excavation, fondation ou cave à ciel ouvert doit être entourée d'une clôture temporaire d'au moins 1,2 mètre de hauteur. Dans le cas où l'exposition à ciel ouvert d'une excavation, fondation ou cave fait suite à un incendie, une démolition ou un déplacement de bâtiment, ladite clôture doit être installée dans les 24 heures suivant l'événement.

Pour un bâtiment en cours de construction, aucune excavation ou fondation ne peut demeurer à ciel ouvert plus de 2 mois.

L'alinéa précédent ne s'applique pas dans le cas d'une reconstruction après sinistre si le délai de 2 mois doit être prolongé pour permettre les procédures d'indemnisation par l'assureur ou l'enquête de police.

À l'expiration de ce délai, les fondations doivent être démolies et l'excavation comblée de terre.

2.1.3 Bâtiment en construction ou en réparation

Tout bâtiment en construction depuis plus de 2 mois, auquel on peut facilement accéder de l'extérieur, doit être muni de portes et fenêtres, ou barricadé de panneaux peints, de manière à ce qu'on ne puisse y pénétrer.

La construction ou la réparation d'un bâtiment ne doit pas constituer une nuisance pour les occupants des propriétés adjacentes et ne doit présenter aucun danger pour la sécurité publique ou privée. Le fonctionnaire désigné peut exiger tous les plans et devis confirmant le respect des normes et règlements applicables. Dans ce cas, la dimension et la localisation de tous les éléments de la structure doivent être fournies avec une précision suffisante pour permettre la vérification des calculs.

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, ou tous les autres outillages et appareils nécessaires à l'exécution des travaux. Ces appareils et ouvrages doivent être enlevés dans un délai de 7 jours après la fin des travaux. Le propriétaire est responsable de tout accident ou dommage à la personne ou à la propriété publique ou privée par suite des travaux.

2.1.4 Bâtiment endommagé ou dangereux

Lorsqu'un bâtiment est endommagé ou délabré et qu'il est devenu dangereux, le propriétaire doit, dans les 24 heures suivant le constat par le fonctionnaire désigné, barricader les ouvertures de ce bâtiment de manière à bloquer l'accès aux personnes non autorisées à y pénétrer ou, s'il y a lieu, entourer l'emplacement d'une clôture temporaire d'au moins 1,2 mètre de hauteur.

Le propriétaire doit obtenir le permis ou le certificat requis et commencer les réparations à ce bâtiment, ou sa démolition, dans les 30 jours de la date du sinistre ou du constat par le fonctionnaire désigné.

Si le propriétaire choisit de réparer le bâtiment, ces réparations doivent être terminées dans les 12 mois suivant la date du sinistre ou du constat par le fonctionnaire désigné.

Si le propriétaire choisit plutôt de démolir le bâtiment, cette démolition doit être terminée dans les 60 jours suivant la date du début de la démolition et le terrain doit être nettoyé de tous les débris et nivelé à l'intérieur du même délai. De plus, il doit enlever ou boucher adéquatement les conduites d'égout. Il doit également détruire toute fondation jusqu'à une profondeur minimale de 0,5 mètre au-dessous du niveau du sol adjacent. Finalement, l'excavation laissée à ciel ouvert, suite à la démolition, ne doit être remplie que par de la terre, du sable ou des matériaux granulaires de remblai similaires à ceux qui composent le sol adjacent. L'utilisation de matériaux de construction, de débris ou de déchets solides est strictement prohibée. Le bâtiment ne sera pas rayé du rôle d'évaluation tant que le terrain n'aura pas été entièrement nettoyé et nivelé.

En cas de négligence du propriétaire de procéder aux travaux requis par le présent article, et ce peu importe la cause de la non-exécution desdits travaux, la Ville les fera exécuter aux frais du propriétaire.

2.1.5 Murs mitoyens

Lorsque deux bâtiments sont contigus, ils doivent être séparés par un mur mitoyen coupe-feu dépassant de 30 cm le revêtement de la toiture du bâtiment.

2.1.6 Déplacement d'un bâtiment

Le déplacement de tout bâtiment permanent de plus de 7 mètres carrés, d'un terrain à un autre, doit s'effectuer en respectant les normes et conditions suivantes :

- 1- le déplacement doit s'effectuer à la date, à l'heure et selon l'itinéraire apparaissant au certificat ou à la demande dûment approuvée;
- 2- les fondations sur lesquelles était érigé le bâtiment doivent être nivelées dans les 7 jours de la date du déplacement; dans l'intervalle, celles-ci doivent être barricadées de façon à empêcher toute personne d'y avoir accès;
- 3- les travaux de réparation extérieure relatifs au toit, aux galeries, aux escaliers, aux rampes, aux fenêtres, etc., doivent être complétés dans les 60 jours du déplacement.



2.2 FONDATIONS D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Tout bâtiment principal, y compris toute saillie recouverte d'un toit, comme une véranda, une serre ou un solarium, doit avoir des fondations continues en béton monolithe coulé en place, avec semelle de béton assise à une profondeur à l'abri du gel, jamais inférieure à 1,5 mètre, sauf dans les cas suivants : un bâtiment récréatif ou communautaire érigé dans un parc ou un espace public, l'agrandissement d'un bâtiment déjà installé sur des pieux ou pilotis, ou lorsque la nature du sol impose des contraintes particulières confirmées par un rapport scellé par un ingénieur.

L'épaisseur des murs de fondations doit être d'au moins 20 centimètres. La largeur de la semelle doit être d'au moins 40 centimètres et son épaisseur d'au moins 15 centimètres. Le mur de fondation doit être centré sur la semelle, qui doit faire saillie, de chaque côté du mur, de 50 % de l'épaisseur de ce dernier.

Nonobstant le premier alinéa, les pieux ou pilotis de béton ou d'acier ou autres pourront toutefois être utilisés pour les balcons, galeries sans mur ni toit, abris d'auto, pergolas, terrasses, perrons, solariums entièrement fait de polymère, kiosques et remises de jardin.

2.3 NORMES D'IMMUNISATION DANS LES ZONES INONDABLES

Lorsqu'elles sont prescrites par le règlement de zonage, les normes d'immunisation que doivent respecter les bâtiments à être érigés en zone inondable sont les suivantes :

- 1- aucune pièce habitable ni aucune ouverture (fenêtre, soupirail, porte d'accès, garage, etc.) ne peut être atteinte par la crue de récurrence de 100 ans;
- 2- aucun plancher de rez-de-chaussée ne peut être atteint par la crue à récurrence de 100 ans, le niveau du mur de fondation étant supérieur à la cote de récurrence centenaire;
- 3- aucune fondation en bloc de béton, ou son équivalent, ne peut être atteinte par la crue à récurrence de 100 ans;
- 4- les drains d'évacuation doivent être munis de clapets de retenue empêchant le refoulement;
- 5- toute la surface externe de la partie verticale des fondations situées sous la cote dite centenaire doit être recouverte d'une membrane hydrofuge à base d'asphalte caoutchouté d'une épaisseur minimale de 1,58 mm (1/16 de pouce) ou l'équivalent, approuvé par le Bureau de normalisation du Québec;
- 6- le plancher de la fondation doit être construit avec une contre-dalle de base (dalle de propreté) dont la surface aura été recouverte d'une membrane hydrofuge à base d'asphalte caoutchouté d'une épaisseur minimale de 1,58 mm (1/16 pouce) ou l'équivalent, approuvé par le Bureau de normalisation du Canada ou le Bureau de normalisation du Québec;



- 7- le béton utilisé pour l'ensemble de la fondation doit avoir une résistance de compression de 20,7 MPa (3 000 psi) à sept (7) jours et de 27,5 MPa (4 000 psi) à vingt-huit (28) jours;
- 8- les fondations de béton doivent avoir l'armature nécessaire pour résister à la pression hydrostatique que provoquerait une crue dite centenaire;
- 9- chaque bâtiment doit être équipée d'une pompe élévatrice (sump pump) d'une capacité minimale d'évacuation de 9 000 litres (1 980 gallons impériaux) par heure. De plus, cette pompe devra être installée dans un puisard et l'eau devra être canalisée vers un fossé pluvial;
- 10- le remblayage du terrain doit se limiter à la protection de l'ouvrage aménagé et non à l'ensemble du terrain sur lequel il est prévu;
- 11- dans le cas d'un bâtiment principal, toute surélévation d'un terrain ne peut s'étendre à plus de 5 mètres autour des fondations dudit bâtiment, et doit être inclinée en pente régulière depuis les fondations jusqu'au niveau du terrain naturel, de façon à ne pas modifier le patron de circulation des eaux dans la zone 0-20 ans;
- 12- le respect des prescriptions 1, 2 et 3, relatives à la hauteur des ouvertures, planchers et fondations en bloc de béton, doit être confirmé par un rapport signé par un arpenteur-géomètre;
- 13- pour toute structure ou partie de structure sise sous le niveau de la crue à récurrence de 100 ans, le respect des prescriptions 5, 6, 7, 8 et 9, relatives à :
 - a) l'imperméabilisation;
 - b) la stabilité de la structure;
 - c) l'armature nécessaire;
 - d) la capacité de pompage pour évacuer les eaux d'infiltration;
 - e) la résistance du béton à la compression et à tension, doit être confirmé par un rapport signé par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec. L'ingénieur doit approuver les calculs et peut suggérer des modes alternatifs d'immunisation qui soient aussi performants et sécuritaires que ceux mentionnés aux prescriptions 5, 6, 7, 8 et 9.



CHAPITRE III : NORMES RELATIVES À CERTAINS ACCESSOIRES**3.1 RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX D'ÉGOUT ET D'AQUEDUC****3.1.1 Obligation de raccordement**

Tout bâtiment principal doit obligatoirement être raccordé séparément et indépendamment à l'égout sanitaire et à l'aqueduc municipal.

3.1.2 Séparation des eaux d'égout

Les eaux usées domestiques doivent être acheminées à l'égout sanitaire par une canalisation distincte. Il est strictement prohibé de raccorder au réseau d'égout sanitaire tout drain de fondation, tout système d'égouttement des toits ou de drainage de piscine.

Les eaux pluviales en provenance du toit doivent être déversées à au moins 1,5 mètre du bâtiment et être évacuées en surface jusqu'à la ligne avant du terrain, pour rejoindre les fossés pluviaux prévus à cette fin.

Toutefois, si les particularités topographiques du terrain rendent impossible leur acheminement en surface, les eaux de ruissellement peuvent être acheminées vers les fossés pluviaux par des canalisations souterraines.

Les eaux en provenance des drains de fondation et des piscines, ainsi que les eaux de refroidissement non contaminées, doivent être dirigées, en surface ou par des canalisations, vers les fossés pluviaux prévus à cette fin.

Il est strictement prohibé de déverser les eaux domestiques, pluviales ou celles provenant des drains de fondation, des piscines ou les eaux de refroidissement vers les ravins, les ruisseaux, les rivières et les espaces publics.

Il est strictement prohibé de canaliser les eaux d'un fossé ou d'un cours d'eau dans un branchement à l'égout ou vers un ravin, ou de dévier les eaux canalisées par un fossé pluvial.

3.1.3 Coordination avec la Ville

Lorsqu'un branchement à l'égout peut être raccordé à plus d'une canalisation municipale, le requérant doit demander à la Ville de déterminer à quelle canalisation le branchement doit être raccordé, de façon à permettre une utilisation optimale du réseau d'égout.

3.1.4 Matériaux

Un branchement à l'égout doit être construit avec des tuyaux neufs et d'un matériau compatible avec ceux utilisés pour la partie du branchement installé par la municipalité.

Les pièces et accessoires servant au raccordement doivent être usinés et les joints à garniture en mélange de caoutchouc doivent être étanches et flexibles.

Il est interdit d'employer des coudes à angle de plus de 30 degrés dans un plan vertical ou horizontal lors de l'installation d'un branchement à l'égout.

La longueur d'un tuyau d'un branchement à l'égout, si la pente dudit tuyau est supérieure à 1 dans 3, ne doit pas excéder 1 mètre, quelque soit le matériau utilisé.

Tout tuyau et tout raccord doivent porter une inscription permanente et lisible indiquant le nom du fabricant ou sa marque de commerce, le matériau et le diamètre du tuyau ou du raccord, sa classification, le numéro du lot de production ainsi que le certificat de conformité du matériau émis par le B.N.Q.

3.1.5 Gravitation et pompage

Un branchement à l'égout peut être gravitaire, si les conditions suivantes sont respectées :

- le plancher le plus bas du bâtiment est construit à au moins 60 centimètres au-dessus de la couronne de la canalisation municipale d'égout : et
- la pente du branchement à l'égout respecte la valeur minimale de 1 dans 50. Le niveau de la couronne de la canalisation principale de l'égout municipal et celui du radier de bâtiment sous la fondation doivent être considérés pour le calcul de la pente.

Son profil doit être le plus continu possible. Des coudes de 22.5° au maximum doivent être installés au besoin sur le branchement pour qu'il ait, au niveau de l'emprise de rue, une couverture minimale de 2,15 mètres sous le terrain fini à cet endroit. Si cette élévation n'est pas connue, on présumera que l'élévation est identique à l'élévation projetée du centre de la rue, sinon, l'élévation du terrain existant devra servir de base.

Si un branchement à l'égout ne peut être raccordé par gravité à la canalisation municipale d'égout, les eaux doivent être acheminées dans un puits de pompage. Dans ce cas, il doit être prévu un puits de pompage distinct pour les eaux domestiques et un pour les eaux pluviales et souterraines; cependant, si la canalisation municipale d'égout est unitaire, un seul puits de pompe est requis.



3.1.6 Localisation et aménagement du lit

Il est interdit à un propriétaire d'installer le branchement à l'égout entre la ligne de propriété de son terrain et la canalisation principale d'égout municipal.

Un branchement à l'égout doit être installé, sur toute sa longueur, sur un lit d'au moins 150 millimètres d'épaisseur de pierre concassée ou de gravier ayant une granulométrie de 0 à 20 millimètres.

Le matériau utilisé doit être compacté au moins 2 fois avec une plaque vibrante et il doit être exempt de cailloux, de terre gelée, de terre végétale ou de tout autre matériau susceptible d'endommager la canalisation ou de provoquer un affaissement.

Le propriétaire doit éviter que du sable, de la pierre, de la terre, de la boue ou quelque autre saleté ou objet ne pénètre dans le branchement à l'égout ou dans la canalisation municipale lors de l'installation, sinon la Ville fera effectuer le nettoyage des conduites obstruées ou salies suite à ces travaux, et ce, aux frais du propriétaire.

3.1.7 Étanchéité

Un branchement à l'égout doit être étanche et bien raccordé.

Le branchement à l'égout doit être raccordé au branchement à l'égout municipal au moyen d'un manchon de caoutchouc étanche (lequel rétrécit à la chaleur, avec collier de serrage en acier inoxydable ou autre) approuvé par l'inspecteur des bâtiments. Lorsqu'un branchement est installé en prévision d'un raccordement futur, l'extrémité du tuyau doit être fermée par un bouchon étanche.

L'inspecteur des bâtiments peut exiger des tests d'étanchéité et de vérification de raccordement sur tout branchement à l'égout.

3.1.8 Regard d'égout

Pour tout branchement à l'égout de 30 mètres et plus de longueur ou de 250 millimètres et plus de diamètre, le propriétaire doit installer un regard d'égout d'au moins 750 millimètres de diamètre à la ligne de propriété de son terrain.

Il doit aussi installer un tel regard à tous les 100 mètres de longueur additionnelle. Un branchement à l'égout doit être pourvu d'un regard d'égout à tout changement horizontal ou vertical de direction de 30 degrés et plus et à tout raccordement avec un autre branchement à l'égout.

3.1.9 Remblayage

Aucun remblayage d'un branchement à l'égout ne peut être commencé avant que le branchement n'ait été vérifié par l'inspecteur des bâtiments.

Tout branchement à l'égout doit être recouvert d'une épaisseur d'au moins 150 millimètres de pierre concassée ou de gravier ayant une granulométrie de 0 à 20 millimètres.

Le matériau utilisé doit être exempt de cailloux, de terre gelée, de terre végétale ou de tout autre matériau susceptible d'endommager le branchement ou de provoquer un affaissement.

3.2 SOUPAPES DE SÛRETÉ

Afin d'empêcher tout refoulement des eaux d'égout et de réduire les risques de dysfonctionnement, tout propriétaire doit installer des soupapes de sûreté sur les branchements horizontaux recevant les eaux usées ou d'infiltration des appareils de plomberie tels les renvois de plancher, les fosses de retenue, les intercepteurs, les réservoirs, les cabinets à chasse d'eau, les baignoires, les lavabos, les siphons, etc.

Aucun branchement horizontal muni d'une soupape de sûreté ne doit recevoir d'eau pluviale, ni d'eaux usées provenant d'appareils situés aux étages supérieurs. Cependant, les branchements qui reçoivent des eaux pluviales provenant des surfaces extérieures en contrebas du terrain avoisinant et adjacent au bâtiment, tels que descente de garage, entrée extérieure ou drain français, doivent être protégés par une soupape de sûreté.

Si le propriétaire néglige d'installer ou d'entretenir de telles soupapes de sûreté, la municipalité n'est pas responsable des dommages causés au bâtiment ou à son contenu à la suite d'inondation causée par le refoulement des eaux d'égout ou une opération de nettoyage des canalisations.

3.3 POMPE ÉLÉVATOIRE

Tout bâtiment principal doit être muni d'une pompe élévatoire installée dans un puisard.

3.4 NIVEAU DU STATIONNEMENT

Aucun garage intégré à un bâtiment principal ne peut avoir un plancher situé à moins de 15 centimètres au-dessus du niveau du pavage de la rue.

Lorsque la pente d'un espace de stationnement descend de la rue vers le bâtiment, un puisard doit être installé au point le plus bas de l'espace de stationnement et être relié au puisard principal du bâtiment.

3.5 CLÔTURES ET MURS DE SOUTÈNEMENT

Les clôtures doivent être solidement ancrées au sol de manière à résister aux effets répétés du gel et du dégel, être composées de pièces verticales et offrir un assemblage solide constitué d'un ensemble uniforme de matériaux.

Tout mur de soutènement doit être érigé de façon à résister à une poussée latérale du sol ou à l'action répétée du gel et du dégel.

3.6 MATÉRIAUX ET ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION OU DE PROTECTION

Sauf pour les bâtiments utilisés comme postes de police, institutions bancaires, financières, ou caisses populaires, l'installation et le maintien des matériaux et les éléments de fortification et de protection suivants sont prohibés sur tous les bâtiments existants ou projetés :

- 1- le verre de type laminé (H-6) ou tout autre verre de type pare-balles;
- 2- le verre miroir ou réfléchissant, sur tout mur extérieur ou dans toute ouverture d'un tel mur;
- 3- les volets de protection en acier et les plaques de protection en acier, à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- 4- les volets et les portes blindés ou renforcés dans le but de résister à l'impact de projectiles d'armes à feu ou aux explosifs;
- 5- les grillages ou les barreaux de métal à l'entrée d'accès, aux portes ou aux fenêtres, à l'exception de celles du sous-sol ou de la cave;
- 6- une tour d'observation ou un mirador;
- 7- un lampadaire d'une hauteur de plus de 2,5 mètres sur un toit d'un immeuble à usage résidentiel. Tout système d'éclairage extérieur par le moyen d'un appareil orientable projetant un faisceau lumineux d'une capacité de plus de 150 watts est limité à l'utilisation de 2 appareils, installés soit sur une façade ou sur le côté d'entrée du bâtiment résidentiel;
- 8- une guérite, portail, porte-cochère ou toute autre installation visant à contrôler ou empêcher l'accès des véhicules automobiles par l'entrée charretière d'un emplacement résidentiel;
- 9- tout appareil extérieur de captage vidéo destiné à la surveillance d'un bâtiment résidentiel;
- 10- tout autre matériau ou élément de fortification ou de protection ainsi que tout assemblage de matériaux de construction destiné à assurer la fortification d'un bâtiment, s'ils ne sont pas justifiés eu égard aux activités ou aux usages autorisés dans ce bâtiment par les règlements d'urbanisme.



3.7 AVERTISSEURS DE FUMÉE**3.7.1 Nombre et localisation**

Un avertisseur de fumée doit être installé dans tout logement ainsi que dans toute chambre qui ne fait pas partie d'un logement.

À l'intérieur des logements, les avertisseurs de fumée doivent être installés entre chaque chambre et les autres pièces. Toutefois, lorsque les chambres sont desservies par des corridors, les avertisseurs de fumée doivent être installés dans ceux-ci.

Dans le cas des logements comportant plus d'un étage, au moins 1 avertisseur de fumée additionnel doit être installé à chacun des étages, à l'exception des greniers non chauffés.

Lorsque l'aire d'un étage excède 130 mètres carrés, 1 avertisseur de fumée additionnel doit être installé pour chaque unité de 130 mètres carrés ou fraction d'unité.

Les avertisseurs de fumée doivent être fixés au plafond ou à proximité de celui-ci.

3.7.2 Alimentation

Dans les bâtiments érigés postérieurement à l'entrée en vigueur des présentes dispositions, ainsi que dans ceux faisant l'objet de rénovations dont le coût estimé (pour fins de l'émission du permis de construction) excède 10 % de l'évaluation foncière du bâtiment, les avertisseurs de fumée doivent être raccordés de façon permanente à un circuit électrique. Il ne doit y avoir aucun dispositif de sectionnement entre le dispositif de protection contre les surintensités et l'avertisseur de fumée. Lorsqu'un bâtiment n'est pas alimenté en énergie électrique, les avertisseurs de fumée peuvent être alimentés par une pile.

3.7.3 Mode de raccordement

Lorsque plusieurs avertisseurs de fumée raccordés à un circuit électrique doivent être installés à l'intérieur d'un logement, ceux-ci doivent être reliés électriquement entre eux de façon à tous se déclencher automatiquement dès qu'un avertisseur est déclenché.

3.7.4 Délai d'installation

Dans les bâtiments déjà érigés lors de l'entrée en vigueur des présentes dispositions, les avertisseurs de fumée doivent être installés et en fonctionnement dans les 6 mois suivant cette entrée en vigueur. Ces avertisseurs peuvent être alimentés par une pile.

3.7.5 Pose et entretien

3.7.5.1 Obligation du propriétaire

Sous réserve des obligations que doit assumer le locataire, le propriétaire du bâtiment doit installer et prendre les mesures appropriées pour assurer le bon fonctionnement des avertisseurs de fumée, y compris leur réparation et remplacement.

Le propriétaire doit placer une pile neuve dans chaque avertisseur de fumée ainsi alimenté lors de la location à une personne d'un logement ou d'une chambre ayant été occupé pendant une période de 6 mois ou plus par le locataire précédent.

Le propriétaire doit fournir les directives d'entretien des avertisseurs de fumée; celles-ci doivent en outre être affichées à un endroit facile d'accès.

3.7.5.2 Obligation du locataire

Le locataire, occupant un logement ou une chambre pour une période de 6 mois ou plus, doit prendre les mesures appropriées pour assurer le bon fonctionnement des avertisseurs de fumée, y compris le changement de la pile. Lorsque l'avertisseur de fumée est défectueux, il doit en aviser le propriétaire sans délai.

3.7.6 Portée des dispositions

Les présentes dispositions ne doivent pas être interprétées comme ayant pour effet de relever un propriétaire de l'obligation de satisfaire aux autres exigences pouvant être contenues aux lois et règlements provinciaux, notamment dans le cas d'édifices publics.

3.8 CHEMINÉES

Toute cheminée construite à moins de 3,5 mètres de tout autre bâtiment doit être munie d'un dispositif pare-tisons.

CHAPITRE IV : DÉROGATIONS ET DROITS ACQUIS

4.1 CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS

Une construction dérogatoire aux dispositions du présent règlement de construction est protégée par droits acquis si elle existait avant l'entrée en vigueur du règlement la prohibant, ou si elle a fait l'objet d'un permis de construction légalement émis avant l'entrée en vigueur de ce règlement, et si elle n'a pas déjà été modifiée de manière à être conforme au présent règlement de construction.

Nonobstant ce qui précède, les matériaux et éléments de fortification ou de protection ne sont pas protégés par droits acquis et doivent être enlevés dans les 6 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

4.1.1 Agrandissement

Tout agrandissement d'une construction dérogatoire aux dispositions du présent règlement de construction doit être effectué en conformité avec celui-ci.

4.1.2 Destruction et reconstruction

Si la construction dérogatoire protégée par droits acquis est détruite, devenue dangereuse ou a perdu plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, sa reconstruction ou sa réfection doit être effectuée en conformité avec le présent règlement.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment qui déroge aux normes de construction relatives aux fondations, et qui est protégé par droits acquis, il pourra être reconstruit sur les mêmes fondations ou des fondations semblables, même si ces dernières sont dérogatoires, si les conditions suivantes sont toutes respectées :

- a) le caractère dérogatoire des fondations ne doit pas être aggravé par une augmentation du périmètre ou de la hauteur hors-sol de ces fondations;
- b) outre la dérogation existante sur les fondations, toutes les autres caractéristiques du bâtiment seront conformes au présent règlement. Aucune nouvelle dérogation ne peut être créée;
- c) toutes les dispositions du règlement de zonage sont respectées ainsi que les dispositions de la Loi sur la qualité de l'environnement et des règlements édictés sous son empire concernant les systèmes d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées;
- d) les travaux de reconstruction sont terminés dans les 9 mois suivant la date du sinistre, à moins que le retard ne soit engendré par les délais d'indemnisation générés par l'assureur.

Dans le cas d'une construction qui est également dérogatoire aux dispositions du règlement de zonage, cette dérogation est spécifiquement régie par l'article 12.2 du règlement de zonage.



4.2 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

Les dispositions prescrites au chapitre VII - « Infractions » du Règlement sur les permis et certificats numéro URB-2 font partie intégrante de ce règlement pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.



CHAPITRE V : DISPOSITIONS FINALES

5.1 ADOPTION

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, de manière à ce que, si un chapitre, une section, une sous-section ou un article de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

5.2 ABROGATION

Le présent règlement remplace toutes les dispositions du règlement d'urbanisme U-91 de la Ville de Lorraine concernant la construction, tel qu'amendé.

Cette abrogation n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité du règlement abrogé jusqu'à jugement final et exécution.

Cette abrogation n'affecte pas les permis émis sous l'autorité du règlement ainsi abrogé.

5.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

FAIT ET PASSÉ À LORRAINE, ce 13 juillet 2010.



M. Ramez Ayoub, maire



Me Sylvie Trahan, greffière