



**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ D'HUBERDEAU**

RÈGLEMENT 201-02

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

ATTENDU QUE le conseil municipal de Huberdeau juge opportun d'adopter un nouveau règlement relatif à la construction 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 séance précédente de ce Conseil;

POUR CES MOTIFS, le conseil municipal de Huberdeau ordonne ce qui suit, à savoir :

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 | INTERPRÉTATION | C-4 |
| 1.5 | TERMINOLOGIE | C-5 |
| 1.6 | POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ | C-5 |
| CHAPITRE II: | <u>NORMES RELATIVES AUX BÂTIMENTS</u> | C-6 |
| 2.1 | NORMES DE SÉCURITÉ | C-6 |
| 2.1.1 | Éléments d'un bâtiment préfabriqué | C-6 |
| 2.1.2 | Excavation ou fondation à ciel ouvert | C-6 |
| 2.1.3 | Bâtiment en construction ou en réparation | C-6 |
| 2.1.4 | Bâtiment endommagé ou dangereux | C-7 |
| 2.1.5 | Murs mitoyens | C-7 |
| 2.1.6 | Déplacement d'un bâtiment | C-7 |
| 2.2 | NORMES DE RÉSISTANCE | C-8 |
| 2.2.1 | Générales | C-8 |
| 2.2.2 | Pilotis | C-8 |
| 2.2.3 | Serres | C-9 |
| 2.3 | NORMES D'IMMUNISATION DANS LES ZONES INONDABLES..... | C-9 |
| CHAPITRE III: | <u>NORMES RELATIVES À CERTAINS ACCESSOIRES</u> | C-10 |
| 3.1 | INSTALLATIONS SEPTIQUES ET PUIITS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE | C-10 |
| 3.2 | CLÔTURES ET MURS DE SOUTÈNEMENT | C-10 |
| 3.3 | MATÉRIAUX ET ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION OU DE PROTECTION | C-10 |
| 3.4 | GARDE-NEIGE | C-11 |
| 3.5 | CHEMINÉE | C-11 |

CHAPITRE IV: DÉROGATIONS ET DROITS ACQUISC-12

4.1 CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS.....C-12

4.1.1 Destruction et reconstructionC-12

4.2 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURSC-13

CHAPITRE V: DISPOSITIONS FINALES.....C-14

5.1 ADOPTIONC-14

5.2 ABROGATIONC-14

5.3 ENTRÉE EN VIGUEURC-14

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE HUBERDEAU**

**RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION
NUMÉRO 201-02**

ATTENDU QUE le Conseil de la municipalité de Huberdeau 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 HUBERDEAU ORDONNE CE QUI SUIT, 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 municipalité de Huberdeau, à l'exception des bâtiments temporaires servant à des fins de construction ou d'exploitation forestière.

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 198-02 et elles s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées.

1.4 INTERPRÉTATION

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

Quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition doit être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

Le pluriel comprend le singulier et vice-versa, à moins que le contexte n'indique qu'il ne peut en être ainsi.

La forme masculine non marquée désigne aussi bien les femmes que les hommes.

Avec l'emploi du mot "DOIT", l'obligation est absolue; le mot "PEUT" conserve un sens facultatif.

Le mot "QUICONQUE" inclut toute personne morale ou physique.

Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités du système international (S.I.).

Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Toute référence à une loi ou à un règlement de juridiction fédérale ou provinciale, inclut également tout amendement ayant été ou pouvant être apporté à ladite loi et audit règlement.

1.5 TERMINOLOGIE

Les définitions prescrites à l'article 1.4 "Terminologie" du Règlement sur les permis et certificats numéro 198-02 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 198-02 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 198-02, prescrivant les pouvoirs et les devoirs du fonctionnaire désigné, fait partie intégrante du présent règlement pour valoir comme s'il était ici au long récite.

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 (c'est-à-dire tout bâtiment modulaire, sectionnel et usiné transportable par section et assemblé sur le site d'implantation) doivent être certifiés CSA.

2.1.2 Excavation ou fondation à ciel ouvert

Sauf pour un bâtiment en cours de construction, toute excavation, fondation ou cave à ciel ouvert doit être entourée d'une clôture de planches de bois non ajourée d'au moins 2 mètres 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.

Même pour un bâtiment en cours de construction, aucune excavation ou fondation ne peut demeurer à ciel ouvert plus de 2 mois, à moins que le délai ne soit prolongé par les procédures d'indemnisation de l'assureur ou d'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

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 fournis 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, bureaux, hangars, ateliers 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

(Modifié par règlement 274-13 le 22/03/2013).

Sous réserve de l'article 4.1, lorsque par suite d'un incendie ou quelque autre cause, un bâtiment est endommagé ou délabré ou est devenu dangereux, le propriétaire doit obtenir le permis ou le certificat requis et commencer les réparations à ce bâtiment, ou sa démolition, dans les 120 jours de la date à laquelle les dommages ont été causés.

Si le propriétaire choisit de réparer le bâtiment, ces réparations doivent être terminées dans les 12 mois suivant la date de ce sinistre. Jusqu'à ce que les réparations soient terminées, le propriétaire doit, dans les 24 heures suivant le sinistre, 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 rigide et non ajourée d'au moins 1,2 mètre de hauteur.

si le propriétaire choisit plutôt de démolir le bâtiment, les conditions suivantes s'appliquent :

- a) Toute fondation doit être enlevée;
- b) Toute conduite d'égout doit être enlevée et convenablement bouchée;
- c) Aucuns matériaux provenant de la démolition ne peuvent être enfouis ou laissés sur place;
- d) Les déchets et résidus de démolition, doivent être déposés dans un site de disposition conforme à la Loi et une attestation à cet effet doit être présentée à la fin des travaux;
- e) L'excavation laissée par la fondation, le cas échéant, et le site doivent être nivelés en respectant les dispositions du règlement de zonage dont notamment celles relatives aux rives, au littoral, aux zones inondables, aux milieux humides et autres sensibles ou fragiles;
- f) On peut faire usage de matériaux de remplissage comme de la pierre, du sable et de la terre, dont on aura attesté de la provenance et que ceux-ci ne contiennent aucun matériaux contaminés;
- g) Cette démolition et les travaux de remise en état du site doivent être terminée dans les 90 jours suivant la date du permis ou du certificat autorisant la démolition;

L'évaluation foncière résultant de la démolition d'un bâtiment ne sera révisée que lorsque les prescriptions du troisième alinéa seront réalisées.

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

(Modifié par règlement 274-13 le 22/03/2013).

Le déplacement de tout bâtiment permanent de plus de 10 mètres carrés, d'un terrain à un autre, doit s'effectuer en respectant les normes et conditions suivantes:

- 1- les fondations devant recevoir le bâtiment doivent être érigées avant la date prévue du déplacement;
- 2- le déplacement doit s'effectuer à la date, à l'heure et selon l'itinéraire apparaissant au certificat ou à la demande dûment approuvée;
- 3- 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;
- 4- 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.
- 5- Si le site de destination du bâtiment est situé dans la municipalité d'Huberdeau, il doit faire l'objet d'un permis de construction.
- 6- Le réaménagement du site de départ du bâtiment doit être effectué selon les prescriptions du troisième alinéa de l'article 2.1.4.

L'évaluation foncière résultant du déplacement d'un bâtiment ne sera révisée que lorsque les prescriptions du sixième paragraphe du premier alinéa seront réalisées.

2.2 NORMES DE RÉSISTANCE

2.2.1 Généralités

(Modifié par règlement 274-13 le 22/03/2013).

Sous réserve des exceptions prévues aux articles 2.2.2.1 et 2.2.2.2, tout bâtiment principal doit avoir des fondations continues en béton coulé en place, en blocs de béton ou en pierres jointes qui satisfont les exigences suivantes:

- a) les fondations doivent reposer sur une semelle de béton ou directement sur le roc, à une profondeur à l'abri du gel et jamais inférieure à 1 mètre, sauf si la nappe phréatique impose des contraintes particulières;

- b) les semelles doivent excéder les murs des fondations d'au moins 15 cm de chaque côté;
- c) l'épaisseur des murs des fondations doit être au moins égale à celle des murs qu'elles supportent et jamais inférieure à 20 cm. Cette épaisseur minimale est portée à 25 cm lorsque le bâtiment a plus de 1,5 étage, ou lorsque le revêtement extérieur est constitué de pierre ou de briques;
- d) les fondations doivent être imperméabilisées avec un enduit jusqu'au niveau du sol;
- e) toute dalle de béton coulée sur la surface du sol doit avoir une épaisseur minimale de 7,5 cm.

2.2.2 Pilotis et pieux

Modifié par règlement 274-13 le 22/03/2013).

2.2.2.1 Pilotis

(Modifié par règlement 274-13 le 22/03/2013).

Nonobstant l'article 2.2.1, les constructions suivantes peuvent reposer sur des pilotis de béton, de bois ou d'acier :

- a) les balcons, galeries, vérandas et abris d'auto;
- b) les bâtiments temporaires;
- c) les bâtiments complémentaires de moins de 15 mètres carrés ».

2.2.2.2 Pieux

(Modifié par règlement 274-13 le 22/03/2013).

Nonobstant l'article 2.2.1, les constructions suivantes peuvent reposer sur des pieux de béton ou d'acier, pour les cas d'exception *b, f, g et h* ceux-ci doivent cependant être camouflés par du treillis ou des matériaux s'harmonisant avec le bâtiment :

- a) les balcons, galeries, vérandas, quais, abris d'auto et de bateau;
- b) les maisons mobiles;
- c) les bâtiments destinés à un usage de récréation extensive, de foresterie ou agricole;
- d) les bâtiments temporaires;
- e) les bâtiments complémentaires;
- f) les édifices publics dont les plans des fondations sont approuvés par un ingénieur;
- g) l'agrandissement d'un bâtiment déjà installé sur des pieux ou des pilotis;
- h) tout agrandissement d'un bâtiment déjà existant se trouvant à l'intérieur d'une zone inondable ».

2.2.3 Serres

Toute serre doit être recouverte de verre, de plastique rigide (plexiglass) ou de polyéthylène en bonne condition d'une épaisseur minimale de 6 mil.

2.3 NORMES D'IMMUNISATION DANS LES ZONES INONDABLES
(Modifié par règlement 235-07 le 02/05/2008).

Toute construction, tout bâtiment ou ouvrage autorisé dans une zone d'inondation doit respecter les règles d'immunisation suivantes :

- 1° aucune ouverture telle une fenêtre, soupirail, porte d'accès ou garage ne peut être atteinte par la crue d'une zone d'inondation à risque modéré;
- 2° aucun plancher de rez-de-chaussée ne peut être atteint par la crue d'une zone d'inondation à risque modéré;
- 3° les drains d'évacuation doivent être munis de clapets de retenue;
- 4° pour toute structure ou partie de structure sise sous le niveau de la crue d'une zone d'inondation à risque modéré, qu'une étude soit produite démontrant la capacité des structures à résister à cette crue, en y intégrant les calculs relatifs à :
 - a) l'imperméabilisation;
 - b) la stabilité des structures;
 - 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 la tension.
- 5° le remblayage du terrain doit se limiter à la 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 de remblai adjacent à la construction ou à l'ouvrage protégé, jusqu'à son pied, ne devrait pas être inférieure à 33.33% (rapport 1 vertical; 3 horizontal).

CHAPITRE III: NORMES RELATIVES À CERTAINS ACCESSOIRES

3.1 INSTALLATIONS SEPTIQUES ET PUIITS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Tout bâtiment principal, que ce bâtiment soit occupé sur une base permanente ou saisonnière, y compris toute maison mobile, doit être raccordé à une installation septique conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements adoptés sous son empire, particulièrement le Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées.

Tout puits d'alimentation en eau potable et toute installation septique doivent être séparés l'un de l'autre par la distance minimale prescrite par le Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées.

3.2 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, présenter un niveau vertical 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.

3.3 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 ou toute autre installation visant à contrôler ou empêcher l'accès des véhicules automobiles par l'entrée charretière d'un emplacement résidentiel, à moins que le terrain sur lequel est érigé le bâtiment principal soit d'une superficie de plus 10 000 mètres carrés ou que la résidence soit située à plus de 30 mètres de la ligne avant du lot;
- 9- 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;
- 10- Tout appareil extérieur de captage vidéo destiné à la surveillance de la cour arrière d'un bâtiment résidentiel.

3.4 GARDE-NEIGE

Tout bâtiment, dont l'inclinaison du toit peut provoquer des avalanches de neige, doit être muni de garde-neige fixés solidement aux murs donnant sur une voie de circulation et conçus de façon à empêcher ces avalanches.

Il est défendu à tout propriétaire d'un édifice de laisser s'accumuler de la neige ou de la glace sur un édifice lorsque celles-ci peuvent devenir une source de danger.

3.5 CHEMINÉE

Toute cheminée construite à moins de 3,5 mètres (11,5 pi) de tout autre bâtiment doit être munie d'un treillis protecteur.

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 Destruction et reconstruction

Si la construction dérogatoire protégée par droits acquis est détruite, devenue dangereuse ou a perdu plus de 70% 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 12 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 13.2 du règlement de zonage.

4.2 PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

Les dispositions prescrites au chapitre VIII - "Infractions" du Règlement sur les permis et certificats numéro 198-02 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 de construction numéro 137, 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 HUBERDEAU, ce 28 juin 2002.

Entrée en vigueur : 11 septembre 2002.

André Lanthier, maire

Mona Saint-Georges, secrétaire-trésorière