

Chapitre 30

Normes générales de construction

30. NORMES GÉNÉRALES DE CONSTRUCTION

30.1. PERMIS PRÉALABLE

Nul ne peut commencer à construire, agrandir, réparer, restaurer, rénover, modifier ou transformer un bâtiment, un mur, une enseigne, une clôture (à l'exception des clôtures de ferme dans les zones agricoles et les zones rurales) ou une construction quelconque sans avoir, au préalable obtenue de l'inspecteur en bâtiment un permis de construction ou un certificat d'autorisation approprié.

30.2. DÉLAI POUR LES TRAVAUX

1) Construction de la charpente

Tout bâtiment construit ou agrandi dans les limites de la municipalité doit avoir sa charpente complétée dans les douze (12) mois de l'émission du permis de construction ou d'agrandissement.

2) Construction complète

La construction ou l'agrandissement complet (intérieure et extérieure) doit être terminé au plus tard dans les vingt-quatre (24) mois de l'émission du permis de construction ou d'agrandissement.

3) Revêtement extérieur

Les matériaux de revêtement extérieur de toutes les façades des bâtiments doivent être complètement apposés et la finition terminée au plus tard dix-huit (18) mois après l'émission du permis de construction ou d'agrandissement.

4) Reconstruction d'un bâtiment détruit

Les travaux de réparation ou de démolition devront débuter dans les cent vingt (120) jours de la date à laquelle les dommages ont été causés. Dans le cas où un bâtiment serait détruit pour plus de cinquante pour cent (50 %) de sa valeur par suite d'incendie ou de quelque autre cause, le propriétaire doit démolir ou réparer le bâtiment endommagé en se conformant aux exigences du règlement en vigueur au moment de sa reconstruction et réfection.

Si le propriétaire démolit le bâtiment, il devra libérer le terrain de tout débris et niveler ledit terrain dans les trente (30) jours du début de la démolition.

Durant les délais accordés aux alinéas précédents, le propriétaire devra protéger l'immeuble démolé ou en construction par des barricades solidement fixées de façon à empêcher l'accès du public sur les lieux du chantier.

5) Aménagement extérieur

Les parties de terrain ne servant pas ou ne devant pas servir à des aménagements pavés ou construits, doivent être terrassées convenablement, gazonnées et complétées au plus tard vingt-quatre (24) mois après l'émission du permis de construire.

Lorsqu'un bâtiment a fait l'objet d'une démolition, les parties de terrain ne servant pas ou ne devant pas servir à des aménagements pavés ou construits, doivent être terrassées convenablement et gazonnées. Les travaux doivent être complétés au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours après la démolition.

30.3. PIQUETAGE

30.3.1. Piquetage des lots

Tout propriétaire qui se propose d'ériger ou d'agrandir un bâtiment ou un ouvrage le long d'une rue doit faire piqueter sa propriété pour permettre à l'inspecteur en bâtiment de vérifier l'alignement de la construction.

30.3.2. Piquetage pour une installation septique

Tout propriétaire qui se propose de construire, modifier, corriger une installation septique doit faire piqueter le site de l'élément épurateur de même que la source d'eau potable sur sa propriété et les propriétés contiguës dans un rayon de quarante-cinq (45) mètres.

30.4. PLAN DE LOCALISATION

Pour toute construction ou agrandissement d'un bâtiment principal impliquant le coulage de fondation permanente (mur ou pieux), un plan de localisation doit être remis, à l'inspecteur en bâtiment, dès que les murs des fondations sont en place et avant qu'ils aient été remblayés. Le détenteur du permis de construction ou d'agrandissement doit fournir un plan de localisation préparé par un arpenteur-géomètre.

La même norme s'applique pour tout bâtiment accessoire dont la superficie au sol est supérieure à 75 mètres carrés (75 m²).

Les prescriptions du premier et deuxième alinéas ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles situés à plus de trente (30) mètres de l'emprise d'une voie publique et à plus dix (10) mètres des limites latérales et arrières du terrain.

30.5. TRAVAUX SUR LE DOMAINE PUBLIC

Aucun travail d'exécution ou autre doit être exécuté sur le domaine public, aucun bâtiment ne peut y être érigé et ni aucun matériau entreposé avant que la municipalité n'ait donné son consentement écrit.

30.6. OCCUPATION SUITE A UN CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION

Tout immeuble devant être occupé ou changé d'usage (telle une résidence convertie en commerce) ne pourra être occupé que lorsque les travaux et modifications prévus aux plans originaux et conformes aux dispositions du présent règlement et des règlements municipaux auront été satisfaits et, s'il y a lieu, que lorsque l'installation septique sera conforme aux normes du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r.8).

30.7. CONSTRUCTION DANGEREUSE, INACHEVÉE OU INOCCUPÉE

30.7.1. Construction dont l'état peut mettre en danger des personnes

Lorsqu'un bâtiment, un ouvrage ou une enseigne ou un panneau-réclame est dans un état tel qu'il peut mettre en danger la vie et la sécurité des personnes, l'inspecteur en bâtiment peut enjoindre le propriétaire ou toute autre personne qui en a la garde d'exécuter les travaux requis pour assurer la sécurité.

S'il n'existe pas d'autres solutions et si le propriétaire a été mis en demeure de procéder à la démolition du bâtiment, de l'ouvrage ou de l'enseigne ou du panneau-réclame, la Cour peut ordonner la démolition et qu'à défaut la municipalité pourra exécuter ces travaux ou procéder à cette démolition aux frais du propriétaire du bâtiment.

30.7.2. Construction inachevée ou inoccupée

Tout bâtiment ou tout ouvrage inachevé ou inoccupé doit être convenablement clos ou barricadé afin de prévenir tout accident.

30.7.3. Bâtiment impropre à l'occupation

Tout bâtiment qui constitue, en raison de défauts physiques ou pour toute autre cause, un danger pour la sécurité ou la santé de ses occupants ou du public doit être jugé impropre à l'occupation, notamment:

- 1) Tout bâtiment qui n'offre pas une stabilité matérielle suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur les toits et des charges dues à la pression du vent et qui constitue de ce fait, ou à cause de défauts de construction, un danger pour la sécurité de ses occupants ou du public;
- 2) Tout bâtiment dépourvu de moyens de chauffage et d'éclairage, d'une source d'approvisionnement d'eau potable ou d'un équipement sanitaire propre à assurer le confort et à protéger la santé de ses occupants;
- 3) Tout bâtiment infesté par la vermine ou les rongeurs au point de constituer une menace pour la santé de ses occupants ou des occupants des propriétés voisines;

- 4) Tout bâtiment dont l'état de malpropreté, de détérioration ou qui est affecté par des émanations qui constituent un danger pour la santé et la sécurité de ses occupants ou des occupants des propriétés voisines;
- 5) Tout bâtiment qui est laissé dans un état apparent d'abandon.

30.8. BÂTIMENT DÉTRUIT OU ENDOMMAGÉ

Dans le cas où un bâtiment est détruit ou endommagé en tout ou en partie par incendie ou autrement, le propriétaire doit démolir ou réparer le bâtiment endommagé en se conformant aux exigences du présent règlement d'urbanisme.

Un permis de construction ou de démolition doit être demandé dans les six (6) mois de la destruction totale ou partielle du bâtiment.

Tout bâtiment incendié ou inoccupé doit être barricadé à l'aide de panneaux ou de planches d'au moins quinze millimètres (15 mm) d'épaisseur afin d'empêcher tout accès au bâtiment.

30.9. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT

La reconstruction, la réfection ou la démolition de tout bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu plus de cinquante pour cent (50 %) de sa valeur par suite d'un incendie ou de quelque autre cause doit être effectuée en conformité avec les règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection.

Les travaux de reconstruction, de réfection ou de démolition doivent être complétés au plus tard quatre (4) mois après le sinistre.

30.10. VIEUX MATÉRIAUX

Aucune construction nouvelle ne peut être érigée et aucune construction existante ne peut être agrandie, réparée, restaurée, rénover ou modifiée avec des matériaux défectueux, vieux ou sales ou avec du matériel d'une qualité inférieure à ceux qui sont employés ordinairement pour ces fins.

30.11. ENTRETIEN ET SÉCURITÉ DES BÂTIMENTS

Tout bâtiment doit être entretenu périodiquement de façon à empêcher la détérioration des matériaux. Tout matériau détérioré doit être réparé ou remplacé au besoin de façon à conserver la bonne apparence et la sécurité des bâtiments.

30.12. RÉPARATIONS, RESTAURATIONS, MODIFICATIONS

Les bâtiments non conformes au présent règlement devront y être rendus conformes lors de toute réparation, addition, restauration ou modification dont le coût global des travaux est égal ou supérieur à cinquante pour cent (50 %) du montant de la valeur de la propriété concernée incluant le lot et les bâtiments accessoires.

30.13. AGRANDISSEMENT DE BÂTIMENTS NON CONFORMES

Tous les bâtiments dont le genre de construction n'est pas conforme aux exigences du présent règlement pourront être agrandis pourvu que l'agrandissement projeté n'ait pas plus qu'un (1) étage et que la surface d'un (1) plancher ne dépasse pas trente pour cent (30 %) de la surface totale de planchers existants.

Les agrandissements supérieurs au pourcentage spécifié à l'alinéa précédant mais dont le coût global des travaux sera moindre ou égal à cinquante pour cent (50 %) du montant de la valeur de la propriété concernée incluant le lot et les bâtiments accessoires; devront être construits conformément aux exigences du présent règlement sans toutefois devoir rendre la partie existante conforme au présent règlement.

30.14. PLOMBERIE**30.14.1. Profondeur des égouts et embranchements**

Avant de procéder à l'excavation, à la construction des fondations et à l'embranchement des égouts publics, le propriétaire ou mandataire doit obtenir, au préalable, auprès de la municipalité, le niveau de l'embranchement d'égout afin de connaître l'élévation à laquelle la construction du plancher de la cave ou du sous-sol doit être prévue.

Le niveau du plancher de cave ou du sous-sol doit être au moins soixante (60) centimètres plus haut que la couronne intérieure du tuyau d'égout à son point le plus élevé.

30.14.2. Clapet de retenue

Le système de drainage de toute construction érigée après l'entrée en vigueur du présent article, doit être muni de clapets de retenue (soupapes de sûreté), afin d'empêcher tout refoulement des eaux d'égout. Ces dispositifs doivent être installés sur les embranchements horizontaux qui reçoivent les eaux usées de tous les appareils de plomberie, y compris ceux de renvois de planchers, fosses de retenue, séparateurs d'huile, réservoirs et tous les autres siphons localisés dans les sous-sols et les caves.

Au cas de défaut du propriétaire d'installer une telle soupape ou un tel dispositif de sûreté, la municipalité n'est pas responsable des dommages causés au bâtiment ou à son contenu par suite d'inondation provoquée par le refoulement des égouts.

30.14.3. Pompe d'évacuation pour tranchée drainante à faible profondeur

Sur une rue où il existe une tranchée drainante à faible profondeur, il est obligatoire lors de la construction du bâtiment d'installer une pompe d'évacuation d'eau souterraine ou eau de surface. Le tout étant sous l'entière responsabilité du propriétaire de l'immeuble. La municipalité ne peut être tenue responsable des dommages causés par le refoulement de telles conduites.

30.14.4. Fosse septique et pompe d'évacuation

Dans aucun cas et aucun temps, il n'est autorisé de raccorder, de brancher, de déverser, ou rejeter des eaux souterraines ou de surface à l'aide d'une pompe d'évacuation dans une fosse septique.

30.14.5. Urinoirs

Il est interdit d'installer un système d'urinoir à usage d'eau continue ou relié à des réservoirs à remplissage automatique. Seuls sont autorisés les systèmes d'urinoir munis d'une commande manuelle d'évacuation des eaux.

30.15. FONDATIONS**30.15.1. Nouvelles fondations**

Tout bâtiment principal doit avoir une fondation fermée de béton à l'épreuve de l'eau et assise à une profondeur la mettant à l'abri du gel.

30.15.2. Fondations inutilisées

Les nouvelles fondations d'un bâtiment dont la construction est interrompue pour au moins quinze (15) jours, et les fondations à ciel ouvert d'un bâtiment incendié, démoli ou déplacé doivent être entourées d'une clôture d'au moins 1,2 mètre de hauteur. La clôture peut être à paroi lisse ou à mailles et ne présenter aucune ouverture de plus de cinq (5) centimètres.

Les éléments composants la fondation non utilisée doivent être transportés hors du site et le terrain convenablement nivelé après six (6) mois de non utilisation.

30.16. CAVES

Les caves de tout bâtiment doivent être ventilées par des soupiraux et autres dispositifs approuvés similaires. Aucun logement ne peut être établi dans une cave.

30.17. ADDITION D'ÉTAGES

En aucun cas, un étage additionnel ne sera ajouté à un bâtiment existant à moins que le bâtiment ne soit rendu conforme aux exigences du présent règlement. De plus, dans tous les cas d'addition d'étage(s) le propriétaire doit fournir lors de sa demande de permis des plans d'architecture et de structure du bâtiment préparé et signé par un architecte ou un ingénieur.

30.18 BÂTIMENT EN RANGÉE

Lorsqu'un abri d'auto rattache deux (2) résidences unifamiliales l'une à l'autre, une séparation coupe-feu ayant une résistance au feu d'au moins une (1) heure doit être construite en mitoyenneté dans le toit de l'abri d'auto seulement.

30.19 REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS DES BÂTIMENTS

30.19.1. Murs extérieurs

Les surfaces en bois (à l'exception du cèdre), en acier doivent être protégées contre les intempéries par de la peinture, du vernis, de l'huile ou tout autre enduit protecteur reconnu.

30.19.2. Blocs de béton

Dans tous les cas où des blocs de béton de construction sont employés comme parement extérieur, ceux-ci doivent être recouverts d'un matériau autorisé. Nonobstant ce qui précède, les blocs de béton décoratifs sont autorisés comme parement extérieur.

30.20. TOITURES DES BÂTIMENTS

Il est interdit de construire des toitures avec une pente vers la rue, à moins que le bord des toitures soit à trois (3) mètres ou plus de la ligne de rue, sauf si la toiture est munie d'un système adéquat pour retenir la glace et la neige.

30.21. ESCALIERS, GALERIES, BALUSTRADES, GARDE-CORPS, RAMPES

30.21.1. Escalier extérieur de sauvetage

Tout escalier extérieur de sauvetage doit être installé sur la façade arrière d'un bâtiment.

30.21.2. Entretien des saillies

Les galeries, balcons, auvents, corniches, marquises, fenêtres en saillie, porte-à-faux, perrons, porche, avant-toits, escaliers et rampes intérieurs ou extérieurs doivent être maintenus en bon état, de façon à éviter tout accident.

30.21.3. Mains courantes et balustrades

Il est interdit de construire des balustrades composées de traverses horizontales autres que la main courante du dessus et la traverse de support du bas de la balustrade.

Toute cette partie de la balustrade formant l'espace entre la main courante et la traverse du bas doit être construite avec poteaux verticaux, grillage fin, placage ou autre méthode approuvée de façon à éliminer les risques d'accidents et empêcher d'y grimper; la même réglementation s'applique pour les galeries, les balcons et les escaliers.

30.22. ISSUE D'UN LOGEMENT

Tout logement doit être desservi par au moins une issue et au moins une porte qui doivent être distinctes au sol, libres d'accès en tout temps et conduisant directement à des aires libres dont au moins une directement à l'extérieur du bâtiment.

30.23. RANGEMENT

Chaque logement d'une habitation doit comprendre un espace de rangement, excluant les garde-robes, penderies et placards. L'espace de rangement doit avoir une hauteur minimale de deux (2) mètres et une superficie minimale de quatre mètres carrés (4 m²). Il peut être situé à l'extérieur du bâtiment dans une remise.

30.24. MARQUISES ET AUVENTS

30.24.1. Normes de construction

La construction de marquises est sujette à la même réglementation que le bâtiment les supportant. Elles doivent être construites pour supporter une charge vive. Elles peuvent être entièrement supportées par le bâtiment auquel elles sont fixées. Si des tirants sont utilisés, ils doivent être d'acier et être solidement fixés à la marquise ainsi qu'à la charpente des bâtiments, au-dessus de la marquise.

Aucune affiche, annonce ou enseigne ne peut être posée ou fixée sur les marquises.

30.24.2. Entretien des marquises

Toute marquise doit être maintenue en bon état, libre de neige, de glace ou d'objet quelconque et conserver les tuyaux d'évacuation des eaux en état de fonctionnement. En aucun cas les eaux de ruissellement ne doivent être déversées sur la voie publique, mais dans les conduites pluviales des bâtiments auxquels elles sont fixées.

30.24.3. Installation au-dessus de l'emprise de rue

Les auvents et marquises doivent être construits de manière à ce qu'ils puissent résister aux intempéries, aux vents, à la pluie, au froid et à la neige.

Tout auvent ou marquise installé au-dessus de l'emprise de rue doit répondre aux exigences suivantes:

- 1) La structure d'un auvent ou d'une marquise ne peut avoir une hauteur supérieure à un mètre cinquante (1,50 m);

- 2) La hauteur totale de l'auvent ou de la marquise, mesurée à son point le plus élevé par rapport au trottoir, ne doit pas être supérieure à la partie inférieure de la plus basse ouverture située à l'étage immédiatement au-dessus du premier étage;
- 3) L'espace compris entre l'auvent ou la marquise et le trottoir doit être libre de tout obstacle;
- 4) La hauteur libre au-dessus du trottoir ne doit pas être inférieure à deux mètres trente (2,30 m).

30.25. FOURNAISE À BOIS EXTÉRIEURE

Toute fournaise à bois extérieure doit être munie d'une cheminée isolée d'une hauteur minimale de 7,62 mètres calculée à partir du toit de la fournaise à bois extérieure.

30.26. AFFICHE, ENSEIGNE, PANNEAU-RÉCLAME

Les panneaux-réclame, les affiches ou les enseignes permis par les normes de zonage doivent être construits solidement et ce, avec des matériaux neufs. Quant à leur solidité, l'inspecteur en bâtiment peut exiger, s'il le juge justifiable, un certificat d'ingénieur attestant que tel mur, que telle charpente ou telle fondation a la solidité nécessaire pour recevoir le panneau-réclame, l'affichage ou l'enseigne projeté.

30.27. MUR DE SOUTÈNEMENT

Les murs construits pour retenir la terre ou le roc adjacent doivent être faits d'une résistance et d'une stabilité suffisante pour pouvoir supporter une pression hydrostatique égale à leur hauteur ou une charge vive. Les murs de soutènement en maçonnerie doivent être suffisamment protégés par un chaperon.

Un plan montrant la topographie du sol, le profil du sol modifié ainsi qu'une section du mur de soutènement doit être déposé à la municipalité lorsque les murs de soutènement ont une hauteur de plus d'un (1) mètre. Ce plan doit être soumis à l'inspecteur en bâtiment avant les travaux pour son approbation et doit être préalablement approuvé par un ingénieur.