

Municipalité de Plaisance
RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Mise à jour : 21 décembre 2016

LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION URB 99-03

Table des matières

1. DISPOSITIONS LÉGALES, DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	2
1.1 Objet du règlement	2
1.2 Règlements remplacés.....	2
1.3 Entrée en vigueur	2
1.4 Territoire assujetti.....	2
1.5 Responsabilité du propriétaire.....	2
1.6 Lois et règlements du Canada et du Québec	2
1.7 Application continue	2
2. RÈGLES D'INTERPRÉTATION	3
2.1 Interprétation du texte	3
2.2 Interprétation des tableaux, graphiques et symboles.....	3
2.3 Concordance réglementaire.....	3
3. DÉFINITIONS	4
4. CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS	5
5. NORMES DE CONSTRUCTION	6
5.1 Semelles de béton (footings) et fondations	6
5.2 Soupapes de retenue (clapet).....	6
5.3 Murs mitoyens.....	6
5.4 Reconstruction d'une construction dérogatoire détruite.....	7
5.5 Bâtiments temporaires (baraques de chantier, remises temporaires et roulottes de chantier).....	7
5.6 Construction transportée, démolie, incendiée ou autrement détruite	7
5.7 Contrôle de la neige.....	7
5.8 Détecteur de fumée.....	8
5.9 Dispositions relatives aux éléments de fortification et de protection d'une construction	9
5.10 Escaliers extérieurs	10
5.11 Constructions en forme de dôme.....	10

LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION URB 99-03

1. DISPOSITIONS LÉGALES, DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Objet du règlement

Le règlement de construction s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement de la municipalité. Il découle de ce fait du plan d'urbanisme et du schéma d'aménagement révisé et s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ce plan d'urbanisme.

Il constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est inter relié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.2 Règlements remplacés

Le présent règlement de construction remplace les parties équivalentes du règlement d'urbanisme numéro 240-86 et ses amendements.

1.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

1.4 Territoire assujetti

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

1.5 Responsabilité du propriétaire

Le propriétaire a l'entière responsabilité d'exécuter ou de faire exécuter tous les travaux de construction requis selon les exigences des lois applicables ainsi qu'aux différentes dispositions réglementaires relatives à la construction.

Le propriétaire a l'entière responsabilité de faire signer ses plans et devis par un membre en règle d'un ordre professionnel reconnu, le cas échéant.

Le propriétaire doit s'assurer que la capacité portante du sol est suffisante pour accueillir la construction prévue au permis de construction ou au certificat d'autorisation.

1.6 Lois et règlements du Canada et du Québec

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec.

1.7 Application continue

Les dispositions du présent règlement doivent être satisfaites non seulement au moment de la délivrance du permis ou du certificat, mais en tout temps après la délivrance.

LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION URB 99-03

2. RÈGLES D'INTERPRÉTATION

2.1 Interprétation du texte

2.1.1 Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour tout le règlement. Le premier chiffre indique le chapitre du règlement, le deuxième, la section de ce chapitre, le troisième, la sous-section, le quatrième, l'article de la sous-section en question. À titre d'exemple, ces subdivisions sont numérotées comme ci-après :

- 1. Chapitre
- 1.5 Section
- 1.5.1 Sous-section
- 1.5.1.6 Article

2.1.2 Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

2.1.3 Toute dimension, mesure et superficie mentionnées dans le présent règlement, sont exprimées en unités du système international (SI).

2.2 Interprétation des tableaux, graphiques et symboles

À moins d'indication contraire, les tableaux, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus ou auxquels il est fait référence dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les susdits tableaux, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

2.3 Concordance réglementaire

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels règlements peuvent servir à l'interprétation des dispositions des présentes. Notamment, les dispositions du règlement relatif aux permis et certificats complètent le règlement de construction et servent à son application. L'utilisation des mots "présent règlement" vise à la fois le règlement de construction et le règlement relatif aux permis et certificats.

En cas d'incompatibilité entre l'un de ces règlements d'urbanisme et le présent règlement, les dispositions plus exigeantes ou restrictives s'appliquent.

De plus, lorsque deux normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un bâtiment, une construction ou un ouvrage régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

- a) La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale.
- b) La disposition la plus exigeante prévaut.
- c) Le texte a préséance sur un titre.

LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION URB 99-03

3. DÉFINITIONS

À moins d'une déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots dont la définition est donnée au règlement relatif aux permis et certificats et au règlement de zonage ont, dans le présent règlement, le sens ou l'application qui leur est attribué.

URB 05-03-02
4 avril 2005

CONSTRUCTION :

Tout assemblage de matériaux constituant un bien au sens du Code civil. Une construction comprend de façon non limitative bâtiment, structure, fondation, mur, muret, clôture, enseigne, affiche, balcon, galerie, abri, réservoir, piscine.

URB 05-03-02
4 avril 2005

CONSTRUCTION DANGEREUSE :

Construction dans un état tel qu'elle peut mettre en danger des personnes ou des choses en raison de risques imminents d'accident, d'effondrement ou d'incendie.

URB 05-03-02
4 avril 2005

CONSTRUCTION DÉTÉRIORIÉE :

Construction ayant perdu au moins 50% de sa valeur en raison d'abandon, de vétusté, d'effondrement, d'incendie, de vices de construction ou quelque autre cause.

La valeur d'une construction est la valeur inscrite au rôle d'évaluation telle que définie à la loi sur la fiscalité municipale.

4. CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

Quiconque contrevient à l'un ou l'autre des chapitres, sections, sous-sections ou articles du présent règlement commet une infraction et est passible, sur poursuite sommaire, d'une amende avec ou sans frais et est passible également, à défaut de paiement de ladite amende ou de ladite amende et ses frais dans les quinze (15) jours après le prononcé du jugement, d'un emprisonnement ou d'une saisie.

Le montant de cette amende et le terme de cet emprisonnement sont fixés, à sa discrétion, par la Cour en juridiction compétente qui entend la cause. Pour une première infraction, cette amende ne doit pas excéder mille (1 000) dollars si le contrevenant est une personne physique ou deux mille (2 000) dollars, s'il est une personne morale. En cas de récidive, le montant fixé ou maximal prescrit ne peut excéder deux mille (2 000) dollars si le contrevenant est une personne physique ou quatre mille (4 000) dollars, s'il est une personne morale.

Il y aura une infraction séparée chaque jour où l'infraction se continue et la pénalité édictée pour une infraction peut être infligée séparément pour chaque jour que dure l'infraction.

Toute action pénale en vertu du présent règlement sera intentée pour et au nom de la Municipalité, sur autorisation du conseil municipal.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et ce, sans limitation.

LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION URB 99-03

5. NORMES DE CONSTRUCTION

5.1 Semelles de béton (footings) et fondations

Tout bâtiment principal, à l'exception des maisons mobiles, doit avoir une fondation continue avec semelle de béton appropriée conformément aux dispositions du présent règlement.

Les pieux ou pilotis de bois, béton, pierre, acier ou autres ne sont pas considérés comme des fondations. Ceux-ci pourront toutefois être utilisés uniquement pour les galeries, les vérandas et les abris d'auto.

Les seuls matériaux acceptables pour la construction des fondations sont le béton monolithe coulé sur place et les blocs de béton. Toute extension d'une fondation non conforme au présent règlement doit être réalisée en conformité avec le présent règlement.

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux constructions agricoles sur le territoire assujéti à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

Toute fondation conforme au code national du bâtiment dont les plans et devis ont été approuvés par un membre d'un ordre professionnel compétant en la matière est autorisé.

Si un espace est libre entre le dessous du plancher et le niveau du sol une jupe doit être installée afin de fermer complètement cet espace. Cette jupe soit être conçue avec des matériaux de parement extérieur pour les bâtiments principaux et accessoires qui sont autorisés pas le règlement de zonage.

URB 16-03-03
29 nov. 2016

URB 16-03-03
29 nov. 2016

5.2 Soupapes de retenue (clapet)

Là où un réseau d'égout sanitaire existe, tout propriétaire d'immeuble doit y installer une ou des soupapes de retenue, recevant les eaux usées de tous les appareils, notamment les renvois de plancher, les fosses de retenue, les intercepteurs, les réservoirs et tous les autres siphons installés dans les sous-sols et caves, ainsi que sur les branchements qui reçoivent les eaux pluviales provenant de surfaces extérieures en contrebas du terrain avoisinant et adjacentes au bâtiment, telles que les descentes de garage, les entrées extérieures ou les drains français, afin d'empêcher tout refoulement des eaux. En tout temps, les soupapes de retenue doivent être tenues en bon état de fonctionnement.

Au cas de défaut du propriétaire d'installer de telles soupapes ou de tels dispositifs de retenue ou de les maintenir en bon état de fonctionnement, conformément aux dispositions du Code de Plomberie, la municipalité n'est pas responsable des dommages causés à l'immeuble par suite d'une inondation due au refoulement des eaux d'égouts de quelque nature que ce soit.

5.3 Murs mitoyens

Les murs mitoyens à être érigés devront être fabriqués de briques solides, blocs de ciment, ciment ou pierre.

URB 04-03-01
5 mai 2004

5.4 Reconstruction d'une construction dérogatoire détruite

Si une construction dérogatoire, protégée par un droit acquis, vient à être détruite ou devient dangereuse ou perd au moins la moitié de sa valeur, par suite d'un incendie ou quelque autre cause, elle peut être reconstruite ou restaurée sur la même base d'implantation et, dans ce cas, les droits acquis demeurent.

Ces privilèges doivent cependant être exercés dans les douze (12) mois de la date à laquelle les dommages ont été causés. Après ce délai, la reconstruction ou la réfection doit être effectuée en conformité avec les règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection.

5.5 Bâtiments temporaires (baraques de chantier, remises temporaires et roulottes de chantier)

Les bâtiments temporaires servant à des fins de construction ou d'exploitation forestière ne sont pas soumis aux exigences de ce règlement. Ils doivent être démolis ou enlevés dans les trente (30) jours après la fin des travaux ou de l'usage pour lequel ils ont été autorisés. Ils ne peuvent en aucun cas servir d'habitation.

5.6 Construction transportée, démolie, incendiée ou autrement détruite

5.6.1 Dans le cas où une construction est détruite en tout ou en partie par un incendie ou autrement et est dangereuse, le propriétaire doit prendre immédiatement toutes les mesures nécessaires pour rendre inaccessible cette dernière afin de protéger la sécurité du public.

5.6.2 Les travaux de remise en état ou de réparation d'une construction dangereuse ou détériorée devront débuter dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la date à laquelle les dommages ont été causés.

5.6.3 Dans le cas de la démolition d'une construction, le terrain devra être libéré de tout débris et être nivelé dans les trente (30) jours du début de la démolition, sans excéder quatre-vingt-dix (90) jours de la date à laquelle les dommages ont été causés.

5.6.4 Les fondations non immédiatement utilisées d'une construction incendiée, démolie ou transportée et comprenant une cave, devront être entourées d'une clôture sécuritaire de un virgule vingt (1,20) mètre de hauteur afin de prévenir tout danger pour la sécurité du public. Si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis donné à cet effet par l'inspecteur en bâtiment et en environnement, dans les dix (10) jours qui suivent sa signification, les travaux de protection requis pourront être effectués par la municipalité, aux frais du propriétaire.

5.7 Contrôle de la neige

Tout édifice dont le toit en pente peut causer des avalanches vers une rue ou une ruelle, doit être pourvu d'un garde-neige solidement rattaché au bâtiment, de manière à empêcher la neige de tomber.

Toute personne occupant ou ayant la charge d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment ne doit pas laisser accumuler de la neige ou de la glace sur ce bâtiment de manière à être une source de

URB 05-03-02
4 avril 2005

danger pour les piétons, et toute personne doit enlever ou faire enlever la neige ou la glace ainsi accumulée et doit prendre les mesures nécessaires pour avertir les piétons au moment d'enlever cette neige ou cette glace.

5.8 Détecteur de fumée

5.8.1 Nombre et localisation

Un détecteur 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 détecteurs de fumée doivent être installés entre chaque chambre et autres pièces. Toutefois, lorsque les chambres sont desservies par des corridors, les détecteurs de fumée doivent être installés dans ceux-ci.

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

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

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

5.8.2 Mode de raccordement

Lorsque plusieurs détecteurs 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 détecteur est déclenché.

5.8.3 Délai d'installation

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

5.8.4 Pose et entretien

5.8.4.1 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 détecteurs de fumée, y compris leur réparation et remplacement.

Le propriétaire doit placer une pile neuve dans chaque détecteur de fumée ainsi alimenté lors de la location à une personne d'un logement et d'une

URB 05-03-02
4 avril 2005

chambre ayant été occupé pendant une période de six (6) mois ou plus par le locataire précédent.

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

5.8.4.2 Obligation du locataire

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

5.8.5 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.

5.9 Dispositions relatives aux éléments de fortification et de protection d'une construction

5.9.1 L'utilisation, l'assemblage et le maintien de matériaux en vue de blinder ou de fortifier un bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, l'utilisation d'explosifs, le choc ou la poussée de véhicules ou autre type d'assaut, sont interdits pour les bâtiments dont l'usage est, en tout ou en partie, le suivant:

- habitation; tous les types;
- commerces de type hôtellerie, avec ou sans alcool;
- établissement de culture physique;
- commerces de type récréation intérieure;
- commerces de type services recevant ou pas de clients sur place;
- local d'assemblées publiques ou privées;
- local d'association civique, sociale ou amicale.

Le premier alinéa s'applique également aux bâtiments dans lesquels s'exercent conjointement des usages mentionnés visés.

5.9.2 Sans restreindre la portée de la sous-section 5.9.1, sont prohibés pour les bâtiments visés à la sous-section précédente:

- l'installation et le maintien de plaques de protection en acier à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- l'installation ou le maintien de volets de protection pare-balles ou de tout autre matériau offrant une résistance aux explosifs ou aux chocs autour des ouvertures du bâtiment;
- l'installation et le maintien d'une porte blindée ou spécialement renforcée pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;

LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION URB 99-03

- l'installation de verre de type laminé ou tout autre verre pare-balles dans les fenêtres et les portes;
- l'installation et le maintien de grillage ou de barreaux de métal que ce soit à l'entrée d'accès, aux portes ou aux fenêtres, à l'exception de celles du sous-sol ou de la cave;
- l'installation d'une tour d'observation ou d'un mirador.

5.9.3 Un lampadaire d'une hauteur de plus de deux virgule cinq (2,5) mètres est prohibé sur 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 cent cinquante (150) watts est limité à l'utilisation de deux (2) tels appareils, installés soit sur une façade ou sur le côté d'entrée du bâtiment résidentiel.

5.9.4 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 est prohibé à moins que le terrain sur lequel est érigé le bâtiment principal soit d'une superficie de plus de dix milles (10 000) mètres carrés ou que la résidence soit située à plus de trente (30) mètres de la ligne avant du lot.

5.9.5 Tout appareil de captage d'images ou système désigné comme étant un système de vision nocturne, ne peut être installé à l'extérieur d'un bâtiment à usage autre que commercial ou industriel sauf pour capter une scène en façade du bâtiment principal et sur un autre des côtés dudit bâtiment.

5.9.6 Toute construction non conforme aux dispositions de la présente section, doit faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection dans les six (6) mois de l'entrée en vigueur du présent règlement afin de la rendre conforme à ces dispositions.

5.10 Escaliers extérieurs

Les escaliers extérieurs menant aux étages supérieurs ne sont permis que dans les cours arrière et latérales seulement.

5.11 Constructions en forme de dôme

Les constructions en forme de dôme, c'est-à-dire avec un toit galbé de plan centré, à versant continu, sont interdites sur l'ensemble du territoire sauf pour des fins agricoles sur le territoire agricole sous juridiction de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricole.