

Ville de Thurso
RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION
NO 12-2021

Table des matières

	Page
1. DISPOSITIONS LÉGALES, DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
1.1 OBJET DU RÈGLEMENT	1
1.2 RÈGLEMENTS REMPLACÉS	1
1.3 ENTRÉE EN VIGUEUR	1
1.4 TERRITOIRE ASSUJETTI	1
1.5 RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE	1
1.6 LOIS ET RÈGLEMENTS DU CANADA ET DU QUÉBEC.....	1
1.7 APPLICATION CONTINUE.....	2
2. RÈGLES D'INTERPRÉTATION	2
2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE.....	2
2.2 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES	2
2.3 CONCORDANCE RÉGLEMENTAIRE	2
2.4 INVALIDITÉ PARTIELLE	3
3. DÉFINITIONS	3
4. CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS	3
5. NORMES DE CONSTRUCTION	4
5.1 FONDATIONS D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL.....	4
5.2 SOUPAPES DE RETENUE (CLAPET).....	4
5.3 MURS MITOYENS	5
5.4 CONSTRUCTION DÉROGATOIRE PROTÉGÉE PAR DROITS ACQUIS	5
5.5 BÂTIMENTS TEMPORAIRES (BARAQUES DE CHANTIER, REMISES TEMPORAIRES ET ROULOTTES DE CHANTIER)	6
5.6 BÂTIMENT TRANSPORTÉ, DÉMOLI, INCENDIÉ OU AUTREMENT DÉTRUIT.....	6
5.7 CONTRÔLE DE LA NEIGE	7
5.8 AVERTISSEUR DE FUMÉE.....	7
5.9 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION ET DE PROTECTION D'UNE CONSTRUCTION	8
5.10 ESCALIERS EXTÉRIEURS.....	9
5.11 INSTALLATION D'UNE MAISON MOBILE.....	10
5.12 DÉPLACEMENT D'UN BÂTIMENT	10
5.13 CLÔTURES ET MURS DE SOUTÈNEMENT	11

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 interrelié 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 le règlement numéro 10-2008 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.

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 présent règlement 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.

2.4 Invalidité partielle

Dans le cas où une disposition du règlement de construction est déclarée invalide par un tribunal, la légalité des autres dispositions n'est pas touchée et elles continuent à s'appliquer et à être en vigueur.

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 de zonage ont, dans le présent règlement, le sens ou l'application qui leur est attribué.

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.

5. NORMES DE CONSTRUCTION

5.1 Fondations d'un bâtiment principal

Tout bâtiment principal doit avoir des fondations continues avec semelle de béton assise à une profondeur à l'abri du gel, jamais inférieure à 1 mètre, sauf dans les cas suivants : une maison mobile, un bâtiment récréatif, l'agrandissement d'un bâtiment déjà installé sur des pieux ou pilotis, ou lorsque la nappe phréatique impose des contraintes particulières. L'épaisseur des fondations doit être au moins égale à celle des murs qu'elles supportent, et jamais inférieure à 20 centimètres.

Les seuls matériaux acceptables pour la construction des fondations sont les blocs de béton, le béton coulé en place, l'acier et le bois spécialement traité à cet effet.

Les pieux ou pilotis de bois, béton, pierre, acier ou autres pourront toutefois être utilisés pour les galeries, vérandas, solariums, patios, abris d'auto et tout autre ouvrage dont les plans et devis ont été approuvés par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou de l'Ordre des architectes du Québec.

Dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment principal déjà installé sur des pieux ou des pilotis, les plans et devis doivent être approuvés par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou de l'Ordre des architectes du Québec.

5.2 Soupapes de retenue (clapet)

Tout propriétaire d'immeuble doit 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

Lorsque deux bâtiments sont contigus, ils doivent être séparés par un mur mitoyen coupe-feu.

5.4 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.

5.4.1 Destruction et reconstruction

Si la construction dérogatoire protégée par droits acquis est détruite, devenue dangereuse ou a perdu plus de 50 % de sa valeur 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, mêmes 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 débutés dans les 12 mois suivant la date du sinistre ;
- e) un rapport technique, réalisé par un ingénieur membre de son ordre et compétent en la matière, garantit que les fondations sur lesquelles l'ancien bâtiment était construit, supporteront le nouveau bâtiment projeté.

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 Bâtiment transporté, démoli, incendié ou autrement détruit

- 5.6.1** Dans le cas où un bâtiment est détruit en tout ou en partie par un incendie ou autrement, et s'il constitue un danger public, le propriétaire doit démolir ou réparer le bâtiment endommagé en se conformant aux exigences de ce règlement. Les travaux de réparation ou de démolition devront commencer dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la date à laquelle les dommages ont été causés.
- 5.6.2** Si le propriétaire démolit le bâtiment, il devra libérer le lot ou terrain de tout débris et niveler ledit lot ou terrain dans les quatre-vingt-dix (90) jours du début de la démolition.
- 5.6.3** Durant les délais accordés aux articles précédents, le propriétaire devra, en tout temps, protéger l'immeuble démolé ou en construction par des barricades de façon à empêcher l'accès au public à une telle construction.
- 5.6.4** Les fondations non immédiatement utilisées d'un bâtiment incendié, démolé ou transporté et comprenant une cave, devront être entourées d'une clôture de planches de bois non ajourée 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 peuvent être faits

par l'inspecteur en bâtiment et en environnement, 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 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 Avertisseur de fumée

5.8.1 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 un (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, un (1) avertisseur de fumée additionnel doit être installé pour chaque unité de 130 mètres carrés ou fraction d'unités.

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

5.8.2 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.

5.8.3 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.

5.8.4 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.

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 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 ;
- 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.

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 Installation d'une maison mobile

Une plate-forme à niveau doit être aménagée sur chaque lot de maison mobile.

Elle doit être conçue de façon à supporter également la charge maximale anticipée d'une maison mobile en toutes saisons, sans qu'il ne se produise d'affaissement ni autre mouvement.

L'installation de la maison mobile doit être complétée sans empiéter sur les emplacements voisins, Si l'accès de la plate-forme jusqu'à la rue n'est pas pavés, la surface du terrain doit être protégée contre tout dommage pendant l'installation ou l'enlèvement.

Tout dispositif d'accrochage et autre équipement de roulement doit être enlevé dans les 30 jours suivant la mise en place de l'unité sur la plate-forme. La maison doit être fixée au sol au moyen d'appuis et de points d'ancrage, même si la maison repose sur des fondations permanentes.

La ceinture de vide technique et sanitaire doit être fermée dans les 30 jours de la mise en place de la maison sur sa plate-forme. Un panneau amovible de 0.6 mètre de hauteur par 1 mètre de largeur doit être installé dans ladite ceinture afin de permettre l'accès aux conduites d'eau.

Les annexes comme les terrasses, les tambours, les porches, les solariums, les galeries, les locaux de rangement, ainsi que la ceinture de vide technique, doivent être fabriquées avec les mêmes matériaux que la maison ou les matériaux de qualité équivalente et doivent être peints ou finis à l'avance de sorte que leur modèle et leur construction complètent la construction principale.

Toute l'aire située sous la maison mobile doit être recouverte d'asphalte ou de gravier bien tassé. Toute l'aire entourant la plate-forme doit être nivelée de façon à ce que l'eau de surface s'écoule en direction inverse de la plate-forme. Lorsque la plate-forme de la maison mobile est plus basse que le niveau du terrain, un muret est requis.

L'unité doit être raccordée aux réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout ou à des installations conformes aux dispositions des règlements d'urbanisme.

5.12 Déplacement d'un bâtiment

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.

5.13 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.