



## Municipalité de Pike River

### RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

**Projet n° :**

SHE-16130 (SPVV-001)

**Préparé par :**

**Les Services exp inc.**

30, rue Dufferin  
Granby (Québec) J2G 4W6  
Tél. : 1 800 567-6927  
Télec. : 819 562-3871

**Date :**

1 août 2013

# Municipalité de Pike River

## RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION NUMÉRO : 06-0813

**Projet n° :**

SHE-16130 (SPVV-001)

**Préparé par :**

**Les Services exp inc.**

30, rue Dufferin

Granby (Québec) J2G 4W6

Tél. : 1 800 567-6927

Télec. : 819 562-3871

[www.exp.com](http://www.exp.com)

---

**Alexandre Dérageon, urbaniste**

---

**Donald Bonsant, urbaniste, directeur de projet**

**Date :**

1 août 2013



## **MUNICIPALITÉ DE PIKE RIVER**

### **Règlement de construction n° 06-0813**

<b>Avis de motion</b>	<b>:</b>	<b>08-07-2013</b>
<b>Adoption (1er projet)</b>	<b>:</b>	<b>05-08-2013</b>
<b>Entrée en vigueur</b>	<b>:</b>	<b>08-08-2013</b>
<b>Adoption (2è projet)</b>	<b>:</b>	<b>02-12-2013</b>

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC BROME-MISSISQUOI  
MUNICIPALITÉ DE PIKE RIVER

**RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION**

À une séance régulière du Conseil de la Municipalité de Pike River tenue à l'hôtel de ville, le 2 décembre 2013, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) ci-après désignée « LAU » ou « la Loi », et à laquelle étaient présents les conseillères et conseillers Sylvie Jeannotte, Julie Fontaine, Marie-Pier Théberge, Jean Asnong et Gabriel Thuot, tous formant quorum sous la présidence de Monsieur Martin Bellefroid, maire et de Madame, Sonia Côté, directrice générale.

**RÈGLEMENT N° 06-0813**

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité a le pouvoir, en vertu de l'article 118 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant la construction sur son territoire;

**CONSIDÉRANT QU'**il est opportun, dans le cadre de l'adoption du plan d'urbanisme révisé, de remplacer le règlement de construction;

**CONSIDÉRANT QUE** la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

**À CES CAUSES**, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

## TABLE DES MATIÈRES

	Page
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....</b>	<b>1</b>
<b>Section 1 - Dispositions déclaratoires.....</b>	<b>2</b>
1.1 Titre.....	2
1.2 Territoire touché par ce règlement.....	2
1.3 Abrogation des règlements antérieurs .....	2
1.4 Divergences entre les règlements de construction et de zonage .....	2
1.5 Abri forestier.....	2
<b>Section 2 - Dispositions interprétatives .....</b>	<b>3</b>
1.6 Système de mesure.....	3
1.7 Définitions .....	3
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>4</b>
2.1 Application du règlement .....	5
2.2 Infraction et pénalité .....	5
<b>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION .....</b>	<b>6</b>
<b>Section 1 - Dispositions particulières relatives aux travaux.....</b>	<b>7</b>
3.1.1 Délimitation des lots .....	7
3.1.2 Refoulement des eaux d'égout.....	7
3.1.3 Installation de chantier.....	7
<b>Section 2 - Normes particulières relatives aux bâtiments.....</b>	<b>9</b>
3.2.1 Bâtiment inachevé .....	9
3.2.2 Fondations inutilisées .....	9
3.2.3 Fondations d'un bâtiment principal .....	9
3.2.4 Blocs de béton.....	10
3.2.5 Mesures d'immunisation en territoire inondable .....	10
3.2.6 Blindage d'un bâtiment .....	11
3.2.7 Murs de soutènement.....	12
3.2.8 Utilisation de la rue .....	12
3.2.9 Maison mobile .....	13

**TABLE DES MATIÈRES (suite)**

	<b>Page</b>
<b>Section 3 - Dispositions particulières relatives au déplacement, à la démolition et à la reconstruction d'un bâtiment .....</b>	<b>14</b>
3.3.1 Nettoyage à la suite d'un sinistre .....	14
3.3.2 Reconstruction .....	14
3.3.3 Démolition d'un bâtiment .....	14
3.3.4 Mesures à prendre après la démolition.....	15
<b>Section 4 - Normes particulières relatives à la propreté d'un bâtiment .....</b>	<b>16</b>
3.4.1 Propreté des bâtiments .....	16
3.4.2 Exécution des travaux par la Municipalité.....	16
3.4.3 Bâtiment vétuste et dangereux .....	16

## **CHAPITRE 1**

### **Dispositions déclaratoires et interprétatives**

**CHAPITRE 1**

**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

**SECTION 1**

**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

Le présent règlement est intitulé « Règlement de construction ».	<b><u>TITRE</u></b>	<b><u>1.1</u></b>
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité.	<b><u>TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT</u></b>	<b><u>1.2</u></b>
Tout règlement antérieur relatif à la construction et toute disposition relative au pouvoir de réglementer la construction contenue dans un règlement antérieur sont abrogés à toutes fins que de droit.	<b><u>ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS</u></b>	<b><u>1.3</u></b>
En cas d'incompatibilité entre une disposition du règlement de construction et une disposition du règlement de zonage, la disposition du règlement de zonage prévaut.	<b><u>DIVERGENCES ENTRE LES RÈGLEMENTS DE CONSTRUCTION ET DE ZONAGE</u></b>	<b><u>1.4</u></b>
Les articles 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.2.3, et 3.2.8 ne s'appliquent pas à un abri forestier.	<b><u>ABRI FORESTIER</u></b>	<b><u>1.5</u></b>

**SECTION 2**

**DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

**SYSTÈME DE  
MESURE**

**1.6**

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis à l'article 1.9 du règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article.

**DÉFINITIONS**

**1.7**

## **CHAPITRE 2**

### **Dispositions administratives**

**CHAPITRE 2**

**DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

**APPLICATION DU  
RÈGLEMENT** **2.1**

L'officier municipal est chargé d'appliquer le présent règlement.

**INFRACTION ET  
PÉNALITÉ** **2.2**

Toute personne qui agit en contravention du règlement de construction commet une infraction.

Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 100,00 \$ et maximale de 300,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 200,00 \$ et maximale de 600,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 200,00 \$ et maximale de 600,00 \$, plus les frais pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 400,00 \$ et maximale de 1 200,00 \$, plus les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

En plus des mesures prévues aux paragraphes qui précèdent, la Municipalité peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

## **CHAPITRE 3**

### **Dispositions relatives à la construction**

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

#### SECTION 1

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TRAVAUX

##### DÉLIMITATION DES LOTS

3.1.1

Avant de procéder à l'excavation et à la construction des fondations d'un nouveau bâtiment ou de l'agrandissement d'un bâtiment existant, le requérant du permis doit s'assurer que des repères installés par un arpenteur-géomètre soient en place pour définir les limites du terrain et fournir un plan d'implantation à la municipalité. Cette exigence ne s'applique pas à un bâtiment accessoire d'une superficie de moins de 75 m<sup>2</sup> ni à une construction pour fins agricoles sur une terre en culture.

##### REFOULEMENT DES EAUX D'ÉGOUT

3.1.2

La Municipalité ne peut être tenue responsable des dommages causés par le refoulement des eaux des égouts dans une cave ou un sous-sol si la prescription suivante n'a pas été suivie :

- tout propriétaire d'immeuble doit y installer et entretenir une soupape de sûreté afin d'empêcher tout refoulement des eaux d'égout. En cas de défaut du propriétaire d'installer une telle soupape conformément au présent règlement, la Municipalité n'est pas responsable des dommages causés à l'immeuble ou à son contenu par suite d'inondations causées par le refoulement des eaux d'égout.

##### INSTALLATION DE CHANTIER

3.1.3

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-charge, bureaux, hangars, roulottes de chantier, ateliers et tous les autres outillages et appareils nécessaires à l'exécution des travaux. Ces appareils et ouvrages doivent être enlevés dans les 30 jours qui suivent la fin des travaux. Lorsque des travaux sont exécutés à moins de 2,0 m de la ligne de la rue, ou lorsque l'officier municipal le juge à propos, les chantiers doivent être clos du côté de la rue et toutes les mesures doivent être prises pour assurer la protection du public. Le propriétaire est responsable de tout

accident ou dommage à la personne ou à la propriété publique ou privée par suite des travaux.

Toute excavation de plus de 2,0 m de profondeur et dont les parois ont une pente égale ou supérieure à 1:1 doit être entourée d'une clôture d'au moins 2,0 m de hauteur de façon à assurer en tout temps la protection du public.

## SECTION 2

### NORMES PARTICULIÈRES RELATIVES AUX BÂTIMENTS

#### **BÂTIMENT INACHEVÉ** **3.2.1**

Tout bâtiment inoccupé ou inachevé depuis plus de six mois continus doit être convenablement clos ou barricadé.

#### **FONDATIONS INUTILISÉES** **3.2.2**

Les fondations inutilisées d'un bâtiment inachevé, incendié, démoli ou transporté et comprenant une cave ou un sous-sol, doivent être entourées, dans un délai maximum de 30 jours, d'une clôture de planche de bois ou autre matériau non ajourée d'au moins 2 m de hauteur.

Des fondations qui demeurent inutilisées pendant plus de 3 mois consécutifs doivent être comblées. Le remblai doit couvrir tout le volume intérieur des fondations jusqu'au niveau correspondant au niveau du sol à l'extérieur des fondations. Les portions d'excavation situées autour du périmètre extérieur des fondations doivent aussi être remblayées jusqu'au niveau du sol environnant.

Dans le cas de fondations érigées dans le cadre de travaux autorisés par un permis ou certificat toujours en vigueur, le délai prévu au deuxième alinéa court à partir de la date d'expiration du permis ou certificat initial.

#### **FONDATIONS D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL** **3.2.3**

Un bâtiment principal doit comporter un mur de fondation permanent et continu sur tout son périmètre. Depuis l'assise jusqu'au niveau fini du sol, le mur de fondation doit être construit de béton coulé sur place. Au-dessus du niveau fini du sol, un mur de fondation réalisé en blocs de béton doit être recouvert d'un matériau de revêtement extérieur autorisé. De plus, en façade avant du bâtiment, la partie du mur de fondation apparente ne pourra être de plus 1,2 mètre.

Le premier paragraphe ne s'applique pas aux maisons mobiles.

Nonobstant le premier paragraphe, il est permis d'utiliser des pieux en béton (sonotube) ou des pieux métalliques qui sont vissés dans le sol comme fondations pour une maison modulaire (maison fabriquée à l'extérieur du site, mais

assemblée sur le site) ou pour un agrandissement maximal d'une résidence isolée correspondant à 25 % de la superficie au sol du bâtiment principal ou 25 m<sup>2</sup>; la plus restrictive des deux normes s'appliquant. Cette permission ne peut être accordée que pour un seul agrandissement. Des matériaux de recouvrement tels que ceux des murs du bâtiment doivent toutefois cacher le vide.

Tous ces pieux (en béton ou métalliques) doivent être plantés dans le sol à une profondeur minimale de 1,83 m et doivent être munis d'une gaine en polyéthylène. Lorsqu'il y a présence du roc à moins de 1,83 m, il est permis également d'utiliser ces pieux pourvu que des mesures particulières soient prises pour contrer l'effet de gel. Ces mesures doivent être validées par un ingénieur membre de l'Ordre des Ingénieurs du Québec lorsqu'il s'agit du bâtiment principal.

Les galeries, abris d'auto ou appentis peuvent également utiliser des pieux en béton ou métalliques. Ces constructions accessoires au bâtiment principal ne sont toutefois pas prises en considération dans le calcul du pourcentage maximal autorisé pour le périmètre du bâtiment principal.

Dans tous les cas où des blocs de béton non finis de construction sont employés comme parement extérieur, ceux-ci doivent être recouverts de stuc ou de ciment coulé.

**BLOCS DE BETON**      **3.2.4**

Les constructions, les ouvrages et les travaux permis dans une plaine inondable devront être réalisés en respectant les règles d'immunisation suivantes, en les adaptant au contexte de l'infrastructure visée :

- aucune ouverture (fenêtre, soupirail, porte d'accès, garage, etc.) ne peut être atteinte par la crue de récurrence de 100 ans;
- aucun plancher de rez-de-chaussée ne peut être atteint par la crue de récurrence de 100 ans. Le plancher du rez-de-chaussée doit être à un minimum de 30 cm au dessus de la crue de 100 ans ;
- les drains d'évacuation sont munis de clapets de retenue;
- pour toute structure ou partie de structure sise sous le niveau de la crue de récurrence de 100 ans, une étude doit

**MESURES  
D'IMMUNISATION  
EN TERRITOIRE  
INONDABLE**      **3.2.5**

être produite démontrant la capacité des structures à résister à cette crue, en y intégrant les calculs relatifs à :

- l'imperméabilisation;
  - la stabilité des structures;
  - l'armature nécessaire;
  - la capacité de pompage pour évacuer les eaux d'infiltration;
  - la résistance du béton à la compression et à la tension.
- Le remblayage du terrain devrait se limiter à une 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 du remblai adjacent à la construction ou à l'ouvrage protégé, jusqu'à son pied, ne devrait pas être inférieure à 33⅓ % (rapport 1 vertical : 3 horizontal).

Dans l'application des mesures d'immunisation, dans le cas où la plaine inondable montrée sur une carte aurait été déterminée sans qu'ait été établie la cote de récurrence d'une crue de 100 ans, cette cote de 100 ans sera remplacée par la cote du plus haut niveau atteint par les eaux de la crue ayant servi de référence pour la détermination des limites de la plaine inondable auquel, pour des fins de sécurité, il sera ajouté 30 centimètres.

### **BLINDAGE D'UN BÂTIMENT**

### **3.2.6**

Malgré toute disposition du présent règlement, il est expressément défendu de construire, à quelque endroit que ce soit dans la municipalité, un bâtiment dont l'assemblage fortifié est exécuté dans le but de résister aux projectiles d'arme à feu ou aux explosions ou dont les ouvertures, portes et fenêtres, sont conçues de façon à en empêcher l'accès par un corps de police, un service d'incendie ou une unité d'urgence.

Une institution bancaire, un établissement de détention ou une entreprise industrielle, commerciale ou publique qui manipule ou entrepose des produits, des appareils ou des matériaux nécessitant un haut niveau de sécurité et de surveillance, n'est pas assujetti aux dispositions du paragraphe précédent.

**MURS DE**  
**SOUTÈNEMENT** **3.2.7**

Les murs prévus pour retenir la terre ou le roc adjacent doivent être construits avec une résistance et une stabilité suffisante pour pouvoir supporter une pression hydrostatique égale à leur hauteur ou à une charge vive. Les murs de soutènement en maçonnerie doivent être suffisamment protégés par un chaperon. Les treillis métalliques sont permis dans la municipalité.

Un plan approuvé par un ingénieur doit être soumis quand les murs de soutènement ont une hauteur de plus d'un mètre et demi.

Un plan indiquant la topographie du sol existant, du sol modifié ainsi qu'une section du mur, approuvé par un ingénieur s'il y a lieu, doit être soumis avec la demande de permis de construction.

**UTILISATION**  
**DE LA RUE** **3.2.8**

Toute rue peut être utilisée pour y placer un matériau ou un équipement, devant l'emplacement d'un chantier, pourvu que :

- la partie de la rue utilisée n'excède pas un tiers de la largeur de la rue;
- le constructeur place sur les matériaux équipements empiétant dans la rue, des lumières ou feux suffisants et les tienne allumés à compter du coucher jusqu'au lever du soleil;
- les matériaux placés dans la rue n'excèdent pas une hauteur de 1,80 m et n'excèdent pas la largeur du front de l'emplacement sur lequel se font les travaux;
- le constructeur et le propriétaire, conjointement, se rendent responsables de tout dommage causé au trottoir ou à la rue ou à toute autre propriété de la Municipalité au cours des travaux;
- tout matériau, déchet et rebut provenant de la construction soient enlevés par le constructeur dans les 3 jours suivant la fin des travaux;
- le constructeur garantisse et indemnise la Municipalité contre toute réclamation ou dommage provenant de sa faute, négligence ou incurie, ou celle de ses employés ou ouvriers, en rapport avec ladite construction et lesdits matériaux ainsi placés dans la rue et sur le trottoir.
- L'officier responsable peut exiger qu'un trottoir temporaire soit installé dans la rue. Il peut également exiger qu'une couverture temporaire soit installée pour éviter tout accident.

**MAISON MOBILE**      **3.2.9**

Les normes suivantes s'appliquent pour l'implantation des maisons mobiles :

- Les maisons mobiles doivent se conformer aux mêmes normes (règlements de zonage, de construction et de lotissement) que les autres types d'habitations sur le territoire de la municipalité.
- Il doit y avoir fermeture du vide entre le sol et le dessous de la maison mobile ;
- La maison mobile doit être ancrée au sol.

### SECTION 3

#### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU DÉPLACEMENT, À LA DÉMOLITION ET À LA RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

##### **NETTOYAGE À LA SUITE D'UN SINISTRE** **3.3.1**

Lorsqu'un incendie ou tout autre sinistre a détruit ou endommagé un bâtiment, un autre aménagement ou la végétation, le terrain doit être libéré de tous les débris dans les 90 jours suivant le sinistre et, s'il subsiste une construction inoccupée, elle doit être convenablement fermée ou barricadée sans délai.

##### **RECONSTRUCTION** **3.3.2**

La reconstruction ou la réfection de tout bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par suite d'un incendie ou de quelque autre cause que ce soit doit être effectuée en conformité avec les règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection.

Malgré le paragraphe précédent, le bâtiment peut être reconstruit sur ses fondations originales, peu importe la perte de valeur, si les fondations sont intactes et qu'une attestation signée par un ingénieur confirme leur intégrité structurelle et leur capacité à supporter les charges du nouveau bâtiment.

Le nouveau bâtiment doit respecter toutes les exigences du règlement de construction à l'exception de celles portant sur la fondation. Il doit aussi respecter toutes les normes du règlement de zonage à l'exception de celles concernant l'implantation au sol des fondations.

##### **DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT** **3.3.3**

###### **Sécurité**

Toute personne responsable des travaux de démolition doit s'assurer que toutes les mesures nécessaires à la protection du public et des travailleurs ont été prises.

###### **Conteneur**

Les débris ou matériaux de démolition doivent être placés dans un conteneur à déchets prévu à cette fin.

**Poussière**

Les débris ou matériaux de démolition doivent être arrosés afin d'empêcher le soulèvement des poussières.

**Interdiction**

Il est interdit de brûler sur les lieux de démolition les débris ou décombres résultant des travaux.

**MESURES A  
PRENDRE APRES  
LA DEMOLITION**

**3.3.4**

Au plus tard 15 jours après la fin des travaux de démolition, le terrain doit être nettoyé de tout débris ou matériau et laissé en état de propreté.

Les excavations laissées ouvertes et dont les parois ont une pente égale ou supérieure à 1:1 devront être comblées jusqu'au niveau du sol ou le terrain clôturé, de telle sorte que l'on ne puisse y pénétrer.

## SECTION 4

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA PROPRIÉTÉ D'UN BÂTIMENT

#### **PROPRETE DES BATIMENTS** **3.4.1**

Tout propriétaire doit maintenir ses bâtiments en bon état de conservation et de propreté.

#### **EXECUTION DES TRAVAUX PAR LA MUNICIPALITE** **3.4.2**

Dans le cas où l'on ne peut trouver le propriétaire d'un terrain et que personne ne représente le propriétaire ou que le propriétaire ou occupant ou autre intéressé refuse ou néglige de nettoyer ou de faucher ledit terrain, après en avoir reçu l'ordre de l'officier municipal, il sera alors loisible, dans chacun de ces cas, au Conseil, de prendre procédure pour faire exécuter ces travaux et la somme ainsi dépensée pour leur exécution est décrétée par ces présentes, être une créance privilégiée sur le terrain en question, telle créance étant recouvrable de la même manière qu'une taxe spéciale.

#### **BÂTIMENT VETUSTE ET DANGEREUX** **3.3.3**

Tout propriétaire de bâtiment ou toute autre personne qui en a la garde doit conserver son bâtiment en bon état pour qu'il puisse servir à l'usage auquel il est destiné et il doit en assurer son entretien de manière à ce qu'il ne paraisse pas délabré ou dans un état apparent et continu d'abandon. L'entretien de toutes les parties constituantes doit offrir la solidité nécessaire pour résister aux divers éléments de la nature.

Lorsqu'un bâtiment est dans un état tel qu'il peut mettre en danger la vie et la sécurité des personnes, la municipalité peut enjoindre le propriétaire du bâtiment 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 dans les délais fixés par la Cour, la municipalité peut, si les travaux n'ont pas été effectués dans les délais fixés, exécuter ces travaux et procéder à cette démolition aux frais du propriétaire.

## ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et adopté par le Conseil de la Municipalité au cours de la séance tenue le 2 décembre 2013.

*Martin Bellefroid*

Martin Bellefroid, Maire

*Sonia Côté*

Sonia Côté, Directrice générale

Certifiée copie conforme.