

Introduction

Voici un résumé de la réglementation d'urbanisme de la Municipalité de Labelle en ce qui a trait aux normes relatives à une nouvelle construction ou à un agrandissement.

Notez qu'en cas de contradiction avec la réglementation d'urbanisme, c'est le Règlement qui prévaut.

Interprétation

Il est impératif de cadastrer le terrain sur lequel la nouvelle construction ou l'agrandissement aura lieu.

Toute nouvelle construction ou agrandissement devra respecter les normes qui lui sont assujetties à la grille des usages et normes tel que : le type de structure (isolée, jumelée ou en contiguë), la hauteur minimale et maximale, la superficie d'implantation au sol minimale et maximale, la largeur de bâtiment minimale, les marges de recul minimales (avant, arrière et latérales), le pourcentage d'espace naturel minimal, le coefficient d'occupation au sol maximal et toute autre disposition de la réglementation d'urbanisme.

Construction : tout assemblage ordonné de matériaux pour servir d'abri, de soutien, de support ou d'appui.

Agrandissement : travaux ayant pour but d'augmenter la superficie de l'implantation au sol ou la superficie de plancher ou le volume d'un bâtiment ou les dimensions de toute construction.

Contenu de la demande

Toute demande de permis de construction doit être adressée au fonctionnaire désigné et doit comprendre au minimum les documents suivants :

- Nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire ou de son mandataire autorisé et le nom de l'entrepreneur des travaux.
- Un plan d'implantation exécuté à une échelle exacte du ou des bâtiments sur l'emplacement où est projetée la construction avec les distances.

- Les plans d'élévation, coupes, croquis du ou des bâtiments et devis pour donner une compréhension claire du projet de construction à ériger ou des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'addition à effectuer ; ces plans doivent être dessinés à une échelle exacte et reproduits par un procédé indélébile.
- Une étude de caractérisation du site et du terrain naturel avec plan de localisation et réalisée par une personne membre d'un ordre professionnel compétent (pour les terrains non desservis par un réseau d'égouts).
- La localisation de l'entrée véhiculaire ainsi que l'aire de stationnement.
- Une évaluation du coût des travaux ou la soumission des travaux et la durée prévue.

Note : Les plans et devis pour tous travaux de construction doivent être préparés par un architecte membre de l'Ordre des architectes du Québec sauf pour les habitations unifamiliales isolées et pour les constructions suivantes (isolées ou en combinaison) qui n'ont pas plus de deux (2) étages et un niveau de sous-sol, et dont la superficie de plancher brute totale n'est pas supérieure à 300 m² (3 229 pi²):

- Habitation unifamiliale jumelée ou en rangée.
- Autre habitation d'au plus quatre (4) unités.
- Établissement commercial.
- Établissement d'affaires.
- Établissement industriel.

Notez que le fonctionnaire désigné se réserve le droit d'exiger tout autre document nécessaire à la compréhension du projet.

Notez qu'une demande de permis faite par un mandataire doit être accompagnée d'une lettre de procuration signée par le propriétaire.

Conditions à l'obtention d'un permis construction

- Le terrain sur lequel est érigée la construction doit un lot distinct (lot cadastré) et doit être adjacent à une rue publique ou privée conforme au règlement de lotissement.

- Obtenir un permis de branchement d'égout et d'aqueduc si ces réseaux sont présents ou un permis d'une installation septique. Il est à noter, qu'une demande de permis pour une installation septique doit être accompagnée d'une étude de caractérisation du sol réalisée par une personne membre d'un ordre professionnel compétent en la matière.
- Obtenir un permis pour l'aménagement d'un puits ou d'une prise d'eau à partir d'un cours d'eau.

Marges de recul

Les marges de recul à respecter sont celles prescrites à la grille des usages et normes pour la zone concernée par la nouvelle construction ou l'agrandissement. Cependant, dans le périmètre d'urbanisation (dans le village) la façade du bâtiment doit être alignée avec les bâtiments voisins.

Nécessité de vérifier les marges

Dès l'érection des murs de fondation ou d'une modification changeant les dimensions d'un bâtiment principal, le détenteur d'un permis de construction devra faire parvenir au fonctionnaire désigné un plan de localisation, y compris les repères du terrain, en une copie approuvée et signée par un arpenteur-géomètre.

Le fait de ne pas remettre ce plan de localisation équivaut à une suspension du permis, donc à une suspension automatique des travaux.

Fondations

Les fondations avec empattement approprié sont obligatoires pour toute nouvelle construction ou agrandissement de maison.

Ne sont pas considérés comme fondation les systèmes de construction sur pieux ou pilotis de bois, béton, pierre, acier ou autre.

Cependant, une proportion maximale de 20% du bâtiment peut être construite sur piliers ou en porte-à-faux.

Finition extérieure

Le revêtement extérieur doit être complètement installé à l'intérieur d'une période de 12 mois à compter de la date d'émission du permis. Cependant, il est possible de faire la demande au fonctionnaire désigné d'un prolongement du permis pour une première période de 12 mois et un deuxième prolongement du permis pour une période de 6 mois.

Passé le délai maximal de 6 mois, si la construction n'est pas complétée conformément aux plans approuvés, la Municipalité peut entamer toute procédure légale appropriée conformément aux pouvoirs qui lui sont accordés.

L'installation septique

Lors de la construction d'une nouvelle maison ou d'un agrandissement, la fosse septique doit être localisée à un minimum de 1,5m (5pi) et l'élément épurateur à au moins 5 m (16pi 4po) du bâtiment principal.

Les résidences doivent également respecter la capacité de l'installation septique. La capacité de l'installation septique est calculée en fonction du nombre de chambres à l'intérieur du bâtiment. Donc, lors d'un agrandissement, l'installation septique devra être modifiée ou changée si l'ajout d'une chambre dépasse la capacité de l'installation septique.

Les lacs, cours d'eau et milieux humides

Tout nouveau bâtiment principal doit respecter une distance minimale de 20m calculée à partir de la ligne des hautes eaux. Cependant, cette disposition ne s'applique pas à l'intérieur du village.

Par ailleurs, l'agrandissement d'une construction ne peut pas être effectué dans la bande de protection riveraine.

Zones à fortes pentes

Lorsqu'un bâtiment se situe dans une zone à forte pente, la demande de permis doit être accompagnée d'une analyse technique détaillée qui est approuvée par un membre de l'Ordre des ingénieurs de Québec possédant une formation spécifique en géotechnique.

Un terrain est considéré dans une zone à forte pente lorsque la hauteur du talus est supérieure à 5m (16pi 4po) avec une pente moyenne de 25%, et localisé à l'intérieur d'une bande de 30m (100pi) calculée à partir de la ligne des hautes eaux.

À titre indicatif, les terrains à forte pente sont situés en général en bordure de la rivière Rouge.

Zones inondables

À l'intérieur d'une zone d'inondation à risque élevé, aucun bâtiment, aucune construction et aucun ouvrage ne sont autorisés.

Informations additionnelles

Pour de plus amples informations, communiquez avec le service de l'urbanisme, au :

Téléphone : (819) 681-3371, poste 5008

Courriel : cbarrette@municipalite.labelle.qc.ca

Pour un meilleur service à la population, le service de l'urbanisme vous recommande de prendre un rendez-vous avant de vous présenter à ses bureaux.

Municipalité de Labelle



Ce que vous devez savoir sur la réglementation municipale

**Les nouvelles constructions et les
agrandissements**



Février 2010