

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.

Les formulaires et règlements sont disponibles sur le site internet de la Municipalité de Labelle au : www.municipalite.labelle.qc.ca/

Interprétation

En tout premier lieu, Il est impératif que le terrain sur lequel la nouvelle construction ou l'agrandissement aura lieu soit cadastré. Suivant la rénovation cadastrale, les terrains existants ont été cadastrés. Par contre, si vous désirez acheter une partie de terrain, qui n'est pas déjà subdivisée, une opération cadastrale devra avoir lieu. Le terrain doit également être adjacent à une rue ou chemin privé ou public conforme au règlement de lotissement à moins que le terrain en soit exempté.

Lors d'une opération cadastrale ou lors de la construction sur un terrain cadastré, des frais de parcs de l'ordre de 5% pourront être exigés si le terrain était, avant la réforme cadastrale, une partie de lot. Le règlement 2016-264 relatif aux fins de parcs s'applique.

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 (2 étages), la superficie d'implantation au sol minimale de 50m² ou 55m² selon le nombre d'étage, la largeur minimale du bâtiment de 7m, les marges de recul minimales (avant, arrière et latérales), le pourcentage d'espace naturel minimal de 40% à 60%, le coefficient d'occupation au sol maximal de 10% en villégiature jusqu'à 60% dans certaines zones du périmètre urbain.

Les nouvelles constructions et les agrandissements doivent être conformes au Code National du bâtiment 2005.

Contenu de la demande

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

- Le formulaire dûment complété (identification du propriétaire et/ou de son mandataire autorisé accompagné de la procuration, l'identification de l'entrepreneur des travaux, le lieu des travaux, l'échéance, le coût et la description des travaux)
- Un plan d'implantation exécuté à une échelle exacte (fait par un arpenteur-géomètre) de la construction projetée et des bâtiments existants sur le terrain avec les distances aux lignes de terrain et aux lignes des hautes eaux des cours d'eau, des milieux humides et des lac, s'il y a lieu.
- Les plans d'élévation, coupes de murs, plans intérieurs du ou des bâtiments et devis faits par un professionnel en architecture pour donner une compréhension claire du projet de construction à ériger ou des travaux de transformation, d'agrandissement ou d'addition à effectuer et appliquer le Code national du bâtiment; 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 ayant une possibilité de zones inondables, zones à mouvement de sol, zones humides, lacs et cours d'eau.
- Les plans et devis de l'installation septique préparé par un professionnel compétent en la matière si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'égout. Si le terrain est desservi par les réseaux municipaux, vous devez compléter le formulaire de branchement à l'aqueduc et l'égout.
- Le formulaire de demande de puits dûment complété avec la soumission du puisatier ainsi que la localisation du puits projeté par rapport à toute installation septique pouvant se trouver dans un rayon de 30m (100pi), si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'aqueduc. Si le terrain est desservi par le réseau d'aqueduc, veuillez compléter le formulaire de branchement de l'aqueduc.
- La localisation de l'entrée véhiculaire ainsi que l'aire de stationnement sur le plan d'implantation à fournir ici-haut.

Note : La loi sur les architectes est applicable. Celle-ci ne s'applique pas lors de travaux de construction d'une habitation unifamiliale isolée. Pour tout autre type de construction, il serait préférable de vérifier auprès du service de l'urbanisme si les plans d'architectes sont obligatoires.

Marges de recul

Les marges de recul à respecter sont celles prescrites à la grille des usages et normes pour la zone concernée. Dans le périmètre d'urbanisation (terrain desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout) la façade du bâtiment doit être alignée avec les bâtiments voisins.

Les lacs, cours d'eau et milieux humides

Les nouvelles constructions et agrandissements doivent être localisés à plus de 20 mètres de la ligne des hautes eaux d'un lac, d'un cours d'eau permanent ou d'un milieu humide ouvert (adjacent à un lac ou un cours d'eau). Cependant, cette disposition ne s'applique pas à l'intérieur du périmètre urbain.

La construction pourra se localiser à l'extérieur de la bande riveraine de 10 mètres ou 15 mètres selon la pente de la rive du cours d'eau intermittent (sec en été) et d'un milieu humide fermé (sans lien hydrologique).

Nécessité de vérifier les marges

Dès l'érection des murs de fondation, de la dalle au sol, des pieux et/ou des pilotis, ou dès le début de la construction du bâtiment principal 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 certificat de localisation, un plan de localisation ou un plan de propriété de l'ensemble de la propriété, y compris les repères du terrain, en une copie approuvée et signée par un arpenteur-géomètre. Le plan de propriété est nécessaire même si la construction est réalisée en porte-à-faux.

Ce plan est obligatoire. Le fait de ne pas remettre ce document est une infraction et un constat d'infraction pourrait être émis.

Fondation

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

Les matériaux autorisés sont : Le béton coulé, les blocs de béton, l'acier.

-4-

Les dalles de béton sur sol peuvent être construites avec des plans et devis réalisés par un ingénieur seulement.

Cependant, il est permis d'ériger un bâtiment principal ou un agrandissement horizontal (au sol) du bâtiment principal sur des pieux vissés ou sur des pilotis à certaines conditions, tel que l'attestation par un ingénieur que les pieux vont supporter la charge du bâtiment, des plans et devis des pieux sous le bâtiment, la preuve que les pieux sont homologués du Centre Canadien des matériaux de construction, l'obligation de camoufler le dessous du bâtiment par un écran opaque. Plusieurs autres dispositions s'appliquent.

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 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.

Les matériaux utilisés peuvent être le bois, le maibec, le canexel, la briques, le vinyle, les pierres etc. Dans les zones de PIIA (certains terrains localisés sur les rues principales du noyau villageois) le revêtement extérieur en vinyle est interdit.

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.

-5-

La Municipalité considère comme une chambre : toute pièce fermée pouvant servir de chambre (ex : bureau, salle de couture, salle de jeux, etc.). La pièce doit également posséder une fenêtre relativement aux normes de sécurité incendie.

Zones à risques de mouvement de terrain

Lorsque le terrain à construire possède une zone à risque de mouvement de terrain, une analyse technique détaillée approuvée par un membre de l'Ordre des ingénieurs de Québec possédant une formation spécifique en géotechnique est requise.

Une zone à risque de mouvement de terrain possède un talus ayant une hauteur supérieure à 5m (16pi 4po), avec une inclinaison supérieure à 27° et un cours d'eau à la base.

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

Zones inondables

Lorsque le terrain à construire possède une zone inondable, la cote d'élévation doit être vérifiée par un professionnel compétent en la matière pour déterminer si la zone inondable à un risque élevé ou modéré.

À l'intérieur d'une zone d'inondation à risque élevé, aucun bâtiment, aucune construction n'est autorisée.

À l'intérieur d'une zone d'inondation à risque modéré, les constructions pourraient être permises sous certaines conditions.

Informations additionnelles

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

Téléphone : (819) 681-3371, poste 5008

Courriel : mtrudel@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



Normes générales

Les nouvelles constructions et les agrandissements



Janvier 2019