



Municipalité Sainte-Madeleine-de-la-Rivière-Madeleine

Règlement de construction

210

CORPORATION MUNICIPALE DE SAINTE-MADELEINE-DE-LA-RIVIERE-MADELEINE

PROVINCE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION NO : 210

AVIS DE PRÉSENTATION DONNÉ LE 07 FÉVRIER 2022

PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ LE 07 FÉVRIER 2022

RÈGLEMENT ADOPTÉ LE 07 MARS 2022

AVIS DE PROMULGATION PUBLIÉ LE 08 MARS 2022

AUTHENTIFIÉ PAR :

MAIRE

SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

Table des matières

ARTICLE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.1.	TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.2.	ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	1
1.3.	ENTRÉE EN VIGUEUR	1
1.4.	DOMAINE D'APPLICATION ET TERRITOIRE ASSUJETTI	1
1.5.	INVALIDITÉ PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION	1
1.6.	RECONSTRUCTION OU RÉFECTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DEVENU DANGEREUX	1
ARTICLE 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1
ARTICLE 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	2
3.1	ÉMISSION DES PERMIS	2
3.2	CAUSE DE REFUS D'UN PERMIS*	2
3.3	DURÉE DES TRAVAUX	3
3.4	PLANS ET HONORAIRES	3
3.5	JALONNEMENT	3
3.6	PÉNALITÉS ET SANCTIONS	3
ARTICLE 4	PRESCRIPIONS DU RÈGLEMENT	4
4.1	MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR	4
4.2	MATÉRIAUX DE FINITION DE TOITURE	5
4.3	MATÉRIAUX D'ISOLATION	5
4.4	BÂTIMENT DE FORME DEMI-CYLINDRIQUE	5
4.5	ENTRETIEN DES BÂTIMENTS	6
4.6	ENTRETIEN DES GALERIES	6
4.7	BÂTIMENT EN CONSTRUCTION OU EN RÉPARATION	6
4.8	CONSTRUCTION DANGEREUSE	6
4.9	DÉMOLITION	7
4.10	ÉLIMINATION DES DÉCHETS DE CONSTRUCTION OU DE DÉMOLITION	8
4.11	MURS MITOYENS	8
4.12	EXIGENCES PARTICULIÈRES	8
4.13	INSTALLATION SEPTIQUE	8
4.14	NUMÉRO CIVIQUE	8
<u>4.15</u>	<u>NUISANCE ET INSALUBRITÉ</u>	<u>9</u>
4.16	Fondations	9

**Article référant au schéma d'aménagement de la M.R.C. La Haute-Gaspésie.*

ARTICLE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Les dispositions déclaratoires des règlements de zonage no.... et de lotissement no.... font partie intégrante du présent règlement comme si elles y étaient listées.

1.1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement portera le titre de règlement de construction.

1.2. ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Sont abrogés tous les règlements ou parties de règlements antérieurs de la Corporation, incompatibles ou inconciliables avec les dispositions du présent règlement.

1.3. ENTRÉE EN VIGUEUR

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

1.4. DOMAINE D'APPLICATION ET TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé s'applique à l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Corporation municipale.

1.5. INVALIDITÉ PARTIELLE DE LA RÉGLEMENTATION

Si une partie quelconque de ce règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement. Le Conseil déclare par la présente, qu'il avait adopté et qu'il adopte ce règlement et chacun de ses chapitres, articles, paragraphes, sous-paragraphes et aliéna, indépendamment du fait que une ou ses parties composantes seraient déclarées « nulles et sans effet » par la Cour.

1.6. RECONSTRUCTION OU RÉFECTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DEVENU DANGEREUX

Lorsqu'un bâtiment est détruit ou est devenu dangereux, sa réfection ou sa reconstruction doit être effectuée en conformité aux règlements en vigueur.

Dans le cas des bâtiments dérogatoires, les dispositions du règlement de zonage concernant les droits acquis doivent être respectées.

ARTICLE 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Les dispositions interprétatives et leurs amendements soit les termes, mots, expressions, figures des règlements de zonage et de lotissement font partie intégrante du présent règlement comme si elles y étaient listées.

ARTICLE 3

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

3.1 ÉMISSION DES PERMIS

Les permis ne peuvent être émis qu'en conformité avec le présent règlement, le règlement administratif no...., le règlement de zonage no.... et le règlement de lotissement no....

3.2 CAUSE DE REFUS D'UN PERMIS

Aucun permis de construction ne sera accordé à moins que les conditions suivantes ne soient respectées :

- a) Le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances, doit former un lot ou plusieurs lots distincts sur le plan officiel du cadastre ou sur le plan de subdivision fait et déposé conformément à la loi.
- b) Les services publics d'aqueduc et d'égout doivent être établis sur la rue en bordure de laquelle on se propose d'ériger la construction concernée, où le règlement décrétant leur installation doit être en vigueur, où l'installation septique et la source d'approvisionnement en eau potable doivent être dûment approuvées par l'inspecteur municipal et être conformes au règlement municipal en vigueur et à la Loi sur la qualité de l'environnement et à ses règlements.
- c) Le terrain sur lequel doit être érigée une construction doit être adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement, sauf si le terrain est situé sur une île inaccessible par voie routière.
- d) La construction doit être conforme en tout point aux plans et règlements de zonage, de lotissement et de construction.
- e) Le requérant doit avoir obtenu les autorisations, permis ou certificats exigés de la part de tout organisme ayant juridiction sur le territoire (ex. : M.E.R., C.P.T.A.Q., etc.).

EXCEPTIONS

Les dispositions des paragraphes a et c ne s'appliquent pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture, aux constructions rattachées aux opérations de production forestière et dans les territoires où il n'existe pas de cadastres originaux.

Les dispositions des paragraphes a, b et c ne s'appliquent pas pour les fins de l'implantation d'un service d'aqueduc et d'égout ou pour les fins d'un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunication, de câblodistribution ou pour la stabilisation des rives d'un lac ou d'un cours d'eau.

Les dispositions du paragraphe b ne s'appliquent pas durant une période maximale de un (1) an pour la construction d'une habitation modèle non habitée et munie d'une toilette ne rejetant pas les eaux usées à l'extérieur.

Dans les zones « E » de production et d'extraction, pour les usages résidentiels permanents qui y sont autorisés, les services de déneigement, de transport scolaire et de cueillette des ordures ménagères doivent être offerts où le règlement décrétant leur mise en place doit être en vigueur.

3.3 DURÉE DES TRAVAUX

La durée maximale autorisée pour les travaux de construction, de modification ou de restauration est de deux (2) ans à partir de la date d'émission du permis.

3.4 PLANS ET HONORAIRES

Des honoraires sont exigibles des requérants, lors de l'émission d'un permis ou certificat requis sous le présent règlement.

3.5 JALONNEMENT

L'emplacement et la localisation de chaque construction doivent être jalonnés avant le début des travaux de construction par le requérant.

3.6 PÉNALITÉS ET SANCTIONS

Quiconque contrevient ou ne se conforme pas à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 50,00 \$ et des frais et maximale de 300,00 \$ en plus des frais.

À défaut du paiement de l'amende et des frais dans les trente (30) jours après le prononcé du jugement de ladite amende et des frais, le contrevenant est passible d'un emprisonnement n'excédant pas un (1) mois, ledit emprisonnement devant cesser dès le paiement de l'amende et des frais.

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

Nonobstant les recours de nature pénale, le Conseil peut prendre toute autre mesure appropriée y compris procédures judiciaires de nature civile pour s'assurer de l'accomplissement de l'une ou l'autre des obligations imposées par le règlement.

ARTICLE 4

PRESCRIPTIONS DU RÈGLEMENT

4.1 MATÉRIAUX DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Les matériaux suivants sont interdits pour le revêtement des murs extérieurs de bâtiments principaux et secondaires:

- 1° Le papier goudronné et tout papier similaire;
- 2° Le polythène et autre matériau similaire, sauf pour une serre;
- 3° Le papier ou le carton-planche imitant ou tendant à imiter la pierre, la brique ou autres matériaux naturels;
- 4° Le carton;
- 5° Le plastic cannelé (coroplast);
- 6° La peinture imitant ou tendant à imiter un matériau naturel;
- 7° La membrane pare-air;
- 8° La pellicule de plastique;
- 9° La toile goudronnée;
- 10° La toile de coton, de plastique, de vinyle ou d'un autre matériau à l'exception des revêtements pour les abris temporaires conçus à cet effet;
- 11° L'écorce de bois;
- 12° Les matériaux ou produits servant d'isolant;
- 13° La tôle de métal, sauf :
 - a) La tôle de cuivre ou d'aluminium pré-peint;
 - b) La tôle d'acier galvanisé;
 - c) La tôle d'acier inoxydable;
 - d) La tôle d'acier émaillé pré-peint;
 - e) La tôle conçue spécifiquement pour le revêtement d'un mur extérieur et traitée en usine pour résister aux intempéries;
- 14° Les panneaux de contre-plaqués ;
- 15° Les panneaux de copeaux de bois aggloméré ;
- 16° La paille et la terre;
- 17° Le bardeau d'asphalte ou d'amiante et le déclin d'amiante;
- 18° Les matériaux divers rapiécés, assemblés ou installés de façon disparate;
- 19° Tout autre matériau non vendu à des fins de revêtement extérieur.

Nonobstant le paragraphe 13 du premier alinéa, toute tôle de métal est permise pour les bâtiments voués à un usage agricole, industriel ou forestier.

Les panneaux de contre-plaqués et les panneaux de copeaux de bois aggloméré, peints ou non, sont interdits comme matériaux de revêtement extérieur pour les bâtiments principaux et secondaires, à l'exception des bâtiments voués à un usage agricole, industriel ou forestier.

4.2 MATÉRIAUX DE FINITION DE TOITURE

Les matériaux suivants sont interdits pour le revêtement extérieur de la toiture de bâtiments :

- 1° Les matériaux énumérés aux paragraphes 1 à 12 du premier alinéa de l'article 4.1;
- 2° La tôle de métal, sauf :
 - a) La tôle de cuivre ou d'aluminium pré-peint;
 - b) La tôle d'acier galvanisé;
 - c) La tôle d'acier inoxydable;
 - d) La tôle d'acier émaillé pré-peint;
 - e) La tôle conçue spécifiquement pour le revêtement d'une toiture et traitée en usine pour résister aux intempéries;
- 3° Les panneaux de contre-plaqués;
- 4° Les panneaux de copeaux de bois aggloméré;
- 5° La paille et la terre;
- 6° Les matériaux divers rapiécés, assemblés ou installés de façon disparate;
- 7° Tout autre matériau non vendu à des fins de revêtement extérieur de la toiture.

Nonobstant le paragraphe 2 du premier alinéa, toute tôle de métal est permise pour les bâtiments voués à un usage agricole, industriel ou forestier.

4.3 MATÉRIAUX D'ISOLATION

Il est interdit d'utiliser les matériaux suivants pour l'isolation d'un bâtiment :

- 1° Mousse d'urée formaldéhyde;
- 2° Bran de scie;
- 3° Panure de bois
- 4° Papier journal et autres types de papier, à l'exception des matériaux à base de fibres de papier ou de cellulose certifiés pour l'utilisation comme isolant thermique;
- 5° Granules de polystyrène.

4.4 BÂTIMENT DE FORME DEMI-CYLINDRIQUE

Les bâtiments de forme demi-cylindrique ne sont autorisés que dans les zones :

- industrielles « I »
- de protection et d'extraction « E » localisées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.

Cette catégorie de bâtiments comprend les bâtiments principaux et accessoires dont la structure en arc de cercle forme le toit et/ou les murs.

4.5 ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Les bâtiments et les constructions doivent être maintenus en bon état, réparés au besoin et recevoir l'application de peinture ou d'un enduit protecteur, de façon à conserver la qualité originale.

Les surfaces extérieures en bois de tout bâtiment doivent être protégées contre les intempéries par de la peinture, de la créosote, du vernis, de l'huile ou toute autre protection reconnue et autorisée par le présent règlement.

La pose du parement extérieur d'un bâtiment doit être complétée dans les douze (12) mois suivant la date de l'émission du permis, à moins qu'il n'en soit spécifié autrement sur ledit permis.

4.6 ENTRETIEN DES GALERIES

Toutes les galeries, balcons, escaliers et rampes intérieurs ou extérieurs doivent être maintenus en bon état de façon à éviter tout accident.

Lorsque l'inspecteur municipal constate qu'une galerie, balcon, escalier ou rampe est dans un état défectueux et représente un danger pour le public, il ordonnera au propriétaire de réparer cette ou ces déficiences dans les sept (7) jours qui suivent.

À défaut du propriétaire de procéder aux réparations dans le délai prévu, un tribunal peut, sur requête de la Municipalité ou de tout intéressé, ordonner l'exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des personnes.

4.7 BÂTIMENT EN CONSTRUCTION OU EN RÉPARATION

La construction ou la réparation d'un bâtiment ne doit pas constituer une nuisance pour les occupants des propriétés adjacentes et ne doit présenter aucun danger pour la sécurité publique ou privée.

Tout bâtiment en construction depuis plus de deux (2) mois, auquel on peut facilement accéder de l'extérieur, doit être muni de portes et fenêtres, ou barricadé de panneaux de manière à ce qu'on ne puisse y pénétrer.

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-charges, bureaux, hangars, ateliers ou tous les autres outillages et appareils nécessaires à l'exécution des travaux. Ces appareils et ouvrages doivent être enlevés dans un délai de quinze (15) jours après la fin des travaux.

4.8 CONSTRUCTION DANGEREUSE

Le propriétaire de toute construction dont l'état présente un risque pour la sécurité des personnes doit la réparer, la démolir ou la rendre inaccessible.

Lorsque par suite d'un incendie ou quelque autre cause, une construction est endommagée ou délabrée ou est devenue dangereuse, le propriétaire doit, dans les vingt-quatre (24) heures suivant

le sinistre, barricader le cas échéant les ouvertures de tout bâtiment de manière à bloquer l'accès aux personnes non autorisées à y pénétrer ou, s'il y a lieu, entourer l'emplacement d'une clôture temporaire construite de bois ou d'un matériau rigide et ayant une hauteur d'au moins deux (2) mètres afin de sécuriser le site.

Le propriétaire doit obtenir le permis ou le certificat requis et commencer les réparations à cette construction, ou sa démolition, dans les soixante (60) jours de la date à laquelle les dommages ont été causés, à moins que le délai ne soit prolongé par les procédures d'indemnisation de l'assureur ou d'enquête de police.

Si le propriétaire choisit de réparer la construction, ces réparations doivent être terminées dans les six (6) mois suivant la date de ce sinistre.

Si le propriétaire choisit de démolir la construction, cette démolition doit être terminée dans les trente (30) jours suivant la date de début de la démolition et le terrain doit être nettoyé de tous les débris et nivelé à l'intérieur du même délai.

Le propriétaire d'une construction incendiée sur un lot riverain dispose d'un délai maximal de vingt-quatre (24) heures pour empêcher les débris de se rendre au lac ou au cours d'eau.

4.9 DÉMOLITION

Lorsque des travaux de démolition d'une construction sont commencés, ceux-ci doivent être poursuivis sans interruption jusqu'à terminaison complète.

Les vitres ou autres matériaux analogues doivent être enlevés préalablement aux autres travaux de démolition.

Tout bâtiment ou partie du bâtiment en démolition doit être solidement étayé ou supporté afin de prévenir les accidents.

La démolition des murs doit être effectuée étage par étage en commençant par le sommet et en descendant jusqu'au sol. La démolition d'un plancher ne pourra être entreprise avant que les murs et les poteaux de l'étage, ainsi que la charpente du toit ou du plancher supérieur, n'aient été enlevés.

Les pièces de charpente ou autres matériaux lourds doivent être adéquatement supportés avant et pendant leur désassemblage.

Les matériaux de démolition ne doivent pas être empilés ou autrement accumulés sur les toits et les planchers de manière à surcharger indûment la structure de la construction.

Les appareils utilisés pour la démolition doivent reposer sur des supports qui assurent une répartition convenable des charges sur la construction.

Les conduites d'eau doivent être fermées adéquatement par la Municipalité ou enlevées.

Toute fondation doit être détruite.

L'excavation laissée à ciel ouvert, suite à la démolition, doit être comblée jusqu'au niveau du sol et ne doit être remplie que par de la terre, du sable ou des matériaux solides tels que des pierres. L'enfouissement de tout autre matériau est prohibé.

En cas de négligence du propriétaire à procéder aux travaux requis par le présent article, et ce peu importe la cause de la non-exécution desdits travaux, la Municipalité pourra les faire exécuter aux frais du propriétaire.

4.10 ÉLIMINATION DES DÉCHETS DE CONSTRUCTION OU DE DÉMOLITION

Il est interdit de brûler ou d'enfouir sur place les matériaux de construction non utilisés, ou les matériaux provenant d'une démolition.

Ces matériaux non utilisés, détritiques ou déchets doivent être enlevés du terrain au fur et à mesure pour être transportés et déposés dans un éco-centre ou un dépôt de matériaux secs.

4.11 MURS MITOYENS

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

4.12 EXIGENCES PARTICULIÈRES

4.12.1. TEST DE SOL

L'inspecteur municipal doit exiger que des tests de sol soient effectués lorsque cette preuve est nécessaire pour établir si la capacité portante du sol est suffisante pour la construction projetée.

4.13 INSTALLATION SEPTIQUE

Toute installation septique doit être conforme au règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (L.R.Q., chapitre Q-2, r-22).

4.14 NUMÉRO CIVIQUE

Tous les bâtiments principaux doivent être identifiés avec un numéro civique qui leur est attribué par le fonctionnaire désigné. Le numéro civique doit être affiché sur une façade du bâtiment donnant sur une rue publique, de façon à être clairement visible à partir de celle-ci.

En absence d'une rue publique adjacente, lorsque le bâtiment principal est situé sur un terrain adjacent à une rue privée, le numéro civique doit être affiché au carrefour de la rue privée et de la rue publique s'y rattachant et ne pas obstruer la visibilité au carrefour. De plus, le numéro civique doit également être affiché sur la façade du bâtiment faisant face à la rue privée, de façon à être clairement visible à partir de celle-ci.

4.15 NUISANCE ET INSALUBRITÉ

Lorsque, à la suite d'une plainte ou de constatations de ses officiers, la Corporation municipale reconnaîtra qu'il existe dans un immeuble une nuisance ou une cause d'insalubrité, l'inspecteur municipal fera parvenir une mise en demeure au propriétaire ou à l'occupant de l'immeuble, lui enjoignant de la faire disparaître ou de faire les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se répète, et ce, dans un délai que l'inspecteur déterminera.

Si le propriétaire ou l'occupant ne donne pas suite à la mise en demeure dans un délai mentionné, la Municipalité pourra s'adresser au tribunal pour qu'il enjoigne au propriétaire ou à l'occupant de l'immeuble de prendre les mesures requises pour faire disparaître la nuisance ou la cause d'insalubrité dans un délai qu'il déterminera, ou empêcher qu'elle ne se répète et qu'il ordonne, qu'à défaut de se faire dans le délai prescrit, la Municipalité puisse elle-même prendre les mesures requises aux frais du propriétaire ou de l'occupant.

4.15.1. PRÉSENCE DE VERMINE, RONGEURS

Toute condition de nature à provoquer la présence de vermine ou de rongeurs ou d'animaux qui nuisent à la salubrité doit être éliminée des bâtiments; les mesures qui s'imposent doivent être prises pour les détruire et empêcher leur réapparition.

4.15.2. PROPRIÉTÉ DES TERRAINS

Un terrain doit être libre de tout entreposage ou amas de matériaux, de rebuts, ferraille, véhicules abandonnés, véhicules non immatriculés et non en état de marche. Tout terrain doit être entretenu de manière à éviter la pousse et la repousse de mauvaises herbes, broussailles.

De même, tout terrain devra en tout temps être nivelé; aucun amoncellement de terre ou autres matériaux de remblai n'est autorisé.

4.16 Fondations

Les fondations de tout bâtiment principal de même que tout bâtiment accessoire d'une superficie supérieur à trente-huit (38) mètres carrés doivent être construites de béton coulé en place, sur une dalle autoportante ou pieux vissés.

Nonobstant l'alinéa précédent, les constructions suivantes peuvent reposer sur des Pilotis ou des pieux de béton, de bois, d'acier ou sur une dalle autoportante :

- 1) Les balcons, galeries, vérandas et abris d'auto;
- 2) Les maisons mobiles;
- 3) Les bâtiments destinés à un usage de récréation extensive, foresterie ou agricole, incluant les camps de chasse ou de bûcherons;
- 4) Les bâtiments temporaires;
- 5) Les bâtiments complémentaires de moins de trente-huit (38) mètres carrés;
- 6) Tout bâtiment dont les plans des fondations sont approuvés par un ingénieur en structure de bâtiment, membre de l'ordre des ingénieurs du Québec;