

Règlement de construction N° 2012-004

Règlement numéro 2012 -004

Construction

- ATTENDU QUE le conseil d'agglomération des Îles-de-la-Madeleine a adopté, le 11 mai 2010, un schéma d'aménagement et de développement révisé lequel est entré en vigueur le 25 juin 2010;
- ATTENDU QUE l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement révisé oblige la Municipalité de Grosse Île d'adopter ou de réviser son règlement de construction afin de se conformer au plan révisé;
- ATTENDU QUE ce règlement a été soumis à la consultation lors d'une assemblée publique tenue le 11 juin 2012, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
- ATTENDU QU' un avis de motion quant à la présentation d'un tel règlement a été donné à la séance du conseil tenue le 2 avril 2012;
- ATTENDU QU' une copie du présent règlement a également été remise à tous les membres du conseil deux (2) jours juridiques avant la présente séance;
- ATTENDU QUE les membres du conseil présents déclarent l'avoir lu;
- ATTENDU QU' en cours de séance, l'objet du règlement et sa portée ont été mentionnés;

POUR CES MOTIFS,

sur une proposition de Vanessa Goodwin,
appuyée par Miles Clarke,
il est résolu

que le présent règlement portant le numéro 2012-004 soit et est adopté et qu'il est statué et décrété par ce même règlement, ce qui suit :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1.1 TITRE ET NUMÉRO DU RÈGLEMENT

Le règlement numéro 2012-004 porte le titre de « Règlement de construction ».

Article 1.2 PRÉAMBULE ET ANNEXES

Le préambule et les annexes du présent règlement en font partie intégrante.

Article 1.3 BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but d'assurer un développement rationnel, harmonieux et intégré de la Municipalité de Grosse Île en assurant la qualité des constructions par des normes minimales de conception.

Ce règlement constitue un moyen de mise en œuvre d'une politique rationnelle d'aménagement physique de la municipalité.

Article 1.4 TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Municipalité de Grosse Île.

Article 1.5 PERSONNES ASSUJETTIES AU PRÉSENT RÈGLEMENT

Toute personne physique ou morale, association ou société est assujettie au présent règlement.

Article 1.6 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou de la province de Québec.

Article 1.7 PRESCRIPTION D'AUTRES RÈGLEMENTS

Tout ouvrage édifié, implanté, reconstruit, agrandi, rénové ou transformé et toute parcelle de terrain ou tout bâtiment occupé ou utilisé aux fins autorisées, et de la manière prescrite dans le présent règlement, sont assujettis, en outre, aux prescriptions particulières des autres règlements municipaux s'y rapportant.

Article 1.8 RÈGLEMENTS REMPLACÉS

Le présent règlement remplace le règlement de construction de la
Municipalité de Grosse Île.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 2.1 **DIVERGENCE AVEC LES RÈGLEMENTS**

Dans l'interprétation du présent règlement, si une divergence se produit avec les textes des règlements de zonage, de construction, de lotissement ou avec celui relatif à l'émission des permis et des certificats, les dispositions de chacun de ces règlements prévaudront comme suit :

- s'il s'agit d'une question de localisation, d'une construction ou de la catégorie à laquelle cette construction appartient ou de l'usage qu'on en fait, par rapport aux zones déterminées dans le plan de zonage, le règlement de zonage s'appliquera;
- s'il s'agit d'une question de matériaux ou d'agencement des matériaux devant entrer dans la composition d'une construction, le règlement de construction s'appliquera;
- s'il s'agit d'une question d'organisation des lots, des rues et des parcs, le règlement de lotissement s'appliquera;
- s'il s'agit d'une question de conditions à respecter préalablement aux travaux de construction, le règlement relatif à l'émission des permis et des certificats s'appliquera.

Article 2.2 **DIMENSIONS ET MESURES**

Toutes les dimensions et mesures employées dans le présent règlement sont exprimées selon le système international d'unités (SI) et converties en système anglais.

1 mètre = 3,2808 pieds
1 centimètre = 0,39 pouce
1 mètre² = 10,763 pieds²

En cas de litige, les dimensions et mesures du système international d'unités (SI) prévalent.

Article 2.3 **TERMINOLOGIE**

Pour l'application du présent règlement, les définitions contenues à l'article 2.3 TERMINOLOGIE du règlement de zonage numéro 2012-002 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici intégralement reproduites.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

Article 3.1 **NORMES DE CONSTRUCTION**

3.1.1 **Matériaux et assemblage**

Fondations

Tout bâtiment principal, à l'exclusion des maisons mobiles et des bâtiments agricoles, doit avoir des fondations continues de pierres, de béton, de blocs de ciment ou reposer sur des piliers de ciment, d'acier ou de bois.

Matériaux de parement prohibés

Sont prohibés comme matériaux de finition ou de parement extérieur :

- le papier goudronné ou minéralisé ou les papiers similaires;
- le papier imitant ou tendant à imiter la pierre, les briques ou autres matériaux naturels, en paquet, en rouleau, en carton planche et autres papiers similaires;
- le contreplaqué et les panneaux de particules de bois;
- le bloc de béton non recouvert d'un matériau de finition;
- le polyéthylène et les toiles de tout genre et les panneaux de fibre de verre, sauf pour les portiques, les serres, les abris d'autos, les garages temporaires et les bâtiments agricoles;
- le bardeau d'asphalte sur les murs;
- la tôle et autre parement de métal, sauf comme revêtement sur les nouveaux bâtiments à vocation industrielle ou agricole ou bâtiments secondaires.

Matériaux isolants prohibés

Sont prohibés comme matériaux isolants :

- la mousse d'urée formaldéhyde;
- la sciure de bois;
- la panure de bois ;
- la zostère (l'herbe à outardes).

Apparence et forme architecturale

Aucun bâtiment ne doit être construit ou modifié, en entier ou en partie, pour prendre la forme d'êtres humains, d'animaux, de fruits, de légumes ou autres objets similaires.

De plus, à l'exception des bâtiments utilisés à des fins agricoles et situés en zone agricole, la construction en dôme autoportant en métal est également prohibée sur le territoire de la municipalité.

L'utilisation de véhicules ou autres moyens ou équipements de transport

L'utilisation, à titre permanent ou temporaire, de véhicules désaffectés, tels que véhicule automobile, autobus, wagon de chemin de fer ou de tramway, bateau, avion, remorque ou conteneur, pour servir de bâtiment principal ou accessoire est interdite.

Exceptionnellement, l'utilisation d'une roulotte est autorisée à des fins de bureau ou d'entreposage de matériaux ou à des fins de bureau de vente immobilière sur un chantier de construction pendant les travaux de construction.

Article 3.2 ENTRETIEN ET FINITION DES BÂTIMENTS

3.2.1 Entretien et finition 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, si nécessaire. De plus, le parement extérieur doit être conservé en bon état.

La pose du parement extérieur d'un bâtiment doit être complétée dans les 12 mois suivant la date de l'émission du permis.

Article 3.3 NORMES DE RÉSISTANCE, DE SALUBRITÉ, DE SÉCURITÉ OU D'ISOLATION

3.3.1 Fondations

Toute fondation, à l'exclusion de celles des maisons mobiles et des bâtiments secondaires, doit être à l'épreuve de l'eau et assise à une profondeur suffisante pour être à l'abri du gel ou sur le roc.

3.3.2 Présence de vermine ou de 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.

3.3.3 Construction inoccupée, inachevée ou sinistrée

Toute construction inoccupée, inachevée ou ayant été l'objet d'un sinistre, doit être convenablement close ou barricadée afin de prévenir tout accident. Dans le cas d'un sinistre, ces mesures doivent être prises, au plus tard, dans les 5 jours qui suivent l'événement.

3.3.4 Construction détruite en tout ou en partie par un sinistre

Dans les 30 jours suivant la date du sinistre, doivent être entrepris les travaux destinés à rénover ou à raser au sol toute construction détruite en tout ou en partie par un sinistre, à l'exception des parties qui répondent encore aux normes de construction fixées au présent règlement.

3.3.5 Délai relatif au parachèvement ou à la démolition d'une construction sinistrée

Les travaux de rénovation de toute construction détruite en tout ou en partie par un sinistre doivent être complétés dans un délai maximum de 1 an, calculé à partir de la date du sinistre.

Les travaux de démolition de toute construction détruite en tout ou en partie par un sinistre doivent être complétés dans un délai maximum de 90 jours, calculé à partir de la date du sinistre.

3.3.6 Obligation de réparer ou de démolir un bâtiment

Lorsqu'un bâtiment est détruit, est devenu dangereux ou a perdu au moins la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, et qu'il est dans un état tel qu'il peut mettre en danger des personnes, la Municipalité peut prendre les procédures judiciaires afin d'obliger le propriétaire du bâtiment ou à toute autre personne qui en a la garde, d'effectuer, en conformité avec les dispositions du présent règlement, les travaux de reconstruction ou de réfection nécessaires pour assurer la sécurité de toute personne. S'il n'existe pas d'autre moyen utile, et si le propriétaire a été mis en cause, la Municipalité peut prendre les procédures judiciaires afin d'obliger ce dernier à procéder à la démolition du bâtiment. À défaut de ce faire dans le délai prescrit, la Municipalité pourra exécuter les travaux requis ou procéder à la démolition du bâtiment aux frais du propriétaire.

En cas d'urgence exceptionnelle ou lorsque le propriétaire du bâtiment ou la personne qui en a la garde est inconnu, introuvable ou incertain, la Municipalité peut, avec un jugement favorable, exécuter les travaux nécessaires ou procéder à la démolition du bâtiment sur-le-champ. Par la suite, la Municipalité pourra réclamer le coût de ces travaux ou de cette démolition au propriétaire du bâtiment, si elle le connaît et le trouve.

La Municipalité peut également, avec un jugement favorable, dans tous les cas, enjoindre aux personnes qui habitent le bâtiment, de l'évacuer dans le délai qu'elle fixe.

3.3.7 Fondations non utilisées

Les fondations non utilisées, comprenant un espace creux qui servait ou servira éventuellement de sous-sol, doivent être entourées d'une clôture non ajourée, composée de planches de bois d'une hauteur minimale de 1 m (3,3 pi). Le propriétaire a 30 jours pour ériger cette clôture et ainsi assurer la sécurité sur les lieux.

Les fondations non utilisées d'un bâtiment incendié ou déplacé doivent, dans les 3 mois suivant la date de l'incendie ou du déplacement, être rasées et l'espace intérieur délimité par celles-ci

doit être rempli. Si ces fondations sont encore utilisables, elles doivent être pontées par le propriétaire, dans les 3 mois qui suivent la date de l'incendie ou du déplacement.

À l'échéance de ces délais, sur réception d'un avis donné à cet effet par le fonctionnaire désigné, le propriétaire aura 30 jours pour exécuter les travaux requis. À défaut de se conformer à cette exigence dans le délai prescrit, la Municipalité fera exécuter lesdits travaux aux frais du propriétaire.

Article 3.4 DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT

3.4.1 Interruption de services publics

Toute personne qui demande un certificat d'autorisation de démolition d'un bâtiment doit être en mesure de prouver au fonctionnaire désigné qu'elle a avisé, au moins 10 jours avant les travaux de démolition ou de déplacement, toute entreprise fournissant les services d'électricité, de téléphone, de câblodistribution ou autre service susceptible d'être affecté par ces travaux, que ledit service devra être interrompu à compter de telle date.

3.4.2 Mesure à prendre après la démolition

Dans les 10 jours suivant la fin des travaux de démolition, le propriétaire doit nettoyer le terrain de tout débris ou matériau provenant du bâtiment démoli, afin de laisser l'emplacement en état de propreté.

Les excavations laissées ouvertes doivent être comblées jusqu'au niveau du sol. Si elles ne le sont pas, le terrain doit alors être clôturé dans les 30 jours suivant la date de la démolition, de manière à ce que l'on ne puisse y pénétrer.

3.4.3 Destruction ou disposition des débris ou des matériaux

Il est défendu de brûler ou d'enfouir sur les lieux de construction ou de démolition d'un bâtiment les matériaux ou débris provenant de cette construction ou de cette démolition.

Article 3.5 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-8).

Article 3.6 NORMES D'AMÉNAGEMENT

3.6.1 Salles de bains et toilettes

Chaque logement doit être pourvu d'une pièce fermée suffisamment grande pour contenir une baignoire ou douche, une cuvette WC et un lavabo. Cette pièce doit être munie d'une fenêtre ouvrante ou d'un ventilateur relié à l'extérieur.

3.6.2 Fenestration

À l'exception de la salle de bain, des espaces de rangement, ainsi que des pièces situées dans un sous-sol et utilisées par le propriétaire, toute pièce fermée doit être pourvue d'une fenêtre.

3.6.3 Issues

Tout logement doit être pourvu d'au moins 2 issues donnant à l'extérieur du bâtiment.

Article 3.7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX MAISONS MOBILES

3.7.1 Plate-forme

Une plate-forme doit être aménagée sur chaque lot de maisons mobiles et conçue de façon à supporter également la charge maximale anticipée d'une maison mobile en toute saison, sans qu'il se produise d'affaissement ni toute autre forme de mouvement.

3.7.2 Appuis

Sur cette plate-forme, la maison mobile doit être appuyée et fixée à l'aide de piliers, de poteaux ou d'autres moyens acceptables installés à une profondeur suffisante pour empêcher tout mouvement causé par le gel et de façon à soutenir la charge anticipée aux points du châssis indiqués par le fabricant. On doit particulièrement s'assurer, dans le cas d'une unité extensible, que toutes les parties de la maison mobile sont en position stable.

3.7.3 Points d'ancrage fixes au sol

Des ancres, ayant la forme d'oeillets métalliques encastrés dans un béton moulé sur place, de vis en tire-bouchon ou d'ancres à tête de flèche, doivent être prévues à tous les angles de la plate-forme de la maison mobile et aux endroits où elles peuvent être nécessaires pour arrimer solidement la maison mobile et la rendre capable de résister à la poussée du vent. Ces dispositifs d'ancrage du châssis de la maison mobile doivent être assujettis par un câble ou tout autre dispositif approuvé. L'ancre elle-même, et le moyen de raccordement, doivent pouvoir résister à une tension d'au moins 2180 kilogrammes.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS FINALES

Article 4.1 AMENDE

Quiconque contrevient ou permet qu'il soit contrevenu à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende, avec ou sans frais; le montant de cette amende étant établi comme suit :

- 1- S'il s'agit d'une personne physique :
 - Pour une première infraction, une amende de 100 \$ et maximale de 1000 \$.
 - Pour une récidive à l'intérieur d'une période d'un an, une amende minimale de 300 \$ et maximale de 2000 \$.
- 2- S'il s'agit d'une personne morale :
 - Pour une première infraction, une amende de 600 \$ et maximale de 2000 \$.
 - Pour une récidive à l'intérieur d'une période d'un an, une amende minimale de 1000 \$ et maximale de 4000 \$.

Une contravention continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

Article 4.2 CONSTAT D'INFRACTION

Lorsqu'il constate une infraction au présent règlement, le fonctionnaire désigné est autorisé à délivrer un constat d'infraction. Il en transmet une copie au contrevenant.

Article 4.3 RECOURS JUDICIAIRES

La Municipalité peut utiliser les recours judiciaires qui s'imposent contre quiconque contrevient au présent règlement.

Article 4.4 INITIATIVE DES POURSUITES CIVILES

Le conseil est seul habilité à autoriser les poursuites civiles.

Article 4.5 RECOURS CIVIL OU PÉNAL

Afin de faire respecter les dispositions du présent règlement, la Municipalité peut exercer cumulativement ou alternativement les recours prévus au présent règlement, ainsi que tout autre recours de droit civil ou pénal approprié.

Article 4.6 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1).

Rose Elmonde Clarke
Mairesse

Janice Turnbull
Directrice Générale

AVIS DE MOTION : le 2 avril 2012
ADOPTION : Le 5 novembre 2012
PUBLICATION : Le 25 mars 2013