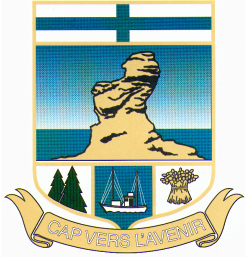

CAP-CHAT



VILLE DE CAP-CHAT

***Règlement de construction et conditions
d'émission des permis n° : 070-2006***

Dernière mise à jour mars 2023



gaston st-pierre et associés inc.
urbanistes-conseils
5000, 3e Avenue Ouest, bureau 204
Charlesbourg (Québec) G1H 7J1
tél.: 418-628-9690 fax: 418-622-9632
service@groupe-gsp.com

Février 2006

VILLE DE CAP-CHAT

Règlement de construction et conditions d'émission des permis n° : 070-2006

Codification administrative

NOTA BENE

Ce document a été préparé pour des fins administratives seulement.

Les amendements apportés aux règlements originaux sont incorporés pour faciliter la consultation.

Les textes adoptés par le Conseil municipal sont disponibles au bureau de la Ville.

Lorsqu'il y a lieu, les références aux n^{os} de règlements ajoutés à la suite des titres des articles indiquent que le contenu de cet article a été modifié par le règlement cité.

**Mise à jour : Mars 2023
Juillet 2022
Février 2007**

VILLE DE CAP-CHAT

M.R.C. DE LA HAUTE GASPÉSIE

PROVINCE DE QUÉBEC

**RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION ET CONDITIONS D'ÉMISSION
DES PERMIS N^O : 070-2006**

AVIS DE PRÉSENTATION DONNÉ LE	16 février	2006
PROJET DE RÈGLEMENT ADOPTÉ LE	6 mars	2006
ASSEMBLÉE DE CONSULTATION TENUE LE		2006
RÈGLEMENT ADOPTÉ LE		2006
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DONNÉ LE		2006
AVIS DE PROMULGATION PUBLIÉ LE		2006
ENTRÉE EN VIGUEUR LE		2006

AUTHENTIFIÉ PAR:

JUDE LANDRY
MAIRE

JACQUES FOURNIER
GREFFIER

VILLE DE CAP-CHAT

MRC DE LA HAUTE-GASPÉSIE

PROVINCE DE QUÉBEC

**RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION ET CONDITIONS D'ÉMISSION DES
PERMIS N° : 070-2006**

ATTENDU QU'en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil peut adopter des règlements d'urbanisme et les modifier selon les dispositions de la loi;

ATTENDU QUE suite à la fusion de la Ville de Cap-Chat et de la Municipalité de Capucins, il y a lieu de refondre et d'adapter les anciens règlements de construction de ces deux municipalités (règlement n° 174-01 de la Ville de Cap-Chat et n° 92-083 de la Municipalité de Capucins);

ATTENDU QU'il y a lieu d'apporter diverses modifications à cette réglementation pour l'actualiser;

ATTENDU QU'un avis de présentation du présent règlement a été donné au cours d'une assemblée précédente du Conseil;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller : _____

appuyé par le conseiller : _____

et résolu,

QUE le Conseil municipal de **CAP-CHAT** adopte le présent règlement et ce règlement ordonne et statue ce qui suit :

Article 1

Dispositions déclaratoires	1
1.1 Titre du règlement	1
1.2 Abrogation des règlements antérieurs	1
1.3 Domaine d'application et territoire assujetti.....	1
1.4 Invalidité partielle de la réglementation	1
1.5 Reconstruction ou réfection d'un bâtiment détruit ou devenu dangereux	1

Article 2

Dispositions interprétatives	2
---	---

Article 3

Dispositions administratives	3
3.1 Émission des permis	3
3.2 Cause de refus d'un permis.....	3
3.3 Durée des travaux	4
3.4 Plans et honoraires	4
3.5 Jalonnement.....	4
3.6 Pénalités et sanctions.....	4

Article 4

Prescriptions du règlement	5
4.1 Références à d'autres normes de construction applicables sur le territoire.....	5
4.1.1 Code du bâtiment.....	5
4.2 Substances dangereuses.....	5
4.3 Fondations non utilisées	5
4.4 Bâtiments dont l'état peut mettre en danger des personnes	5
4.5 Reconstruction d'un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis	5
4.5.1 Cas d'exception pour la reconstruction d'un bâtiment incendié, implantation dérogatoire	6
4.5.2 Cas d'exception pour la reconstruction d'un bâtiment incendié situé dans un terrain enclavé (occupation dérogatoire d'un terrain enclavé)	6
4.5.2.1 Cas d'exception pour la reconstruction d'un bâtiment incendié ayant subi une destruction partielle, terrain enclavé.....	6
4.5.2.2 Cas d'exception pour la reconstruction d'un bâtiment incendié ayant subi une destruction totale, terrain enclavé.....	6
4.6 Matériaux de blindage et de fortification	
4.6.1 Appareil de captage d'images ou de vision nocturne	7
4.6.2 Obligation de se conformer au présent règlement	7
4.7 Nuisance et insalubrité.....	7
4.8 Normes applicables aux zones de contrainte d'érosion côtière	7

Article 5

Dispositions finales	8
5.1 Entrée en vigueur.....	8

Article 1

Dispositions déclaratoires

Les dispositions déclaratoires des règlements de zonage n° 068-2006 et de lotissement n° 069-2006 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 et conditions d'émission des permis.

1.2 Abrogation des règlements antérieurs

Sont abrogés tous les règlements ou parties de règlements antérieurs des Municipalités de Cap-Chat et de Capucins, incompatibles ou inconciliables avec les dispositions du présent règlement.

1.3 Domaine d'application et territoire assujéti

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 Municipalité.

1.4 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 alinéas, indépendamment du fait qu'une ou ses parties composantes seraient déclarées "nulles et sans effet", par la cour.

1.5 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 présent règlement concernant les droits acquis doivent être respectées.

Article 2

Dispositions interprétatives

Les dispositions interprétatives 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 n° 072-2006, le règlement de zonage n° 068-2006 et le règlement de lotissement n° 069-2006.

3.2 Cause de refus d'un permis

Aucun permis de construction ne sera accordé à moins qu'une ou plusieurs conditions suivantes ne soient respectées :

- 1) Le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances, ne forme un lot ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre qui sont conformes au règlement de lotissement ou qui, s'ils n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis.
- 2) Les services publics d'aqueduc et d'égout ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi sont établis sur la rue en bordure de laquelle on se propose d'ériger la construction concernée, ou que le règlement décrétant leur installation soit en vigueur. Dans le cas où les services d'aqueduc et/ou d'égouts ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle une construction est projetée ou le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur, les projets d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain soient conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire ou aux règlements municipaux portant le même objet.

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, toute nouvelle construction devra être raccordée à un réseau d'aqueduc ou d'égout, ou aux 2 réseaux lorsque présents, sauf dans les cas exceptionnels où la topographie, la nature du sol ou toute autre raison du même genre ne favorisent pas le raccordement à de telles infrastructures.

- 3) Le terrain sur lequel doit être érigée une construction ne soit adjacent à une rue publique à l'exception des chalets qui peuvent être autorisés au long des rues privées existantes et/ou acceptées par la Municipalité selon les normes applicables aux rues publiques ou que le terrain ne soit conforme aux exigences relatives aux projets d'ensemble prévus au règlement de zonage. Cette obligation ne s'applique pas non plus si le terrain est situé sur une île inaccessible par voie routière.
- 4) Si la construction n'est pas conforme en tout point aux plans et règlements de zonage, de lotissement et de construction.
- 5) Dans les zones Ea et Eaf pour les usages résidentiels permanents qui y sont autorisés, à moins que les services de déneigement, de transport scolaire et de cueillette des ordures ménagères ne soient offerts ou qu'un règlement décrétant leur mise en place ne soit en vigueur.
- 6) Dans le cas où le terrain visé par la demande de permis de construction est inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la municipalité en application de l'article 31.68 de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c.Q-2) et fait l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre de l'environnement, le permis ne peut être délivré que si la demande est accompagnée d'une attestation d'un expert visé à l'article 31.65 de la loi précitée établissant que le projet pour lequel le permis est demandé est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation mentionné ci-dessus.

Exceptions

Les dispositions du paragraphe 1, ne s'appliquent pas si le coût de l'opération cadastrale permettant de faire un ou plusieurs lots distincts avec le terrain sur lequel la construction doit être érigée excède 10 % de la valeur estimée de la construction, dans les cas suivants :

- lorsque la localisation de la construction projetée est identique à celle d'une construction existante;
- lorsqu'il est démontré à l'inspecteur des bâtiments que la construction ne sera pas érigée sur des terrains appartenant à des propriétaires différents.

Les dispositions 1, 2 et 3 ne s'appliquent pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture, ni aux constructions dans les territoires qui sont reliés à l'exploitation forestière et à des camps de chasse et de pêche, à des fonctions récréatives et touristiques et dans les territoires où il n'existe pas de cadastres originaux. Cependant, si les services publics d'aqueduc, d'égout n'existent pas où existent en partie seulement, les dispositions de la Loi sur la qualité de l'environnement et ses règlements s'appliquent.

Les dispositions des paragraphes 1, 2 et 3 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 2 ne s'appliquent pas durant une période maximale de 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 de villégiature V-1, V-2, V-3 et V-4 et dans les zones Ea et Eaf adjacentes au fleuve Saint-Laurent identifiées au règlement de zonage, les chalets, maisons de villégiature et camps de chasse et/ou de pêche doivent être adjacents à une rue publique, une rue privée ou un droit de passage existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement ou d'un règlement antérieur.

3.3 Durée des travaux

La finition extérieure et intérieure de tout nouveau bâtiment faisant l'objet d'une demande de permis doit être complétée dans une période de 12 mois au maximum à partir de la date d'émission du permis.

La finition du terrain (nettoyage et nivellement) doit être complétée dans les 24 mois après l'occupation du bâtiment.

Tous les travaux de réparation ayant fait l'objet d'une demande de permis doivent être complétés dans une période de 12 mois au maximum à partir de la date d'émission du permis.

3.4 Plans et honoraires

Un ou des honoraires sont exigibles des requérants, pour l'étude d'une demande de permis ou certificat requis sous le présent règlement, et aucune demande ne sera étudiée si l'honoraire exigé au règlement administratif n° 072-2006 n'a pas été payé au moment où la demande est produite au bureau de la municipalité.

Toute personne requérant un permis spécial temporaire devra se conformer aux dispositions de l'article 3.2.2 du règlement administratif n° 072-2006 en les adaptant aux conditions particulières de la demande relativement aux plans et spécifications.

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 au présent règlement, est coupable d'une infraction et est passible d'une amende minimum de 300 \$ et maximum de 1 000 \$ pour une première offense pour une personne physique et d'une amende minimum de 500 \$ et maximum de 2 000 \$ pour une première offense pour une personne morale. Pour une récidive, l'amende minimum est de 500 \$ et le maximum est de 2 000 \$ pour une personne physique et pour une personne morale l'amende minimum est de 1 000 \$ et le maximum est de 4 000 \$.

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

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

Article 4

Prescriptions du règlement

4.1 Références à d'autres normes de construction applicables sur le territoire

Les exigences et les normes de construction qui sont applicables en vertu de la Loi sur la sécurité dans les édifices publics, la Loi sur les architectes, la Loi sur les ingénieurs ainsi que toute autre loi d'ordre public doivent être respectées dans les cas où le prévoient ces lois.

4.1.1 Code du bâtiment

La construction des bâtiments considérés comme édifices publics doit être conforme aux exigences du Code national du bâtiment et ses amendements. Dans le cas des édifices publics, le requérant doit déposer la preuve des approbations requises.

4.2 Substances dangereuses

Malgré les dispositions du Code du bâtiment, la construction de bâtiments destinés à l'entreposage de substances ou de déchets dangereux est régie par les règlements fédéraux et provinciaux applicables tels que : le règlement sur les déchets dangereux, le règlement sur les déchets solides, tout autre règlement relatif à la Loi sur la qualité de l'environnement, tout autre règlement en vigueur ou adopté postérieurement au présent règlement, ou par ceux du "Dominion Board of Insurance Underwriters".

4.3 Fondations non utilisées

Les fondations non utilisées ou les bâtiments non occupés suite à un incendie ou autrement, devront être protégés de manière à fermer l'accès dudit bâtiment et ceci dans les 48 heures après l'incendie.

La démolition dudit bâtiment ou parties de ce dernier lorsque considéré comme danger public, pourra être exigée par le Conseil municipal en vertu de l'article 4.4 du présent règlement.

4.4 Bâtiments dont l'état peut mettre en danger des personnes

Lorsqu'un bâtiment est dans un état tel qu'il peut mettre en danger des personnes ou s'il a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion, la Cour supérieure peut, sur requête de la Municipalité enjoindre au propriétaire du bâtiment ou toute autre personne qui en a la garde d'exécuter les travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, et si le propriétaire a été mis en cause de procéder à la démolition du bâtiment dans le délai qu'elle fixe, et ordonner qu'à défaut de ce faire dans ce délai, la Municipalité pourra exécuter ces travaux ou procéder à cette démolition aux frais du propriétaire de ce bâtiment.

4.5 Reconstruction d'un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis

(Règlement n° 089-2006)

Lorsqu'une construction dérogatoire est détruite, désuète ou devenue dangereuse par suite d'un incendie ou de quelque autre cause et que la reconstruction, la réfection ou la réparation nécessite des travaux dont le coût excède 80 % de sa valeur, cette reconstruction, réfection ou réparation doit être effectuée dans les douze mois suivant sa destruction conformément au présent règlement et au règlement de zonage. La valeur, avant l'incendie ou la survenance de quelque autre cause, est établie par la Municipalité en référant à la valeur portée au rôle d'évaluation foncière et au facteur établi pour le rôle conformément à la Loi sur la fiscalité municipale. En cas de contestation de la valeur retenue par la Municipalité, le requérant devra fournir un rapport d'évaluation préparé par un évaluateur professionnel.

Ce rapport indiquera :

- la valeur de la construction avant l'incendie ou la survenance de quelque autre cause;
- la valeur de la construction au moment de la reconstruction, la réfection ou la réparation.

4.5.1 Cas d'exception pour la reconstruction d'un bâtiment incendié, implantation dérogatoire

Dans le cas où l'usage est conforme au règlement de zonage, mais que l'implantation est dérogatoire, lorsqu'une construction est détruite, désuète ou devenue dangereuse par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, il sera possible de reconstruire la construction au même endroit selon la même implantation. Les dimensions au sol de la nouvelle construction devront être égales ou plus petites à celles de la construction avant l'incendie ou la survenance de quelque autre cause.

4.5.2 Cas d'exception pour la reconstruction d'un bâtiment incendié situé dans un terrain enclavé (occupation dérogatoire d'un terrain enclavé)

Règlement no 315-2022

4.5.2.1 Cas d'exception pour la reconstruction d'un bâtiment incendié ayant subi une destruction partielle, terrain enclavé

Lorsqu'un bâtiment situé dans un terrain enclavé bénéficiant des droits acquis d'occupation est détruit, désuet ou devenu dangereux par suite d'un incendie ou de quelque autre cause et que la reconstruction, la réfection ou la réparation nécessite des travaux dont le coût n'excède pas 80 % de sa valeur, cette reconstruction, réfection ou réparation doit être effectuée dans les 12 mois suivant sa destruction, autrement, ce droit est perdu.

De façon non limitative, l'article 1.6.6 - Dispositions concernant l'extension d'une occupation dérogatoire sur un terrain du Règlement de zonage 068-2006 s'applique.

4.5.2.2 Cas d'exception pour la reconstruction d'un bâtiment incendié ayant subi une destruction totale, terrain enclavé

Lorsqu'un bâtiment situé dans un terrain enclavé bénéficiant des droits acquis d'occupation est détruit, désuet ou devenu dangereux par suite d'un incendie ou de quelque autre cause et que la reconstruction, la réfection ou la réparation nécessite des travaux dont le coût excède 80 % de sa valeur, cette reconstruction, réfection ou réparation doit être effectuée dans les 24 mois suivant sa destruction et selon les conditions suivantes :

- Le bâtiment, l'implantation du bâtiment, ainsi que l'usage du bâtiment doivent être conformes au présent règlement et au Règlement de zonage;
- La superficie de plancher du bâtiment doit être égale ou plus petite que la superficie de plancher du bâtiment sinistré;
- Le terrain doit compter avec une servitude de passage publiée au bureau de la publicité des droits d'une longueur maximale de 150 m aboutissant sur une rue publique.

Dans le cas où ces exigences ne peuvent pas être respectées, le droit acquis est perdu.

4.6 Matériaux de blindage et de fortification

L'utilisation, l'assemblage et le maintien de matériaux en vue de blinder ou de fortifier un bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, l'utilisation d'explosifs, le choc ou la poussée de véhicules ou autre type d'assaut, sont interdits pour les bâtiments dont l'usage est le suivant en tout ou en partie :

- hôtel
- motel
- maison de touristes
- maison de pension
- service de restauration
- taverne, bar, club de nuit
- clubs sociaux

- lieux d'assemblées
- cabaret
- associations civiques, sociales et fraternelles
- habitation résidentielle au sens du groupe "habitations"
- bureau d'entreprise ne recevant pas de client sur place
- gymnase et club athlétique
- centre récréatif y compris salle de quilles et billard
- lieux d'amusement

Sans restreindre la portée du premier alinéa, sont prohibés pour les bâtiments ci-haut visés :

- l'installation et le maintien de plaques de protection en acier à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment
- l'installation ou le maintien de volets de protection pare-balles ou tout autre matériau offrant une résistance aux explosifs ou aux chocs autour des ouvertures du bâtiment
- l'installation et le maintien de porte blindée ou spécialement renforcée pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu
- l'installation et le maintien de grillage ou de barreaux de métal, que ce soit aux portes ou aux fenêtres, à l'exception de celles du sous-sol ou de la cave

4.6.1 Appareil de captage d'images ou de vision nocturne

Tout appareil de captage d'images ou système désigné comme étant un système de vision nocturne ne peut être installé à l'extérieur d'un bâtiment à usage autre que commercial ou industriel, sauf pour capter une scène en façade du bâtiment principal et sur un autre des côtés dudit bâtiment.

4.6.2 Obligation de se conformer au présent règlement

Toute construction non conforme aux dispositions des articles 4.6 et 4.6.1 du présent règlement doit faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection dans les 6 mois de l'entrée en vigueur du présent règlement afin de le rendre conforme à ces dispositions.

4.7 Nuisance et insalubrité

Lorsque, à la suite d'une plainte ou de constatations de ses officiers, la Municipalité reconnaîtra qu'il existe dans un immeuble une nuisance ou une cause d'insalubrité, l'inspecteur des bâtiments 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 les délais mentionnés, 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.

4.8 Normes applicables aux zones de contrainte d'érosion côtière Règlement no 310-2022

L'article "4.7 - Normes applicables aux zones de contrainte d'érosion côtière" du Règlement de zonage no 068-2006, incluant notamment les dispositions de cet article relatives aux interventions à l'intérieur d'une zone de contrainte d'érosion côtière font partie du présent règlement comme si celles-ci étaient écrites ci-bas.

Les dispositions de l'article "4.7 - Normes applicables aux zones de contrainte d'érosion côtière" du Règlement de zonage no 068-2006 ont préséance sur toute autre disposition irréconciliable du présent règlement.

Article 5

Dispositions finales

5.1 Entrée en vigueur

Ce règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À CAP-CHAT, LE..... 2006

EN VIGUEUR LE 2006

JUDE LANDRY
MAIRE

JACQUES FOURNIER
GREFFIER