



Ville de **Schefferville**

Règlement de construction et conditions d'émission des permis de construction n° : 2013-122

*Remplacement du Règlement de construction et conditions d'émission des
permis de construction no 93-02-12, le 2014*



**gaston st-pierre et associés inc.
urbanistes-conseils**

5000, 3e Avenue Ouest, bureau 204,
Québec, G1H 7J1

tél.: 418-628-9690 fax: 418-622-9632

service@groupe-gsp.com

VILLE DE SCHEFFERVILLE

MRC DE CANIAPISCAU

PROVINCE DE QUÉBEC

Règlement n° 2013-122

**Règlement visant à remplacer le Règlement de construction et conditions d'émission
des permis de construction numéro 93-02-12 suite au remplacement des règlements
de zonage et de lotissement**

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT LE	2013
TRANSMISSION À LA MRC DU PROJET DE RÈGLEMENT LE	2013
AVIS PUBLIC DE L'ASSEMBLÉE DE CONSULTATION LE	2013
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION LE	2013
ADOPTION DU RÈGLEMENT LE	2014
TRANSMISSION À LA MRC DU RÈGLEMENT (et/ou avis) LE.....	2014
APPROBATION PAR LA MRC DE CANIAPISCAU LE	2014
AVIS D'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT LE	2014

AUTHENTIFIÉ PAR :

PAUL JONCAS
ADMINISTRATEUR DE LA
VILLE DE SCHEFFERVILLE

Ville de Schefferville

Ordonnance-.....

Ayant trait au remplacement du Règlement de construction et conditions d'émission des permis de construction suite au remplacement des règlements de zonage et de lotissement

ATTENDU QUE la Ville de Schefferville est régie par la Loi concernant la Ville de Schefferville, sanctionnée le 2 novembre 1990 (1990, chap. 43);

ATTENDU QU' en vertu du chapitre 43 des Lois de 1990, le ministre des Affaires municipales a, en vertu de l'article 8 de la Loi concernant la Ville de Schefferville, nommé monsieur Paul Joncas pour administrer, à compter du, les affaires de la Ville de Schefferville;

ATTENDU QU' en vertu de la Loi concernant la Ville de Schefferville (1990, chap. 43), l'administrateur exerce les pouvoirs du conseil par ordonnance;

ATTENDU QU' il y a lieu de procéder au remplacement du Règlement numéro 93-02-12 relatif au Règlement de construction et conditions d'émission des permis de construction pour l'adapter aux modifications apportées aux règlements de zonage et de lotissement;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST RÉSOLU QUE l'administrateur, agissant pour et au nom de la Ville de Schefferville, sous l'autorité de l'article 8 de la Loi concernant la Ville de Schefferville (1990, chapitre 43), adopte la présente ordonnance et que cette ordonnance ordonne et statue ce qui suit.

Article 1 Titre

Le présent règlement portera le titre de Règlement de construction et conditions d'émission des permis de construction numéro 2013-122 (remplacement du Règlement n° 93-02-12).

Article 2 But du règlement

Le présent règlement a pour but de remplacer le Règlement de construction et conditions d'émission des permis de construction n° 93-02-12.

Article 3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ à Schefferville, ce jour du mois de 2014.

Paul Joncas
Administrateur de la
Ville de Schefferville

Chapitre 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 Personnes touchées	1
1.5 Territoire touché	1
1.6 Le règlement et les lois	1
1.7 Respect des règlements	1
1.8 Invalidité partielle de la réglementation	1
Chapitre 2	
Dispositions interprétatives	2
2.1 Tableaux, croquis	2
2.2 Unités de mesure	2
Chapitre 3	
Dispositions administratives	3
3.1 Émission des permis	3
3.2 Cause de refus d'un permis	3
3.2.1 Sur l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Ville de Schefferville	3
3.3 Durée des travaux	4
3.4 Plans et honoraires	4
3.5 Jalonnement	4
Chapitre 4	
Prescriptions du règlement	5
4.1 Références à d'autres normes de construction applicables sur le territoire	5
4.2 Substances dangereuses	5
4.3 Fondations	5
4.4 Soupape de sûreté	5
4.5 Neige et glace	5

4.6	Construction de cheminées extérieure.....	5
4.7	Construction défendue sous un garage.....	5
4.8	Isolants prohibés	6
4.9	Obstruction du trottoir ou de la voie publique	6
4.10	Bâtiments de forme demi-cylindrique.....	6
4.11	Reconstruction d'un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis	6
4.12	Normes de sécurité relatives aux terrains et aux constructions.....	6
	4.12.1 Délai de nettoyage (démolition, déplacement).....	6
	4.12.2 Fondations non utilisées.....	6
	4.12.3 Construction inoccupée ou inachevée	6
	4.12.4 Nuisance et insalubrité	7
 Chapitre 5		
Procédure et pénalités		8
5.1	Procédure et pénalités.....	8
	5.1 Procédure en cas de contravention	8
	5.2 Infractions	8
	5.3 Pénalités et sanctions	8
	5.4 Recours et droit civil.....	8
 Chapitre 6		
Dispositions finales		9
6.1	Entrée en vigueur.....	9

Chapitre 1

Dispositions déclaratoires

Les dispositions déclaratoires des Règlements de zonage n° 2013-120 et de lotissement n° 2013-121 font partie intégrante du présent règlement comme si elles y étaient listées.

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de "Règlement de construction et conditions d'émission des permis n° 2013-122 de la Ville de Schefferville.

1.2 Abrogation des règlements antérieurs

Le présent règlement remplace et abroge toutes autres dispositions relatives à un règlement de construction contenues dans l'un ou l'autre des règlements municipaux actuellement en vigueur dans la Ville.

Telles abrogations n'affectent pas cependant les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi abrogés, lesquelles continueront sous l'autorité desdits règlements abrogés jusqu'à jugement final et exécution. Telles abrogations n'affectent pas non plus les permis ou certificats émis sous l'autorité des règlements ainsi abrogés.

1.3 Entrée en vigueur

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

1.4 Personnes touchées

Le présent règlement lie toute personne physique et toute personne morale de droit public ou de droit privé.

1.5 Territoire touché

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Schefferville.

1.6 Le règlement et les lois

Aucune disposition du présent règlement ne peut avoir effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec ou d'un autre règlement municipal.

1.7 Respect des règlements

La délivrance d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par l'inspecteur ne libèrent aucunement le propriétaire d'un immeuble de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement.

1.8 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. La Ville déclare par la présente, qu'elle avait adopté et qu'elle adopte ce règlement et chacun de ses chapitres, sections, sous-sections, articles, sous-articles, paragraphes et alinéas, indépendamment du fait qu'une ou ses parties composantes seraient déclarées "nulles et sans effet", par la Cour.

Chapitre 2

Dispositions interprétatives

Les dispositions interprétatives et leurs amendements soit les termes, mots, expressions, figures des Règlements de zonage n° 2013-120 et de lotissement n° 2013-121 font partie intégrante du présent règlement comme si elles y étaient listées.

2.1 Tableaux, croquis

Les tableaux, croquis et toute forme d'expression autres que les textes proprement dits contenus dans ce règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction avec le texte du règlement, c'est le texte qui prévaut.

2.2 Unités de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en mesures métriques du Système International (SI).

Chapitre 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° 2013-123, le Règlement de zonage n° 2013-120 et le Règlement de lotissement n° 2013-121.

3.2 Cause de refus d'un permis

3.2.1 Sur l'ensemble du territoire sous la juridiction de la Ville de Schefferville

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

- a) 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.

Sur les terres publiques où il n'existe pas de cadastre et lorsque des baux de location sont émis par le ministère des Ressources naturelles du Québec, une copie du bail doit être déposée à la Ville.

La condition de créer un lot distinct ne s'applique 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.

Lors du déplacement d'un bâtiment sur un terrain, l'obligation de cadastrer s'applique.

- b) Les services 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 sont établis en tout ou en partie sur la partie de rue faisant face au terrain ou que le règlement décrétant leur installation est en vigueur, il est obligatoire de se raccorder audits services sous peine de se voir refuser le permis par la personne nommée par la Ville.
- c) 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 sur le même objet.
- d) Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée est adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du Règlement de lotissement, sauf si le terrain est localisé sur une île inaccessible par voie routière.
- f) Si la construction n'est pas conforme en tout point aux plans et Règlements de zonage, de lotissement et de construction.
- g) 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 Ville 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 du Développement durable, de l'Environnement et des Pacs, 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 d ne s'appliquent pas aux constructions rattachées aux opérations de production forestière ni aux abris de chasse et refuges autorisés par le ministère des Ressources naturelles et de la Faune sur les terres publiques.

Les dispositions des paragraphes a, b et d ne s'appliquent pas pour des 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.

3.3 Durée des travaux

La durée maximale autorisée pour réaliser la finition extérieure des bâtiments lors des travaux de construction, de modification ou de restauration est de 1 an 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° 2013-123 n'a pas été payé au moment où la demande est produite au bureau de la ville. Le montant n'est pas remboursable.

Toute personne requérant un permis spécial temporaire devra se conformer aux dispositions du Règlement administratif n° 2013-123 relatives à la forme de la demande de permis de construction 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.

Chapitre 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 le bâtiment, 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.

4.2 Substances dangereuses

Malgré les dispositions de la Loi sur le bâtiment, la construction de bâtiments destinés à l'entreposage de substances ou de déchets dangereux est régie par les règlements fédéraux et provinciaux tels que les règlements sur déchets dangereux, les déchets liquides et les déchets solides applicables ou par ceux du "Dominion Board of Insurance Underwriters".

4.3 Fondations

Toute habitation doit reposer sur des murs de fondations continues de béton coulé ou de blocs de béton, avec semelle appropriée. Toutefois, les maisons mobiles et les résidences saisonnières (chalets) pourront reposer sur des fondations de type "pilier" incluant les semelles de béton avec poteaux, à la condition que la ceinture de vide sanitaire allant de la partie inférieure du bâtiment jusqu'au sol soit fermée.

Les maisons mobiles et les roulottes servant à des fins résidentielles doivent être implantées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et regroupées dans une zone prévue à cette fin. Elles doivent être implantées avec des appuis et des points d'ancrage fixés au sol.

4.4 Soupape de sûreté

Tout propriétaire doit installer des soupapes de sûreté sur les branchements horizontaux recevant les eaux usées ou d'infiltration des appareils de plomberie tels les renvois de plancher, les fosses de retenue, les réservoirs, les cabinets à chasse d'eau, les baignoires, les lavabos, les siphons, etc., et ce en conformité des normes prescrites par le Code de plomberie.

Au cas de défaut du propriétaire d'installer ou d'entretenir de telles soupapes, la Ville n'est pas responsable des dommages causés au bâtiment ou à son contenu par suite d'inondation causée par le refoulement des eaux d'égout.

4.5 Neige et glace

Il est défendu à tout propriétaire ou locataire, de même qu'à toute personne qui a charge d'un édifice, de laisser accumuler de la neige ou de la glace sur cet édifice lorsque cette neige ou glace peut devenir source de danger.

4.6 Construction de cheminées extérieures

Toute cheminée présentant certains risques d'incendie et construite à moins de 3,6 mètres d'un autre bâtiment doit être munie d'un treillis protecteur.

Les cheminées construites en blocs de béton sont prohibées.

4.7 Construction défendue sous un garage

La construction de chambres ou de logements est interdite sous un garage public ou privé.

4.8 Isolants prohibés

L'emploi de bran de scie, de panure de bois ou de tout autre matériau de même nature est interdit comme isolant.

4.9 Obstruction du trottoir ou de la voie publique

Aucune porte ou barrière ne doit, en s'ouvrant, obstruer d'une façon ou d'une autre, le trottoir ou la voie publique.

4.10 Bâtiments de forme demi-cylindrique

Les bâtiments de forme demi-cylindrique ne sont permis que dans les zones industrielles ("I") et de production et d'extraction ("E"). Cette catégorie de bâtiment comprend les bâtiments principaux et accessoires dont la structure en arc de cercle forme le toit et/ou les murs.

4.11 Reconstruction d'un bâtiment dérogatoire protégé par droits acquis

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 50 % de sa valeur, cette reconstruction, réfection ou réparation doit être effectuée 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 Ville 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 Ville, 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.

4.12 Normes de sécurité relatives aux terrains et aux constructions

4.12.1 Délai de nettoyage (démolition, déplacement)

Lors d'une démolition ou d'un déplacement d'une construction, le terrain devra être libéré de tout débris et nivelé dans les 60 jours du début de la démolition ou du déplacement.

4.12.2 Constructions dangereuses

Lorsqu'une construction est dans un état tel qu'elle peut mettre en danger des personnes ou lorsqu'elle a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion, la Cour supérieure peut, sur requête de la Ville ou de tout intéressé, ordonner l'exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction.

En cas d'urgence exceptionnelle, le tribunal peut autoriser la Ville à exécuter ces travaux ou à procéder à cette démolition sur le champ et la Ville peut réclamer le coût des travaux au propriétaire du bâtiment. Le tribunal peut aussi, dans tous les cas, enjoindre aux personnes qui habitent le bâtiment de l'évacuer dans le délai qu'il indique.

4.12.3 Bâtiments incendiés, endommagés, délabrés, inoccupés ou non terminés

Les fondations à ciel ouvert non immédiatement utilisées d'un bâtiment incendié, démoli ou transporté ou non complètement terminé et comprenant une cave devront être entourées d'une clôture de planches de bois peinturée et non ajourée, de 1,0 m de hauteur minimum (max: 2,0 m). Les bâtiments endommagés, délabrés ou partiellement détruits devront être réparés ou démolis et le site complètement nettoyé. Si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis donné à cet effet par

l'inspecteur dans les 10 jours qui suivent sa signification, la Ville est autorisée à faire exécuter les travaux de protection, de démolition ou de nettoyage requis en conformité avec l'article 4.12.2 du présent règlement. Les fondations non utilisées ne pourront demeurer en place pendant plus de 6 mois. De même, les constructions inoccupées ou inachevées doivent être convenablement closes ou barricadées.

4.12.4 Nuisance et insalubrité

Lorsque, à la suite d'une plainte ou de constatations de ses officiers, la Ville reconnaîtra qu'il existe dans un immeuble une nuisance ou une cause d'insalubrité, l'inspecteur en 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 la Ville déterminera.

Si le propriétaire ou l'occupant ne donne pas suite à la mise en demeure dans un délai mentionné, la Ville 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 Ville puisse elle-même prendre les mesures requises aux frais du propriétaire ou de l'occupant.

Chapitre 5

Procédure et pénalités

5.1 Procédure en cas de contravention

Lorsque l'inspecteur des bâtiments constate qu'une ou des dispositions du Règlement de construction ne sont pas respectées, il doit immédiatement aviser le contrevenant en lui signifiant un avis à cet effet et en l'enjoignant de se conformer au règlement ou d'arrêter les travaux. Cet avis doit être transmis par courrier certifié ou par huissier.

S'il n'est pas tenu compte de cet avis dans les 3 jours suivants, la Ville peut alors exercer tous les recours mis à sa disposition. Dans tous les cas, l'inspecteur fait rapport à la Ville des infractions observées.

5.2 Infractions

Quiconque effectue ou fait effectuer des travaux prévus à ce règlement, sans le permis requis, commet une infraction. Quiconque fait défaut ou néglige de remplir quelque obligation que ce règlement lui impose, fait défaut ou néglige de compléter ou de remplir ces obligations dans les délais prévus, ou contrevient de quelque façon à ce règlement, commet une infraction. Quiconque omet ou néglige de respecter les normes de construction, d'architecture, celles concernant l'habitation en général, la santé publique et la salubrité des constructions, commet une infraction. Quiconque omet ou néglige d'obéir à un ordre de l'inspecteur donné dans l'exécution de ce règlement, commet une infraction.

5.3 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 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 par jour, une infraction séparée.

5.4 Recours et droit civil

La Ville peut aussi, sans préjudice au recours ci-dessus et en plus, exercer tout recours de droit civil prévu à la loi dont ceux prévus au titre III de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chap. A-19-1), aux frais du propriétaire, pour s'assurer de l'accomplissement de l'une ou l'autre des obligations imposées par ce règlement, notamment pour que cesse toute occupation ou construction incompatible avec ce règlement ou pour que soit évacuée, démolie toute construction mettant en danger la vie des personnes ou pour que soit démolie une construction ayant perdu plus de la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion.

Chapitre 6

Dispositions finales

6.1 Entrée en vigueur

Ce règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À SCHEFFERVILLE LE _____ 2014

EN VIGUEUR LE _____ 2014

PAUL JONCAS
ADMINISTRATEUR