

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DE CHARLEVOIX-EST  
TERRITOIRE NON ORGANISÉ**

**Règlement de construction  
numéro 95-06-99**

- Considérant que ce conseil a adopté le 26 mars 1991 le *Règlement de construction* numéro 36 du Territoire non organisé (T.N.O.) de la MRC de Charlevoix-Est ;
- Considérant qu'il y a lieu de modifier ledit règlement ;
- Considérant qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), le conseil est autorisé et tenu d'adopter un *Règlement de construction* pour l'ensemble du T.N.O. de la Municipalité régionale de comté de Charlevoix-Est ;
- Considérant que cette réglementation doit être conforme au schéma d'aménagement ainsi qu'aux dispositions du document complémentaire de la MRC de Charlevoix-Est ;
- Considérant qu'un avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné à la séance du conseil tenue le 29 juin 1999 ;
- Considérant que le présent règlement a été précédé d'une consultation publique tenue conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;
- En conséquence, il est proposé par \_\_\_\_\_, appuyé par \_\_\_\_\_ et résolu unanimement que le présent règlement soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété ce qui suit :

## CHAPITRE I

### **Dispositions déclaratoires et interprétatives**

#### **1.1 Titre du règlement**

Le présent règlement est identifié par le numéro 95-06-99 et sous le titre de “ *Règlement de construction* ” du T.N.O. de la Municipalité régionale de comté de Charlevoix-Est.

#### **1.2 Remplacement du règlement antérieur**

Le présent règlement remplace tout règlement ou toute disposition de règlement antérieur ayant trait à la construction et plus particulièrement le *Règlement de construction* numéro 36 du T.N.O. de la MRC de Charlevoix-Est.

#### **1.3 Territoire touché**

Les dispositions du présent règlement s’appliquent à l’ensemble du T.N.O. de la MRC de Charlevoix-Est.

#### **1.4 Personnes assujetties au présent règlement**

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

#### **1.5 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 au Canada et au Québec.

#### **1.6 Validité du règlement**

Le conseil de la MRC de Charlevoix-Est décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa de manière à ce que, si un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de ce règlement était ou devrait être déclaré nul par la Cour ou d’autres instances, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s’appliquer.

### **1.7 Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles**

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les titres, tableaux, croquis, symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

### **1.8 Interrelation entre les règlements d'urbanisme**

Le présent règlement s'inscrit à titre de moyen de mise en œuvre dans le cadre d'une politique rationnelle s'appliquant à l'ensemble du T.N.O. de la MRC de Charlevoix-Est. Il découle de ce fait du schéma d'aménagement de la MRC et s'harmonise aux autres éléments de mise en œuvre de ce schéma.

### **1.9 Unité de mesure**

Les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques.

### **1.10 Terminologie**

Dans ce règlement, ainsi que dans les règlements relatifs aux permis et certificats et à la gestion des règlements d'urbanisme numéro 92-06-99, au zonage numéro 93-06-99, au lotissement numéro 94-06-99, à moins que le contexte n'indique un sens différent, ont le sens qui leur est attribué. La terminologie utilisée à l'annexe du règlement relatif aux permis et certificats et à la gestion des règlements d'urbanisme fait partie intégrante de ce règlement.

## **CHAPITRE II**

### **Dispositions administratives**

#### **2.1 Dispositions communes**

Les dispositions administratives comprises dans le règlement numéro 92-06-99 relatif aux permis et certificats et à la gestion des règlements d'urbanisme du Territoire non organisé de la MRC de Charlevoix-Est et ses amendements futurs font partie intégrante du présent règlement comme s'ils étaient au long énumérés.

## CHAPITRE III

### Normes de construction

#### **3.1 Code de construction, lois et règlements**

L'émission d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation ne soustrait pas le propriétaire ni le détenteur du permis ou du certificat de l'obligation de satisfaire aux lois et règlements provinciaux applicables en cette matière ainsi qu'au *Code national du bâtiment*, édition 1990, Ottawa, ISSN-0700-1215 (incluant ses annexes et ses amendements), et aux normes minimales d'efficacité énergétique, pour lesquels la MRC de Charlevoix-Est ne se donne ni le pouvoir, ni le devoir de les faire appliquer. En cas de doute évident sur la structure du bâtiment, l'inspecteur des bâtiments peut exiger du propriétaire de fournir une expertise.

#### **3.2 Responsabilité du propriétaire**

- a) Le propriétaire à l'entière responsabilité d'exécuter ou de faire exécuter tous les travaux de construction requis selon les exigences des lois et règlements applicables à ces travaux, ainsi qu'aux différents codes relatifs à la construction.
- b) Le propriétaire a l'entière responsabilité de faire signer ses plans par un professionnel membre en règle de la Corporation, ou en fonction de la loi qui régit leur champ professionnel respectif.
- c) Le propriétaire doit s'assurer que la capacité portante du sol est suffisante pour accueillir la construction prévue au permis de construction.
- d) L'émission d'un permis, l'approbation des plans et les inspections faites par le fonctionnaire désigné ne doivent pas être interprétées comme constituant une attestation de la conformité de tel permis, approbation et inspection avec des lois et règlements applicables à ces travaux.
- e) Les dispositions des règlements d'urbanisme doivent être satisfaites non seulement au moment de l'émission du permis ou du certificat, mais en tout temps après leur délivrance.
- f) Tous les actes, travaux ou activités doivent être réalisés en conformité des déclarations faites lors de la demande, aux plans et devis, s'il y a lieu, soumis à l'appui de la demande, ainsi qu'aux conditions stipulées au permis ou certificat émis.

- g) Lorsqu'il existe un doute évident sur la structure du bâtiment, le propriétaire doit exécuter ou faire exécuter, à ses frais, les essais et les inspections nécessaires pour prouver que le bâtiment ne constitue pas un danger pour la sécurité du public ou des personnes et doit faire parvenir, sans délai, à l'inspecteur des bâtiments, copie de tous les rapports d'essais et d'inspection.

### **3.3 Bâtiment préfabriqué**

Tout bâtiment préfabriqué (modulaire, sectionnel ou usiné), y compris toute maison mobile, doit porter le sceau d'approbation (ACNOR-CSA).

### **3.4 Alimentation en eau potable, évacuation et traitement des eaux usées**

Les dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., chap. Q-2) ainsi que les dispositions des règlements édictés sous son empire (incluant leurs annexes et leurs amendements), relatives à l'alimentation en eau potable, à l'évacuation et au traitement des eaux usées doivent être respectées.

### **3.5 Fondation**

Sous réserve de dispositions particulières, tout bâtiment principal doit être doté d'une fondation faite d'acier, de béton coulé et uniforme, ou d'une combinaison de ces matériaux, construite selon les règles de l'art, selon les normes de construction contenues dans les différents codes (le C.N.B entre autres) et à une profondeur suffisante pour éviter qu'elle soit endommagée par l'effet du gel ou d'autres effets, à l'exception des fondations flottantes et radiers.

L'utilisation de blocs de béton ou de bois traité peut être faite lors de l'implantation de chalets, de camps forestiers, d'unités d'hébergement complémentaires faisant partie d'un complexe de villégiature ou de pourvoirie (ex. : petits chalets, cabines), à la condition que ces bâtiments n'aient pas de cave ou de sous-sol. L'utilisation de pilier de béton ou d'acier peut être faite lors de l'implantation de maisons mobiles, de chalets ou de bâtiments modulaires ou unimodulaires.

La partie extérieure apparente d'une fondation de béton coulé doit être recouverte de crépi ou peinte. La partie extérieure apparente d'une fondation de piliers, de blocs de béton ou de bois ainsi que la ceinture de vide technique doivent être complètement fermées avec les matériaux non prohibés par la réglementation d'urbanisme et s'harmonisant avec le revêtement extérieur du bâtiment principal.

### **3.6 Excavation ou fondation à ciel ouvert**

Toute excavation ou fondation d'un bâtiment en construction, démoli, détérioré, incendié, déplacé ou transporté et comportant une cavité ou une dénivellation, ne peut demeurer à ciel ouvert plus d'un (1) mois, sauf s'il y a des travaux en cours. Passé ce délai, toute excavation ou fondation doit être entourée d'une clôture

inamovible de planches ou panneaux de bois non ajourés d'au moins un mètre vingt-cinq (1,25 m) de hauteur.

À défaut de réaliser les travaux dans les délais prévus au présent règlement, l'excavation doit être remblayée de terre et la fondation doit être pontée ou comblée de terre.

Dans le cas où une fondation doit être pontée ou recouverte d'un plancher, celle-ci peut être maintenue dans cet état pour une période additionnelle n'excédant pas six (6) mois. Passé ce délai, la fondation doit être démolie et comblée de terre.

### **3.7 Mur mitoyen**

Lorsque deux (2) bâtiments principaux sont contigus, ils doivent être séparés par un mur mitoyen coupe-feu construit selon les spécifications des différents codes (le C.N.B. entre autres).

### **3.8 Bâtiment inoccupé ou inachevé**

Tout bâtiment inoccupé en construction ou en rénovation, dont les travaux de construction sont arrêtés ou suspendus depuis au moins un (1) mois, doit être clos ou barricadé.

### **3.9 Construction non sécuritaire, endommagée ou délabrée**

Toute construction endommagée ou délabrée doit être réparée conformément aux dispositions du présent règlement et de la réglementation d'urbanisme. 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, par explosion ou toute autre cause, la Cour supérieure peut, sur requête de la MRC de Charlevoix-Est, 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 ou à défaut par le propriétaire ou la personne qui a la garde de l'immeuble de procéder à des travaux de réparation conformément aux dispositions des règlements d'urbanisme ou de procéder à la démolition, la MRC de Charlevoix-Est peut requérir l'autorisation de la Cour supérieure d'exécuter les travaux ou de procéder à cette démolition aux frais du propriétaire de la construction. La MRC de Charlevoix-Est peut aussi demander à la Cour supérieure, dans tous les cas, d'enjoindre aux personnes qui habitent la construction de l'évacuer dans un délai donné.

### **3.10 Matériau de revêtement extérieur**

Sous réserve des dispositions particulières, l'utilisation des matériaux ci-après énumérés est prohibée pour le revêtement extérieur (y compris la toiture) de tout bâtiment, quelque soit la zone :

1. le papier et les cartons-planches et les enduits imitant ou tendant à imiter la pierre, la brique ou autres matériaux naturels ;
2. le papier goudronné ou minéralisé et les papiers similaires ;
3. les matériaux ou produits isolants tel le polyuréthane ;
4. la tôle d'acier galvanisée ou d'aluminium non architecturale, non finie et non peinte, sauf pour les bâtiments servant à un usage agricole autorisé ;
5. les panneaux de contre plaqué et les panneaux de particules ou de copeaux de bois agglomérés, à l'exception de ceux recouverts d'un matériau imperméabilisé tel que le crézon ;
6. les panneaux de fibre de verre ondulée ou d'amiante ;
7. les bardeaux d'asphalte (à l'exception du toit) ;
8. les peintures et les enduits de mortier imitant ou tendant d'imiter d'autres matériaux ;
9. le bloc de béton non décoratif ou non recouvert d'un matériau de finition ainsi que les blocs de béton structuraux, peints ou non ;
10. les matériaux usagés de différents types, formes ou couleurs ;
11. les matériaux détériorés, pourris ou rouillés partiellement ou totalement ;
12. les toiles, le polythène (polyéthylène) ou autres matériaux similaires.

### **3.11 Nombre de matériaux de revêtement extérieur**

Le revêtement extérieur des murs de tout bâtiment doit être composé d'au plus trois (3) différents matériaux non prohibés.

### **3.12 Blindage ou fortification des bâtiments prohibés**

Tout matériau et tout assemblage, utilisation, installation et maintien de matériaux de construction en vue d'assurer le blindage ou la fortification d'un bâtiment ou de toutes parties de celui-ci aux projectiles d'armes à feu ou aux explosions (utilisation

d'explosifs, choc ou poussée de véhicule ou autre type d'assaut) sont interdits pour les bâtiments dont l'usage est le suivant en tout ou en partie :

- habitation
- commerce et service
- récréation
- forêt

le tout tel que défini au règlement de zonage.

Sans restreindre ce qui précède, est notamment prohibé pour tout bâtiment visé précédemment :

- l'installation de verre de type laminé (H-6) ou tout autre verre " anti-balles " dans les fenêtres et les portes ;
- l'installation de volets de protection en acier ajouré ou opaque à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment ou autre matériau que ce soit pour résister aux balles, projectiles, explosifs et chocs ;
- l'installation de porte en acier blindé ou spécialement renforcé pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu ou autres chocs ;
- l'installation de murs ou partie de murs intérieurs ou extérieurs au bâtiment en acier blindé ou spécialement renforcé pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu, d'explosions ou de chocs ;
- l'installation de grillage ou de barreaux de métal, que ce soit au chemin d'accès, aux portes ou aux fenêtres du bâtiment lui-même, sauf s'il s'agit d'une protection contre le vol ;
- les postes d'observation et de surveillance de lieux non touristiques aménagés spécifiquement sur le toit d'un bâtiment et non accessibles au public, ou encore, les miradors.

Le présent article s'applique tant pour les bâtiments existants avant ou érigés après l'entrée en vigueur du présent règlement. Dans le cas des bâtiments déjà existants, un délai maximal de six mois est accordé pour rendre conforme en tout point le bâtiment au présent article. Aucun droit n'est reconnu à ce type de bâtiment.

## CHAPITRE IV

### Entretien des bâtiments

#### 4.1 Revêtement extérieur détérioré, endommagé

Les revêtements extérieurs des murs, des soffites et facias doivent être construits et entretenus de manière à empêcher toute infiltration d'air ou d'eau et à ce que chaque type de revêtement d'une couleur donnée conserve une apparence uniforme.

Les revêtements extérieurs qui présentent les caractéristiques suivantes sont réputés ne pas respecter le premier alinéa :

- présence de rouille sur les revêtements en métal ;
- effritement, écaillage, éclatement de la brique et de la pierre ;
- la dégradation des joints de mortier ;
- présence des fissures et éclatement du stuc ;
- écaillage de la peinture ;
- altération ou dégradation des enduits de peinture, de vernis, de teinture ou tout autre enduit.

Les revêtements énumérés ci-après doivent être entretenus et traités selon les exigences suivantes :

a) Revêtement de métal ou d'acier

Tout revêtement de métal ou d'acier doit être protégé par de la peinture ou par un apprêt ou tout autre enduit, de manière à éviter la rouille. De plus, le revêtement doit être fixé solidement de manière à éviter le vacillement.

b) Revêtement de brique ou de pierre

Tout revêtement de brique ou de pierre doit être maintenu en bon état de façon à éviter l'effritement, l'écaillage, l'éclatement, ainsi que la dégradation et l'écaillage des joints de mortier.

c) Revêtement de stuc

Tout revêtement enduit de stuc doit être maintenu en bon état de façon à assurer une apparence uniforme et à éviter les fissures et l'éclatement.

d) Bois traité ou non traité

Tout revêtement de bois qui a été préalablement traité en usine ou ayant reçu une couche de peinture d'apprêt ou d'enduit doit être maintenu en bon état de manière à éviter la dégradation, l'écaillage et le " saignement " du bois. Le bois de cèdre peut rester à l'état naturel.

**4.2 Toiture**

Toutes les parties constituantes des toitures, y compris les ouvrages de métal, les gouttières et les conduites pluviales, doivent être maintenues en bon état et réparées ou remplacées au besoin afin d'assurer la parfaite étanchéité des toitures et prévenir toute infiltration d'eau à l'intérieur des bâtiments.

**4.3 Balcon, patio, galerie, escalier, etc.**

Les balcons, patios, galeries, escaliers extérieurs ou intérieurs et, en général, toute construction en saillie, doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin et recevoir périodiquement un entretien adéquat pour leur conserver un aspect de propreté tel que requis au présent chapitre.

**4.4 Dispositions relatives à la découverte de vestiges archéologiques**

Lors de travaux d'excavation ou de construction, quiconque fait la découverte de vestiges archéologiques doit en aviser immédiatement le ministère des Affaires Culturelles du Québec ou la Municipalité régionale de comté.

**4.5 Dispositions relatives à la reconstruction ou à la réfection d'un bâtiment dérogatoire**

La reconstruction ou la réfection de tout bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu moins de la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation, par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, doit être effectuée en conformité avec les règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection.

## CHAPITRE V

### Dispositions finales

#### 5.1 Contraventions et recours

Toute personne qui enfreint l'une quelconque des dispositions de ce règlement est coupable d'une offense et passible d'une amende, avec ou sans frais.

Pour une première infraction, ladite amende ne peut être inférieure à 300 \$ si le contrevenant est une personne physique et à 1 000 \$ si le contrevenant est une personne morale et elle ne peut être supérieure à 600 \$ si le contrevenant est une personne physique et à 2 000 \$ s'il est une personne morale.

Pour une récidive, ladite amende ne peut être inférieure à 500 \$ si le contrevenant est une personne physique et à 1 000 \$ s'il est une personne morale et elle ne peut être supérieure à 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et, à 4 000 \$ s'il est une personne morale.

Si l'infraction est continue, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende ci-dessus édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

La procédure pour le recouvrement des amendes est celle prévue au *Code de procédures pénales* (L.Q., C-25.1).

La Cour supérieure, sur requête de la Municipalité régionale de comté, peut ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec les dispositions du présent règlement.

Elle peut également ordonner, aux frais du propriétaire, l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou de la construction conforme à la Loi et au présent règlement ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

La Municipalité régionale de comté peut aussi employer tout autre recours utile

## CHAPITRE VI

### Dispositions finales

#### 5.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

---

Gaston Lavoie,  
préfet

---

Pierre Girard,  
directeur général,  
secrétaire-trésorier