



# Municipalité des Îles-de-la-Madeleine

## PERMIS ET CERTIFICATS

RENSEIGNEMENTS PRATIQUES À LA  
RÉALISATION D'UN PROJET DE CONSTRUCTION



### Service d'urbanisme de la Municipalité

460, chemin Principal, Cap-aux-Meules

Téléphone : 418 986-3100, poste 607

Télécopieur : 418 986-6962

Courriel : [urba@muniles.ca](mailto:urba@muniles.ca)

Site Internet : [www.muniles.ca](http://www.muniles.ca)

Mars 2011

## Qui a besoin d'un permis?

Quiconque désire réaliser des travaux pour édifier, implanter, reconstruire, agrandir, transformer ou rénover (intérieur ou extérieur) doit au préalable obtenir de l'inspecteur municipal un permis l'autorisant à procéder.



## Pourquoi un permis?

Le permis vous assure de la conformité de votre projet à la réglementation. Il peut vous éviter de mauvaises surprises une fois les travaux complétés et, plus particulièrement, si vous souhaitez éventuellement procéder à la vente d'un bâtiment. En effet, il sera extrêmement difficile, voire impossible, de conclure une transaction si l'immeuble visé est non conforme aux lois et aux règlements en vigueur.

## Comment obtenir son permis?

Toute demande de permis doit être soumise au Service d'urbanisme de la Municipalité, accompagnée des documents nécessaires à l'étude du dossier, par le formulaire prévu à cette fin.

Une fois le dossier complété à la satisfaction de l'inspecteur, la Municipalité dispose d'un maximum de 30 jours pour procéder à l'analyse de la demande et délivrer ou refuser le permis.

## Conditions de base pour l'obtention d'un permis

- Le terrain doit former un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre.
- Le terrain doit bénéficier d'un accès officiel à une rue publique. Cet accès doit avoir une largeur de 6 m (20 pi) lorsqu'il dessert une seule résidence et de 12 m (40 pi) lorsqu'il dessert plus d'une résidence.
- Le terrain doit permettre le forage d'un puits artésien lorsque non desservi par l'aqueduc municipal.
- Le demandeur doit fournir une étude de caractérisation du site et du terrain naturel lorsque le terrain n'est pas desservi par un réseau d'égout.
- Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment principal, le demandeur doit fournir un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre.
- Le demandeur doit également fournir une copie du plan de la construction.



## Validité du permis

Le permis est considéré comme nul si, dans un délai de 6 mois à partir de la date d'émission, les travaux n'ont pas débuté.

Le permis est valide pour la durée des travaux indiquée au formulaire de demande. Dans tous les cas, le parement extérieur du bâtiment devra être posé dans un délai de 12 mois à compter de la date d'émission du permis.

## Coûts relatifs aux permis

Permis de construction		Permis de modification, de rénovation et de déménagement	
Résidentiel/ par logement	100 \$		50 \$
Commercial	200 \$		100 \$
Industriel	200 \$		100 \$
Agricole	100 \$		50 \$
Institutionnel	200 \$		100 \$
Bâtiment secondaire	50 \$		25 \$

### Permis de lotissement

Par lot \_\_\_\_\_ 25 \$

### Certificat d'occupation

Pour un nouveau bâtiment \_\_\_\_\_ 25 \$

Pour un changement d'usage \_\_\_\_\_ 25 \$

### Certificat d'autorisation

Pour l'abattage d'arbre \_\_\_\_\_ 25 \$

Pour la démolition d'un bâtiment \_\_\_\_\_ 50 \$

Pour l'implantation d'une enseigne \_\_\_\_\_ 25 \$

Pour tout remblai ou déblai \_\_\_\_\_ 25 \$

Pour une installation septique \_\_\_\_\_ 25 \$

Note : Le coût est lié à l'étude de la demande et non à l'émission du permis.

## Responsabilités du demandeur

Le détenteur d'un permis de construction a l'entière responsabilité de tous les travaux de construction, lesquels doivent également satisfaire aux lois et aux règlements provinciaux applicables en cette matière ainsi qu'au code national du bâtiment.

Le détenteur d'un permis de construction doit aussi s'acquitter des obligations suivantes :

- Recevoir l'inspecteur, lui donner l'information requise et lui faciliter l'accès à toute partie de la construction et du terrain.
- Aviser l'inspecteur avant de procéder au remblayage de la fosse septique et de l'élément épurateur.
- Aviser l'inspecteur de toute modification apportée au projet de construction durant les travaux.
- Soumettre à la Municipalité un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre dans les 30 jours suivant l'implantation au sol du bâtiment.

## Petit conseil

Si vous prévoyez réaliser un projet de construction, une visite au Service d'urbanisme de la Municipalité s'impose avant d'entreprendre toute autre démarche.

Afin de faciliter la réalisation de votre projet, la demande doit être complétée, bien préparée et préférablement déposée à nos bureaux un mois avant la date prévue pour le début des travaux.

Assurez-vous de fournir toute l'information. Ainsi votre dossier sera traité plus rapidement.



## Le zonage

Le territoire de la municipalité est divisé en zones. Pour chacune d'elles, des usages y sont autorisés ou encore prohibés. Pour connaître le type de zone dans laquelle se retrouve votre propriété, vous pouvez vous adresser au Service d'urbanisme où l'on pourra vous fournir cette information à partir de votre numéro de lot et des plans illustrant le zonage.

Lorsqu'on projette la construction d'un bâtiment, le type de zone concernée est l'un des principaux renseignements qu'il est utile de connaître. Outre les usages autorisés par zone, le règlement de zonage traite aussi des objets suivants :

- Dispositions spécifiques relatives à certains sites, zones, usages ou secteurs
- Dispositions concernant l'implantation d'un bâtiment principal
- Constructions et ouvrages permis dans les cours
- Clôtures et autres aménagement extérieurs
- Bâtiments, constructions et usages accessoires
- Logements dans les sous-sols
- Usages complémentaires à l'habitation
- Habitations collective et pour personnes âgées
- Affichage
- Stationnement
- Cafés-terrasses
- Zones Tampons
- Usages provisoires
- La gestion des droits acquis

## Le lotissement

Concernant le lotissement, il faut savoir qu'il existe des normes minimales lorsqu'on veut créer des terrains à bâtir.

Selon la localisation du terrain, les normes de lotissement peuvent être différentes. Par exemple, lorsque le secteur est pourvu des services d'aqueduc et d'égout, les superficies minimales exigées sont moindres que dans les secteurs où ces services publics sont inexistantes.

Tant le personnel du Service d'urbanisme que votre arpenteur-géomètre, qui est le seul habilité à effectuer une opération cadastrale, peuvent vous renseigner sur les superficies minimales requises.

À noter qu'un délai minimal de 2 mois peut être nécessaire entre votre première visite chez l'arpenteur et l'enregistrement d'un nouveau lot au cadastre officiel du Québec.



## La construction

Quelques renseignements pratiques lorsqu'on projette la construction d'un nouveau bâtiment:

- La superficie au sol minimale pour une maison unifamiliale est de 44,6 m<sup>2</sup> (480 pi<sup>2</sup>) pour 1 étage et 1 étage <sup>1/2</sup> et 37 m<sup>2</sup> (400 pi<sup>2</sup>) pour 2 étages.
- Le nombre de bâtiments secondaires est limité à 3 par emplacement, et la somme de la superficie au sol de ces bâtiments ne doit pas excéder 115 m<sup>2</sup> (1 150 pi<sup>2</sup>).
- Un bâtiment secondaire de 37 m<sup>2</sup> (400 pi<sup>2</sup>) et moins peut être implanté à côté ou à l'arrière de la maison alors qu'un bâtiment secondaire de plus de 37 m<sup>2</sup> (400 pi<sup>2</sup>) doit obligatoirement être implanté à l'arrière de la maison. La superficie maximal au sol pour ce type de bâtiment est de 74 m<sup>2</sup> (800 pi<sup>2</sup>).
- Le mur d'un bâtiment principal faisant face à la rue doit comporter au minimum une porte et deux fenêtres.
- La tôle et autre parement de métal sont prohibés, sauf comme revêtement sur les bâtiments à vocation industrielle ou agricole et sur les toits de tous les autres bâtiments.

## Les dérogations mineures

Lorsqu'un projet ne peut respecter intégralement la réglementation d'urbanisme, il est possible pour un promoteur de demander, sous certaines conditions, une autorisation spéciale en vertu du Règlement sur les dérogations mineures aux règlements d'urbanisme.

Le dossier est analysé par le comité consultatif d'urbanisme et d'environnement, une recommandation est faite au conseil municipal qui doit statuer sur la demande lors d'une séance publique.

## Vous avez des questions?

Pour toutes questions relatives à la réglementation et aux permis, vous pouvez communiquer avec les personnes suivantes :

David Richard, inspecteur, (poste 606)

Nelson Renaud, inspecteur mi-temps, (poste 609)

Jean-Félix Leblanc, inspecteur mi-temps, (poste 609)

Nancy Arseneau, technicienne en urbanisme, (poste 607)

Serge Bourgeois, aménagiste et chef de service (poste 604)

