

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 de chacun des villages. Lorsque l'on projette la construction d'un bâtiment, le type de zone concernée est l'un des principaux renseignements qu'il est utile de connaître.

Le lotissement

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

Dans les zones urbanisées, les exigences sont les suivantes :

	LOT SANS SERVICE	AQUEDUC	AQUEDUC ET ÉGOUTS
SUPERFICIE MINIMALE	3 000 m ² (32 289 pi ²)	1 500 m ² (16 144 pi ²)	900 m ² (9 684 pi ²)
LARGEUR MINIMALE	30 m (98 pi)	25 m (82 pi)	25 m (82 pi ²)

Dans les zones non urbanisées, les exigences sont les suivantes :

ZONES	AGRICOLE	FORESTIÈRE	AGRO-FORESTIÈRE
SUPERFICIE MINIMALE		10 000 m ² (107 642 pi ²)	
LARGEUR MINIMALE		30 m (98 pi)	

Note : Ces normes relatives au lotissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire à l'exception du village de Cap-aux-Meules.

La construction

Quelques renseignements pratiques lorsque l'on projette la construction d'un nouveau bâtiment.

- La superficie du sol maximale pour une maison unifamiliale est de 186 m² (2000 pi²).
- La superficie au sol minimale pour une maison unifamiliale est de 44,6 m² (480 pi²) pour un étage et un demi et 37 m² (400 pi²) pour 2 étages.
- Le nombre de bâtiments secondaires (garage, remise, serre) est limité à 3 par emplacement et la somme de la superficie au sol de ces bâtiments ne doit pas excéder 106,8 m² (1 150 pi²).
- Un bâtiment secondaire de 37 m² (400 pi²) et moins peut être implanté à côté ou à l'arrière de la maison alors qu'un bâtiment secondaire de plus de 37 m² (400 pi²) doit obligatoirement être implanté à l'arrière de la maison. La superficie maximal au sol pour ce type de bâtiment est de 74 m² (800 pi²).
- 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.
- Lorsque la construction est prévue dans un boisé un minimum de 30 % de la superficie couverte par les arbres doit être préservée et une bande de 3 m (10 pi) doit être conservée aux limites du lot.

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 portant sur les dérogations mineures. Renseignez-vous auprès du Service d'urbanisme sur la démarche à suivre.

Pour toutes questions relatives à la construction, vous pouvez communiquer avec les personnes suivantes :

David Richard, inspecteur (poste 606)
Nelson Renaud, inspecteur (poste 609)
Nancy Arseneau, technicienne (poste 607)
Serge Bourgeois, chef de service (poste 604)



Municipalité des
Îles-de-la-Madeleine

PERMIS ET CERTIFICATS



Renseignements pratiques à la réalisation d'un projet de construction

Service d'urbanisme

460, chemin Principal, Cap-aux-Meules
Téléphone : 418-986-3100 (poste 607)
Télécopieur : 418-986-6962
Courriels : urba@muniles.ca
Site Internet : www.muniles.ca

Août 2008

Qui a besoin d'un permis

Quiconque désire réaliser des travaux pour édifier, implanter, reconstruire, agrandir, transformer ou rénover 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 municipale. Ceci peut vous éviter de mauvaises surprises une fois les travaux complétés.

Comment obtenir son permis

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

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, 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.
- Le terrain doit permettre le forage d'un puits artésien lorsque non desservi par l'aqueduc municipal.
- Le demandeur doit fournir un plan d'implantation préparé par un arpenteur géomètre.
- Le demandeur doit fournir une étude de caractérisation du site et du terrain naturel.
- Le demandeur doit 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. Dans tous les cas, le parement extérieur du bâtiment devra être posé dans un délai de 18 mois à compter de la date de l'émission du permis.

Coût relatif au permis

<u>Permis de construction</u>		<u>Permis de modification, de rénovation, de déménagement</u>	
Résidentiel	50 \$	Résidentiel	20 \$
Commercial	100 \$	Commercial	50 \$
Industriel	100 \$	Industriel	50 \$
Agricole	50 \$	Agricole	20 \$
Institutionnel	100 \$	Institutionnel	50 \$
Bâtiment secondaire	20 \$	Bâtiment secondaire	20 \$

<u>Permis de lotissement</u>		<u>Certificat d'occupation</u>	
Par lot	20 \$	Pour un nouveau bâtiment	10 \$
		Pour un changement d'usage	10 \$

<u>Certificat d'autorisation</u>	
Pour l'abattage d'arbre	10 \$
Pour la démolition d'un bâtiment	10 \$
Pour l'implantation d'une enseigne	10 \$
Pour tout remblai ou déblai	10 \$

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 à l'entière responsabilité de tous les travaux de construction, lesquels doivent satisfaire aux lois et 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 du début des travaux.

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