



**RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS**  
numéro 282-2021

**Ville de Cookshire-Eaton**

Entrée en vigueur le 2021-10-02

DOCUMENT PRÉPARÉ PAR



Le département de l'aménagement, de l'urbanisme et de la géomatique de la MRC du Haut-Saint-François



RÈGLEMENT NUMÉRO 282-2021

RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS

---

- ATTENDU** qu'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), la Ville de Cookshire-Eaton a le pouvoir d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement sur les permis et certificats sur son territoire;
- ATTENDU** qu'est en vigueur sur le territoire de la Ville de Cookshire-Eaton le *Règlement concernant les permis et certificats* numéro 107-2008;
- ATTENDU** que la Ville procède à la révision quinquennale de sa planification et de sa réglementation d'urbanisme;
- ATTENDU** que ces règlements doivent être conformes au plan d'urbanisme numéro 285-2021 ainsi qu'au schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Saint-François et à son document complémentaire;
- ATTENDU** qu'il y a lieu d'adopter le Règlement de règlement numéro 282-2021, en conformité avec l'article 119 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et selon les procédures prévues à ladite Loi;
- ATTENDU** qu'un avis de motion pour la présentation du règlement remplaçant le *Règlement concernant les permis et certificats* numéro 107-2008 a été donné le 5 juillet 2021;
- ATTENDU** qu'une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement a été tenue le 28 juillet 2021 conformément à l'article 125 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);
- ATTENDU** que le Conseil municipal adopte en ce jour, le 2 août 2021, le règlement numéro 282-2021 remplaçant le *Règlement concernant les permis et certificats* numéro 107-2008.

**À CES CAUSES**, il est ordonné et statué par le règlement du Conseil de la Ville de Cookshire-Eaton et le dit Conseil ordonne et statue comme suit, à savoir :

## Table des matières

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES</b>	<b>- 8 -</b>
1.1	Préambule	- 8 -
1.2	Titre du règlement	- 8 -
1.3	Territoire touché par le règlement	- 8 -
1.4	Abrogation des règlements antérieurs	- 8 -
1.5	Personnes touchées par le règlement	- 8 -
1.6	Le règlement et les lois	- 8 -
1.7	Validité	- 8 -
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES</b>	<b>- 9 -</b>
2.1	But du règlement	- 9 -
2.2	Objet présumé	- 9 -
2.3	Interprétation du texte	- 9 -
2.4	Formes d'expression hors texte	- 9 -
2.5	Unités de mesure	- 10 -
2.6	Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières	- 10 -
2.7	Numérotation	- 10 -
2.8	Définitions	- 10 -
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES</b>	<b>- 11 -</b>
3.1	Application du règlement	- 11 -
3.2	Inspecteur spécial	- 11 -
3.3	Fonctions de l'inspecteur en bâtiment	- 11 -
3.4	Visite d'une propriété	- 12 -
3.5	Responsabilité du détenteur de permis ou de certificat ou du propriétaire	- 12 -
3.6	Archives	- 13 -
3.7	Procédure en cas d'infractions	- 13 -
3.8	Infractions et pénalités	- 14 -
3.9	Validité du permis ou du certificat émis	- 14 -
3.10	Affichage du permis ou du certificat	- 15 -
3.11	Fausse déclaration	- 15 -
3.12	Partie à l'infraction	- 15 -

---

---

3.13	Nullité d'un permis illégal	- 15 -
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>PERMIS DE LOTISSEMENT</b>	<b>- 16 -</b>
4.1	Conditions d'émission de permis de lotissement	- 16 -
4.2	Obligation du permis de lotissement	- 16 -
4.3	Demande de permis de lotissement	- 16 -
4.4	Contenu d'une demande de lotissement	- 16 -
4.5	Contenu d'une demande de lotissement avec nouvelle voie de circulation	- 18 -
4.6	Délai d'émission du permis de lotissement	- 18 -
4.7	Fausse déclaration	- 19 -
4.8	Caducité du permis de lotissement	- 19 -
4.9	Cause de refus d'un projet de lotissement	- 19 -
4.10	Conséquence de l'approbation d'un projet de lotissement	- 19 -
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>PERMIS DE CONSTRUCTION</b>	<b>- 20 -</b>
5.1	Nécessité du permis de construction	- 20 -
5.2	Demande de permis de construction	- 21 -
5.3	Plan d'accompagnement de la demande de permis de construction	- 21 -
5.4	Conditions d'émission d'un permis de construction	- 29 -
5.5	Terrain chevauchant la limite municipale	- 30 -
5.6	Délai et émission du permis de construction	- 30 -
5.7	Affichage du permis de construction	- 31 -
5.8	Modifications aux plans et devis originaux	- 31 -
5.9	Piquetage des lots	- 31 -
5.10	Certificat de localisation	- 31 -
5.11	Profondeur de l'égout	- 31 -
5.12	Propreté du chantier durant les travaux	- 32 -
5.13	Caducité du permis de construction	- 32 -
<b>CHAPITRE 6</b>	<b>CERTIFICAT D'AUTORISATION</b>	<b>- 33 -</b>
<b>Section I</b>	<b>Dispositions générales</b>	<b>- 33 -</b>
6.1	Nécessité d'un certificat d'autorisation	- 33 -
6.2	Présentation de la demande de certificat d'autorisation	- 35 -
6.3	Menus travaux	- 35 -
6.4	Validité du certificat d'autorisation	- 36 -
6.5	Délai d'émission du certificat d'autorisation	- 36 -

---

---

<b>Section II</b>	<b>Contenu d'une demande de certificat d'autorisation</b>	<b>- 36 -</b>
6.6	Généralités	- 36 -
6.7	Changement d'usage ou de destination d'un immeuble	- 37 -
6.8	Réparation d'une constriction	- 37 -
6.9	Déplacement d'une construction	- 38 -
6.10	Démolition d'une construction	- 38 -
6.11	Affiche et enseigne	- 39 -
6.12	Aménagement d'un stationnement	- 39 -
6.13	Ouvrage dans la bande de protection riveraine ou sur le littoral	- 40 -
6.14	Excavation du sol, déblai ou de remblai	- 40 -
6.15	Construction d'un mur de soutènement	- 40 -
6.16	Clôture, haie ou muret	- 41 -
6.17	Piscine ou spa	- 41 -
6.18	Usage complémentaire et usage temporaire	- 41 -
6.19	Thermopompe	- 41 -
6.20	Tour de télécommunication	- 41 -
6.21	Dispositif d'éclairage extérieur de 4000 lumens et plus	- 42 -
6.22	Abattage d'arbres commercial	- 42 -
6.23	Abattage d'arbres domestiques	- 42 -
6.24	Augmentation du nombre d'unités animales	- 43 -
6.25	Entreposage et l'épandage de matières résiduelles fertilisantes	- 43 -
6.26	Ouvrages et travaux prévus au règlement numéro 431-16 de la MRC	- 43 -
6.27	L'installation d'un système extérieur de chauffage à combustion	- 44 -
<b>CHAPITRE 7</b>	<b>CERTIFICAT D'OCCUPATION</b>	<b>- 46 -</b>
7.1	Obligation du certificat d'occupation	- 46 -
7.2	Demande du certificat d'occupation	- 46 -
7.3	Contenu d'une demande de certificat d'occupation	- 46 -
7.4	Émission du certificat d'occupation	- 47 -
7.5	Validité du certificat d'occupation	- 47 -
7.6	Délai d'émission du certificat d'occupation	- 47 -
<b>CHAPITRE 8</b>	<b>TARIFS DES PERMIS ET CERTIFICATS</b>	<b>- 48 -</b>
8.1	Permis de lotissement	- 48 -
8.2	Permis de construction	- 48 -

---

8.3 Certificat d'autorisation - 48 -

8.4 Certificat d'occupation - 49 -

**CHAPITRE 9 ENTRÉE EN VIGUEUR - 50 -**

9.1 Entrée en vigueur - 50 -

# CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

## 1.1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

## 1.2 Titre du règlement

Le présent règlement peut être cité sous le nom « **Règlement sur les permis et certificats** » de la Ville de Cookshire-Eaton et il porte le **numéro 282-2021**.

## 1.3 Territoire touché par le règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Ville de Cookshire-Eaton.

## 1.4 Abrogation des règlements antérieurs

Le présent règlement abroge tous les règlements et toutes les dispositions de règlements ayant trait aux permis et aux certificats pour l'ensemble du territoire.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le présent règlement abroge et remplace le *Règlement concernant les permis et certificats* de la Ville de Cookshire-Eaton **numéro 107-2008**.

## 1.5 Personnes touchées par le règlement

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

## 1.6 Le règlement et les lois

Aucun article du présent règlement ne pourrait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

## 1.7 Validité

Le Conseil de la Ville de Cookshire-Eaton décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe, de manière à ce que si une partie, un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES**

### **2.1 But du règlement**

Le présent règlement vise à assurer le contrôle préalable à la réalisation des opérations cadastrales, ainsi que divers travaux de construction ou de changement d'usages régis notamment par les règlements de zonage, de lotissement et de construction sur l'ensemble du territoire de la Ville de Cookshire-Eaton.

### **2.2 Objet présumé**

Le présent règlement reçoit une interprétation large, libérale, qui assure l'accomplissement de son objet suivant son véritable sens, esprit et fin.

### **2.3 Interprétation du texte**

Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les titres et le texte proprement dit, le texte prévaut.

Quel que soit le temps du verbe employé dans une disposition du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

L'emploi du verbe « devoir » indique une obligation absolue. L'emploi du verbe « pouvoir » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit ».

Le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire.

Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

### **2.4 Formes d'expression hors texte**

Les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre les tableaux, diagrammes, plans, croquis, grilles, graphiques, symboles ou autres formes d'expression hors texte et le texte proprement dit, le texte prévaut.

## 2.5 Unités de mesure

Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités de mesure du système international (SI). Une correspondance en mesure anglaise approximative peut apparaître entre parenthèses. Cependant, les mesures en système international ont préséance sur les mesures anglaises.

À titre de référence, dans ce règlement, les abréviations suivantes ont la signification attribuée au présent article :

mm	Millimètres
cm	Centimètres
m	Mètres
m <sup>2</sup>	Mètres carrés
m <sup>3</sup>	Mètres cubes
ha	Hectares

## 2.6 Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement, la disposition particulière prévaut sur la disposition générale.

## 2.7 Numérotation

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant. Lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa.

1.	Chapitre
1.1	Article
1.1.1	Article
1.1.1.1	Article
1°	Paragraphe
a)	Sous-paragraphe

## 2.8 Définitions

Les définitions des termes utilisés dans le présent règlement sont celles décrites au Règlement de zonage numéro 286-2021 pour en faire partie intégrante comme si elles étaient ici au long reproduit, à moins que le contexte n'indique un sens différent. Tous les autres mots ou expressions non définis dans le Règlement de zonage conservent leur sens commun.

## **CHAPITRE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **3.1 Application du règlement**

L'administration, l'application et l'émission des différents permis et certificats du présent règlement est confiée à un officier dont le titre est : « Inspecteur en bâtiment » ou tout autre personne nommée par le Conseil et dont les attributions sont énumérées ci-après.

La nomination et le traitement de l'inspecteur en bâtiment sont fixés par résolution du Conseil.

Le Conseil peut nommer un ou des inspecteurs-adjoints chargés d'aider l'inspecteur en bâtiment ou de le remplacer lorsqu'il est absent ou dans l'impossibilité d'agir.

### **3.2 Inspecteur spécial**

Dans certains cas particuliers, le Conseil pourra désigner par résolution un architecte, un ingénieur, un urbaniste, un spécialiste des incendies ou tout autre professionnel pour voir à l'application du présent règlement. Dans un tel cas, la personne ainsi nommée remplacera l'inspecteur en bâtiment et aura tous les pouvoirs conférés à ce dernier par le présent règlement.

### **3.3 Fonctions de l'inspecteur en bâtiment**

L'inspecteur en bâtiment voit à ce que soient respectées les dispositions du présent règlement, des autres règlements d'urbanisme et celles de tout autre règlement relevant de ses fonctions. Il a notamment les pouvoirs suivants :

- 1° Émettre ou refuser tout permis selon que les travaux projetés sont ou ne sont pas conformes aux exigences des règlements municipaux;
- 2° Tenir un registre de toutes les demandes officielles qui lui sont faites pour l'obtention d'un permis ou d'un certificat;
- 3° Tenir à jour les rapports des visites et des plaintes portées et tout autre document afférent;
- 4° Empêcher ou suspendre l'érection de construction, l'exécution de travaux, l'usage de bâtiments ou de lots qui seraient non-conformes aux règlements relevant de ses fonctions, notamment les règlements d'urbanisme, et réclamer au besoin la démolition de toutes constructions érigées en contravention à ces règlements;
- 5° Ordonner que des essais soient faits sur les matériaux, les dispositifs, les méthodes de construction, les éléments fonctionnels et structurels de construction ou sur la condition des fondations; ou encore exiger qu'une preuve suffisante soit soumise, aux frais du propriétaire, s'il devient nécessaire de prouver que les matériaux, les

dispositifs, la construction ou la condition des fondations répondent aux prescriptions des règlements d'urbanisme;

- 6° Exiger une attestation spécifiant que les travaux sont effectués en conformité avec les lois et règlements des autorités provinciales et fédérales compétentes lorsque nécessaires;
- 7° Interdire tout ouvrage n'ayant pas la résistance exigée et prévoir leur démolition;
- 8° Faire rapport par écrit au Conseil des permis émis et de toute infraction aux règlements d'urbanisme et aux autres règlements relevant de ses fonctions qu'il constate;
- 9° Faire évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelques personnes en danger; faire exécuter tout ouvrage de consolidation qui lui semble opportun pour la sûreté de la construction;
- 10° Recommande au conseil toute mesure nécessaire afin que cesse toute infraction aux règlements d'urbanisme;
- 11° Prendre les mesures nécessaires pour recouvrer du propriétaire les dépenses encourues pour les fins précitées;
- 12° Faire au Conseil municipal et au comité consultatif d'urbanisme toute recommandation jugée utile relativement à toute manière prévue aux règlements d'urbanisme et aux autres règlements relevant de ses fonctions.

### **3.4 Visite d'une propriété**

L'inspecteur en bâtiment ou l'inspecteur spécial dans l'exercice de leurs fonctions ont le droit de visiter et d'examiner entre 8 heures et 19 heures, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'extérieur et l'intérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques pour assurer l'application du présent règlement, des autres règlements d'urbanisme et de tout autre règlement relevant de leurs fonctions.

Les propriétaires, locataires ou occupants des lieux visités sont obligés de recevoir l'inspecteur et de répondre aux questions qu'il peut poser relativement à l'exécution des règlements.

### **3.5 Responsabilité du détenteur de permis ou de certificat ou du propriétaire**

Le détenteur ou le propriétaire d'un permis ou d'un certificat voit à ce que soient respectées les dispositions suivantes :

- 1° Tous les actes, travaux ou activités doivent être réalisés en conformité avec les déclarations faites lors de la demande ainsi qu'aux conditions stipulées au permis ou au certificat émis;

- 2° 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;
- 3° Le détenteur du permis ou du certificat, ou le propriétaire a l'entière responsabilité d'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;
- 4° Le propriétaire a l'entière responsabilité de faire signer ses plans par un professionnel en fonction de la loi qui régit leur champ professionnel respectif;
- 5° Le propriétaire doit s'assurer que la capacité portante du sol est suffisante pour accueillir la construction prévue au permis de construction;
- 6° Le propriétaire doit à la demande de l'inspecteur en bâtiment faire implanter sur son terrain, par un arpenteur-géomètre, toute construction prévue, à l'exception des bâtiments complémentaires de soixante 60 m<sup>2</sup> et moins, des piscines hors-terres, et des usages complémentaires;
- 7° Le propriétaire ou le constructeur doit fournir à l'inspecteur en bâtiment une copie du certificat de localisation du bâtiment principal, signé par un arpenteur-géomètre;
- 8° Le propriétaire doit aviser l'inspecteur en bâtiment au moins 2 jours ouvrables avant le début des travaux;
- 9° Le propriétaire doit exécuter ou faire exécuter, à ses frais les essais et inspections nécessaires pour prouver la conformité des travaux avec les présentes exigences et faire parvenir à l'inspecteur en bâtiment copies de tous les rapports d'essais et d'inspections;
- 10° Le propriétaire ou son mandataire doit signer toute modification apportée aux plans et devis déjà approuvé par l'inspecteur et ce, avant la réalisation des travaux. La nouvelle approbation n'a pas pour effet de prolonger la durée du permis.

### **3.6 Archives**

L'inspecteur en bâtiment garde copie de toutes les demandes reçues, des permis, certificats et des ordres émis, des rapports, des essais et des inspections effectués et de tous les documents relatifs à l'application des présentes exigences.

### **3.7 Procédure en cas d'infractions**

Lorsque l'inspecteur en bâtiment constate une infraction aux règlements d'urbanisme ou à tout autre règlement relevant de leurs fonctions, il donne avis écrit au propriétaire ou à son mandataire, exécuteur ou ayant droit, par lettre recommandée, poste certifiée ou signification personnelle, de toutes les conditions de sa propriété contrevenant aux règlements municipaux de même que du ou des usages qui en sont faits contrairement aux règlements.

L'avis doit mentionner que la ou les contraventions constituent une infraction aux règlements et qu'elles rendent passible le contrevenant d'une amende pour chaque jour que dure l'infraction. Copie de l'avis doit être remise au secrétaire-trésorier de la Ville.

Toute personne qui refuse ou néglige de se conformer à l'avis susmentionné dans les 24 h qui en suivent la réception commet une infraction aux règlements.

S'il n'est pas tenu compte de l'avis dans le délai mentionné au précédent alinéa, l'inspecteur en bâtiment doit en aviser sans délai, le secrétaire-trésorier qui en informe les membres du conseil municipal.

### **3.8 Infractions et pénalités**

Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction.

Lorsqu'une infraction aux dispositions du présent règlement est constatée, l'inspecteur en bâtiment doit transmettre à la personne concernée tout avis ou ordre écrit nécessaire pour l'en informer. S'il n'est pas tenu compte de cet avis ou de cet ordre dans les 10 jours de sa réception, le contrevenant est passible d'une amende n'excédant pas, pour une première infraction, **1000 \$** si le contrevenant est une personne physique ou **2000 \$** s'il est une personne morale.

Dans le cas d'une récidive, les amendes mentionnées dans le présent article peuvent doubler pour atteindre un maximum de **2000 \$** par infraction pour une personne physique et **4000 \$** par infraction pour une personne morale.

Dans tous les cas, l'amende minimale exigée est de **500 \$**.

Si l'infraction est continue, cette continuité constituera, jour par jour, s'il n'y a pas bonne foi, une offense séparée.

De plus, toute personne qui contrevient aux dispositions des articles 6.12 (Aménagement d'un stationnement), 6.13 (Ouvrage dans la bande de protection riveraine ou sur le littoral) et 6.22 (Abattage d'arbres commercial) devra procéder à la remise en état du terrain tel qu'il était avant le début des travaux, et remplacer tout arbre abattu sans autorisation.

Nonobstant les alinéas qui précèdent, la corporation municipale pourra exercer tous les autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du présent règlement, et ce, devant les tribunaux appropriés.

### **3.9 Validité du permis ou du certificat émis**

Nul permis ou certificat ne peut être valablement accordé ou délivré s'il ne l'est pas par l'inspecteur en bâtiment et s'il n'est pas conforme aux exigences des règlements d'urbanisme. Tout permis ou certificat émis en contravention des dispositions desdits règlements est nul et ne peut produire aucun effet, ni fonder aucun droit.

Tout permis ou certificat émis devient nul et sans effet si leur détenteur ne respecte pas les dispositions relatives aux règlements d'urbanisme ou s'il a été émis sous de fausses représentations ou informations.

Toute modification par rapport à des actes, travaux ou activités autorisés en vertu d'un permis ou d'un certificat, ainsi que toute modification à des plans et devis ou à tout document ayant été soumis pour obtenir un permis ou un certificat, rend tel permis ou certificat nul et sans effet, sauf si les modifications effectuées ont été préalablement approuvées avant leur exécution par l'inspecteur en bâtiment, et ce, en conformité avec les dispositions des règlements d'urbanisme applicables.

### **3.10 Affichage du permis ou du certificat**

Le permis de construction ainsi que les certificats d'autorisation doivent être affichés pendant toute la durée des travaux sur le terrain ou sur la construction où ces travaux sont exécutés, de façon visible de la rue.

### **3.11 Fausse déclaration**

Toute personne qui fait une fausse déclaration dans les demandes de permis, de certificats ou les procédures en découlant, est passible des pénalités prévues au présent règlement.

### **3.12 Partie à l'infraction**

Une personne qui accomplit ou omet d'accomplir quelque chose en vue d'aider une personne à commettre une infraction au présent règlement ou aux autres règlements d'urbanisme, ou qui conseille, encourage ou incite une personne à commettre une infraction, commet elle aussi l'infraction et est passible de la même peine et est exposée aux mêmes recours.

Un administrateur ou un dirigeant d'une personne morale qui amène cette personne morale par un ordre, une autorisation, un conseil, un encouragement ou par négligence à refuser ou à négliger de se conformer aux prescriptions du présent règlement ou aux autres règlements d'urbanisme commet une infraction et est passible des mêmes peines et est exposé aux mêmes recours.

### **3.13 Nullité d'un permis illégal**

Tout permis émis en contravention avec le présent règlement, les autres règlements ou tout autre règlement pertinent est nul et non avenu et ne peut en aucun cas être utilisé comme recours contre la Ville de Cookshire-Eaton.

## **CHAPITRE 4 PERMIS DE LOTISSEMENT**

### **4.1 Conditions d'émission de permis de lotissement**

L'inspecteur en bâtiment émet un permis de lotissement si :

- 1° La demande est conforme au Règlement de lotissement et au Règlement de zonage;
- 2° La demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement;
- 3° La demande ne crée pas, directement ou par résidus, un ou des lot(s) non conforme(s) aux dispositions du Règlement de lotissement;
- 4° Le tarif pour l'obtention du permis a été payé;
- 5° Lorsque la demande comprend la création de voie de circulation, de parc ou d'espace naturel, la résolution du conseil municipal acceptant le projet a été produite;
- 6° Une preuve à l'effet que toutes les taxes municipales, en date de la demande de permis, ont été payées pour l'ensemble du terrain sur lequel l'opération cadastrale est projetée.

### **4.2 Obligation du permis de lotissement**

Toute personne désirant procéder à une opération cadastrale, que des rues y soient prévues ou non, doit au préalable obtenir de l'inspecteur en bâtiment, un permis à cet effet.

### **4.3 Demande de permis de lotissement**

La demande de permis de lotissement doit être faite par écrit sur des formulaires fournis par la municipalité et doit être accompagnée d'un plan-projet de l'opération cadastrale (2 copies) et du paiement du coût du permis, et d'un plan-projet de morcellement si la personne faisant la demande est propriétaire d'un terrain plus grand que celui visé par la demande.

Dans le cas où un mandataire agit en lieu et place d'un ou plusieurs propriétaires, un document autorisant ladite personne à agir en son nom ou en leur nom doit accompagner la demande.

### **4.4 Contenu d'une demande de lotissement**

La personne qui désire faire une demande de permis de lotissement doit faire préparer un plan par un arpenteur-géomètre à l'échelle montrant :

- 1° Les lignes de lots existantes;
- 2° Les constructions existantes sises sur ou en périphérie du ou des terrains faisant l'objet du lotissement proposé;
- 3° Les accidents naturels de terrain tel que les cours d'eau ainsi que la limite des zones;
- 4° L'emplacement approximatif des services publics existants (aqueduc, égouts, électricité et téléphone);
- 5° Les voies de circulation existantes ou réservées qui traversent ou longent les lots;
- 6° Les lignes de lots proposés et leurs dimensions approximatives;
- 7° Les servitudes ou droits de passage existants ou requis;
- 8° L'espace réservé pour les parcs et terrains de jeux, la superficie de cet espace et le pourcentage que représentent ces superficies par rapport à l'aire totale du terrain faisant l'objet du lotissement proposé;
- 9° La superficie de terrain allouée pour chaque fonction (rue, habitation, institution, etc.) et le pourcentage que représentent ces superficies par rapport à l'aire totale du terrain faisant l'objet du lotissement proposé;
- 10° La date et le nord;
- 11° Les terrains limitrophes ou terrains faisant l'objet du projet et appartenant au même propriétaire, que tous ces terrains fassent partie ou non du projet;
- 12° Tout autre document nécessaire pour établir la conformité aux règlements et à la bonne compréhension du projet.

Et présenter également, s'il y a lieu :

- 1° Si une nouvelle voie de circulation est prévue, les renseignements énumérés à l'article 4.5;
- 2° Une copie de l'acte ou des acte(s) enregistré(s), si le terrain bénéficie d'un privilège à une opération cadastrale en vertu des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme mentionnés au Règlement de lotissement;
- 3° Une déclaration de droits acquis au lotissement ou une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), pour un terrain situé en zone agricole permanente selon la Loi sur la protection de territoire et des activités agricoles (LPTAA);
- 4° Une entente relative à des travaux municipaux (protocole d'entente);

- 5° Un dispositif de virage temporaire autorisé par la municipalité et notarié pour garantir la conservation des droits pour la rue qui est temporairement sans débouché. Dans le cas d'un terrain municipal, cette obligation n'est toutefois pas nécessaire;
- 6° Une lettre stipulant qu'il s'engage à aménager une zone tampon conformément aux dispositions du Règlement de zonage (lorsqu'exigée).

#### **4.5 Contenu d'une demande de lotissement avec nouvelle voie de circulation**

Toute demande de lotissement comportant une nouvelle voie de circulation doit contenir les renseignements énumérés à l'article 4.4 et les éléments suivantes :

- 1° L'utilisation actuelle du sol;
- 2° Les phases de réalisations du développement, le cas échéant;
- 3° La localisation des bâtiments existants, s'il y a lieu;
- 4° Les panoramas et les percées visuelles;
- 5° Un plan de situation du projet par rapport au territoire municipal;
- 6° L'identification des zones d'excavation et de remblai de terrain projetés, de même que l'importance de ces travaux (élévation projetée);
- 7° Les liens routiers de l'emprise des voies de circulation proposés avec les voies de circulation existantes;
- 8° L'emplacement approximatif des services publics existants (aqueduc, égout, etc...);
- 9° Un plan de drainage et de gestion du réseau pluvial.

#### **4.6 Délai d'émission du permis de lotissement**

L'inspecteur en bâtiment a un délai de 30 jours pour émettre le permis de lotissement, s'il y a lieu, à compter de la date de réception de l'ensemble des documents de la demande présentée conformément au présent règlement.

L'émission du permis doit être accompagnée d'une copie du plan-projet de lotissement, approuvée et contresignée par l'inspecteur en bâtiment.

Dans le cas où le permis est refusé, l'inspecteur en bâtiment doit faire connaître sa décision par écrit et motiver son refus.

Que le permis soit accordé ou refusé, l'inspecteur en bâtiment doit retourner au requérant un exemplaire des plans et documents annexés à la demande et garder l'autre dans les archives de la Corporation municipale.

#### **4.7 Fausse déclaration**

Toute personne qui fait une fausse déclaration dans les demandes de permis et les procédures en découlant, est passible des pénalités prévues au présent règlement.

#### **4.8 Caducité du permis de lotissement**

Tout permis de lotissement est caduc si le plan de lotissement conforme et approuvé par l'inspecteur en bâtiment n'a pas reçu l'approbation du service du Cadastre et de l'Arpentage du ministère des Ressources naturelles dans les 6 mois de la date d'émission du permis, et aucun développement ne pourra être exécuté sur le territoire sans une seconde approbation officielle du projet de lotissement, conformément aux exigences du présent règlement. Le montant payé pour le permis original n'est pas remboursable.

#### **4.9 Cause de refus d'un projet de lotissement**

La Ville peut refuser tout projet de lotissement qui serait de nature à causer des déboursés trop considérables dans l'installation des services d'aqueduc et d'égout ou dans la construction des voies de circulation ou bien dans l'opération ou l'entretien de ces services.

La Ville peut, en ce cas, suggérer au demandeur un projet de lotissement alternatif si une étude appropriée permettait d'obtenir une meilleure utilisation du sol et une plus grande économie. De plus, la Ville peut refuser le lotissement de tout terrain qu'elle juge inapte à la construction ou si elle juge que les voies de circulation seront trop onéreuses à entretenir par rapport à la distance à desservir ou pour toutes autres causes raisonnables.

#### **4.10 Conséquence de l'approbation d'un projet de lotissement**

L'approbation d'un projet de lotissement par le conseil ne peut constituer pour la Ville une obligation d'accepter la cession des voies de circulation et sentier pour piétons, présents au plan, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assurer la responsabilité civile.

Cependant, si un projet de lotissement qui inclut des voies de circulation est approuvé par la Ville, il doit être inclut, dans le plan d'urbanisme de celle-ci.

Si par la suite, une modification au projet est faite par la Ville, cette dernière doit donner avis au propriétaire concerné, soit par la voie du journal ou par lettre enregistrée du changement à être apporté.

Aucune indemnité ne sera allouée pour ces changements à l'exception des frais de piquetage consécutifs au cadastre, des frais de cadastre ainsi que des travaux d'arpentage entrepris en vue de cadastrer, exécuter dans les 6 mois consécutifs à l'approbation du projet. Cependant, le propriétaire devra prouver à la satisfaction du conseil que ces travaux constituent pour lui une perte réelle.

## CHAPITRE 5 PERMIS DE CONSTRUCTION

### 5.1 Nécessité du permis de construction

Quiconque désire construire, transformer, agrandir ou additionner un bâtiment, à l'exception des abris d'auto temporaires, faire ou refaire une fondation doit, au préalable, obtenir de l'inspecteur en bâtiment un permis de construction selon en respect des dispositions des règlements de zonage et de construction.

Conformément au Règlement relatif à l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (RLRQ, chapitre Q-2, r. 22), un permis de construction est également requis lors de la mise en place, la réparation ou la modification, partielle ou complète, d'un système de traitement des eaux usées. Lorsque ces travaux sont prévus en même temps que la construction d'un bâtiment principal, 2 permis de construction distincts sont émis : un permis pour le bâtiment principal et un permis pour ces travaux.

Lorsque la construction d'un bâtiment complémentaire est prévue en même temps que la construction d'un bâtiment principal, et lorsque les travaux suivants sont prévus en même temps que la construction d'un bâtiment principal :

- 1° changer l'usage ou la destination d'un immeuble ou partie de celui-ci;
- 2° déplacer une construction ou une partie de celle-ci;
- 3° aménager un stationnement;
- 4° procéder à l'aménagement paysager et au terrassement de son terrain;
- 5° excaver le sol, réaliser tous travaux de déblai ou de remblai et abattre des arbres pour ériger une construction;
- 6° installer une clôture, une haie ou un muret;
- 7° aménager un usage complémentaire ou un usage temporaire.

seul un permis de construction est émis, pourvu que ce bâtiment complémentaire ou ces travaux soit (soient) érigé(s) ou effectué(s) sur le même terrain que le bâtiment principal. Si ces conditions ne sont pas remplies, il y a nécessité d'obtenir, au préalable, pour un bâtiment complémentaire, un permis de construction au même titre que pour un bâtiment principal et, pour les autres travaux mentionnés ci-dessus, un certificat d'autorisation.

**Il n'est toutefois pas nécessaire d'obtenir un permis de construction pour les menus travaux tels que présentés à l'article 6.3 du présent règlement.**

## 5.2 Demande de permis de construction

La demande de permis de construction doit être faite sur des formulaires fournis par la municipalité et être accompagnée des plans requis au présent règlement, en 2 copies, et du paiement du coût du permis.

## 5.3 Plan d'accompagnement de la demande de permis de construction

Les plans d'accompagnement requis pour toute demande de permis de construction sont :

- 1° Un plan officiel de cadastre pour le terrain sur lequel est projetée la construction ou une preuve que le plan a été transmis à la Direction générale de l'arpentage et du cadastre pour enregistrement, sauf pour les demande de permis de construction qui ne nécessitent pas l'obligation que le terrain soit constitué d'un lot selon le règlement sur les conditions d'émission du permis de construction, auquel cas, en absence du plan cadastral existant, un plan à l'échelle montrant la délimitation du terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée;
- 2° Un plan d'implantation ou croquis indiquant le site, les dimensions, la forme, la superficie et les niveaux du lot et des bâtiments à ériger ainsi que la forme, la localisation et le nombre d'espaces de stationnement;
- 3° Les plans, élévations, coupes, croquis et devis exécutés par un dessinateur technique requis par l'inspecteur en bâtiment. Ces plans et devis devront indiquer tous les détails requis par le Règlement de construction en incluant toutes références aux articles applicables par le « Code national du bâtiment » en vigueur, de même que les usages du bâtiment et ceux du terrain. Selon certains cas, les exigences suivantes s'appliquent :
  - a) Lorsque requis par la Loi sur les ingénieurs, les plans et devis des travaux doivent être signés par un ingénieur membre de l'ordre professionnel;
  - b) Pour tout édifice public, au sens de la *Loi sur la sécurité dans les édifices publics* (RLRQ, Chapitre S-3) les plans et devis doivent être signés et porter le sceau d'un ingénieur ou architecte membre de leur ordre respectif et ce, conformément aux lois et règlements de l'autorité provinciale concernée. La surveillance de construction qui doit s'en suivre doit également être effectuée par ces professionnels reconnus;
  - c) Pour toute habitation unifamiliale jumelée ou en rangée, toute habitation multifamiliale de plus de 4 unités, tout établissement commercial, tout établissement d'affaires, tout établissement industriel ou toute combinaison de ces habitations ou établissements lorsque, après réalisation des travaux, l'édifice excède deux étages et 300 m<sup>2</sup> de superficie brute totale des planchers et compte plus d'un niveau de sous-sol les plans et devis des travaux doivent être signés et scellés par un architecte membre de l'ordre.
- 4° Les plans signés par un ingénieur ou un architecte de tout bâtiment qui n'est pas réglementé par le chapitre 9 du Code national du bâtiment;

- 5° Un plan d'aménagement du terrain de stationnement public pour les usages commerciaux et industriels et les résidences multifamiliales, avec les informations suivantes:
- a) Le nombre d'espaces et les informations nécessaires pour vérifier si les prescriptions minimales sont respectées;
  - b) La forme et les dimensions des espaces de stationnement (stalles) et des allées d'accès;
  - c) L'emplacement des entrées et des sorties; le système de drainage de surface;
  - d) Le dessin et l'emplacement des enseignes directionnelles, de clôtures et bordures si requises.
- 6° La délimitation des zones d'inondation à risque élevé (0-20 ans) et à risque moindre (20-100 ans);
- 7° La localisation de tout cours d'eau ou fossé de drainage important, ainsi que leurs abords de façon à préserver le présent système de drainage des eaux de surface;
- 8° Tout autre document nécessaire pour établir la conformité aux règlements et à la bonne compréhension du projet.

### 5.3.1 **Système de traitement des eaux usées**

Dans le cas de la mise en place, la réparation ou la modification, partielle ou complète, d'un système de traitement des eaux usées, le demandeur doit fournir les documents suivants :

- 1° Les documents prescrits par le Règlement relatif à l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées adopté en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2, r. 22), notamment :
- a) une attestation des résultats positifs d'une étude de caractérisation du sol établissant la perméabilité du sol signée par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou un technologue membre de la Corporation des technologues du Québec;
  - b) un plan à l'échelle par un professionnel membre de l'ordre professionnel approprié montrant le site visé par la demande, l'emplacement du système de traitement des eaux usées et l'emplacement du puits et des puits existants des voisins immédiats, ainsi que tout autre élément dont les distances sont exigibles en vertu du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées;
  - c) les noms et numéro de permis RBQ de la firme qui effectuera les travaux.

2° Lors de la mise en place du système de traitement des eaux usées, un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou un technologue membre de la Corporation des technologues du Québec doit faire les inspections nécessaires à la production d'une attestation de conformité des travaux. Le propriétaire ou son mandataire doit fournir à la Ville, dans les 3 mois suivant l'échéance du certificat d'autorisation, un rapport scellé attestant la conformité des travaux réalisés. Ceux-ci doivent être conformes aux documents et plans soumis dans le cadre de la demande de certificat d'autorisation ainsi qu'au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées adopté en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2, r. 22). Ce rapport doit contenir, notamment :

- a) la date de l'inspection;
- b) le numéro du certificat d'autorisation;
- c) l'adresse de l'immeuble visé;
- d) le nom de la personne ayant réalisé l'inspection des travaux et le nom de l'ordre professionnel auquel elle appartient;
- e) le mandat confié au mandataire, le cas échéant;
- f) le nom de l'entrepreneur/excavateur;
- g) les photos démontrant les installations, le site, leur emplacement et les numéros BNQ;
- h) le type d'installation ainsi que leurs dimensions et capacité; i) la confirmation de la présence de drainage de sol, le cas échéant;
- i) le plan de localisation des installations telles que construites en indiquant les distances réglementaires en lien avec le Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées adopté en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2, r. 22) ainsi que toutes autres informations pouvant aider à la compréhension de l'inspection;
- j) la granulométrie des matériaux utilisés, le cas échéant.

### 5.3.2 Ouvrage de prélèvement des eaux

Dans le cas de la construction d'un ouvrage de prélèvement des eaux, le demandeur doit fournir les documents suivants :

- 1° Les documents prescrits par le Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection adopté en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, chapitre Q-2, r. 35.2);
- 2° Un plan à l'échelle montrant entre autre :

- a) le site visé par la demande;
  - b) l'emplacement du puits;
  - c) les distances séparant le puits proposé des parcelles de culture avoisinantes;
  - d) l'emplacement du système de traitement des eaux usées de la propriété concernée et des propriétés contiguës localisées dans un rayon de 30 mètres de l'ouvrage proposé;
  - e) L'emplacement dans un rayon de 30 m de l'ouvrage de tout autre élément dont les distances sont exigibles en vertu du Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (RLRQ, chapitre Q-2, r.35.2).
- 3° Les noms et numéro de permis RBQ de la firme qui effectuera les travaux (sauf pour un prélèvement d'eau de surface);
- 4° Dans les 30 jours suivant la fin des travaux, la transmission d'un rapport de forage tel qu'exigé au Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (RLRQ, chapitre Q-2, r.35.2).

Les documents présentés doivent être signés par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou un technologue membre de la Corporation des technologues du Québec.

L'emplacement prévu pour le puits doit être piqueté sur le terrain, avant le début des travaux.

### 5.3.3 Terrain en zone inondable

Pour un terrain situé en zone inondable tel qu'identifié aux plans de zonage de la Ville et dans le cas d'une construction autre qu'un bâtiment complémentaire sans fondation, la demande doit être accompagnée, en plus des éléments mentionnés à l'article 5.3, d'une attestation produite par un membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou tout autre professionnel habilité par les lois, à l'effet que les structures ou parties de structures projetées, sous le niveau d'inondation applicable (la cote de récurrence 0-20 ans et 20-100 ans doit être indiquée) sont aptes quant à leur imperméabilisation, la stabilité des structures, l'armature, la résistance nécessaire du béton à la compression et à la tension pouvant s'exercer lors d'une inondation ainsi que la capacité de pompage nécessaire pour évacuer les eaux d'infiltration.

### 5.3.4 Terrain en zone agricole permanente

Pour un terrain situé en zone agricole permanente décrétée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA), la demande doit être accompagnée, en plus des éléments mentionnés à l'article 5.3, d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) permettant la construction d'un bâtiment autre qu'agricole ou le cas échéant une déclaration de droits acquis.

### 5.3.5 Bâtiment d'élevage

Dans le cas d'un usage agricole avec élevage, en plus des éléments mentionnés à l'article 5.3, la demande pour un permis de construction ou un certificat d'autorisation doit être accompagnée de toute autorisation écrite, permis ou certificat requis et délivré par une autorité compétente (exemple : MELCC, MAPAQ, etc.) ainsi que des informations suivantes :

- 1° Un plan, à l'échelle, préparé par un professionnel reconnu (accrédité), indiquant : les points cardinaux, les limites du (des) lot(s) visé(s) par la demande et dans un rayon d'un kilomètre (1 km) autour du projet visé par la demande, la localisation et la distance :
  - a) Des installations d'élevage ou d'entreposage;
  - b) Des périmètres d'urbanisation;
  - c) Des zones blanches affectées à des fins de villégiature, de rénovation ou à des fins résidentielles;
  - d) Des immeubles protégés et des maisons d'habitation;
  - e) Des principales voies de circulation;
  - f) Des cours d'eau;
  - g) Des puits avoisinants.
- 2° Si le projet de production agricole n'est pas soumis à une autorisation de la part du MELCC, un avis écrit en ce sens;
- 3° Un document attestant qu'un plan agro-environnemental de fertilisation (PAEF) a été établi ou non à l'égard de l'élevage visé par la demande signé par un agronome membre de l'ordre des agronomes du Québec;
- 4° Un document faisant état de l'unité d'élevage ou d'entreposage à construire en spécifiant lorsque non compris dans le PAEF :
  - a) Les groupes ou catégories d'animaux;
  - b) Le nombre d'unités animales;
  - c) Le type et le mode de gestion des engrais de ferme (gestion solide ou liquide);
  - d) Le type de toiture sur le lieu d'entreposage (absente, rigide, permanente, temporaire);
  - e) Le type de ventilation;

- f) Toute utilisation d'une nouvelle technologie;
- g) La capacité d'entreposage en mètre cube (m<sup>3</sup>);
- h) Le mode d'épandage (lisier : aéroaspersion, aspersion, incorporation en moins de 24 heures, compost désodorisé).

5° Dans le cas où un PAEF existe, un résumé de celui-ci, comprenant :

- a) Les doses de matières fertilisantes prévues sur chaque parcelle qui sera cultivée ainsi que les modes et périodes d'épandage envisagés;
- b) Le nom de toute municipalité autre que celle qui accueille le lieu d'élevage, sur le territoire de laquelle seront épandus des lisiers provenant de cet élevage;
- c) La production annuelle d'anhydride phosphorique qui découlera des activités inhérentes à l'élevage.

Si aucun PAEF n'a été établi, le demandeur devra fournir ces informations dans un document accompagnant sa demande.

### 5.3.6 Terrain inscrit sur la liste des terrains contaminés

Pour un terrain 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 dont un plan de réhabilitation a été approuvé par le MELCC, la demande de permis de construction doit être accompagnée, en plus des éléments mentionnés à l'article 5.3, d'une attestation d'un expert établissant que le projet pour lequel le permis est demandé est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation.

### 5.3.7 Éolienne commerciale

Quiconque désire entreprendre toute construction visant, non limitativement, l'implantation ou le démantèlement, d'une ou plusieurs éoliennes commerciales, d'un mât de mesure, d'une ou plusieurs sous-stations électriques (poste de raccordement ou poste élévateur, poste de transformation), de composantes du réseau de transport, d'un bâtiment de contrôle ou d'un bâtiment d'accueil en lien avec une éolienne ou un parc éolien doit obtenir un permis ou un certificat d'autorisation. Chaque construction, chaque éolienne, chaque mât de mesure, chaque poste de raccordement, poste de transformation, sous-station électrique, bâtiment de contrôle, bâtiment d'accueil ou autre structure de même nature étant considéré comme un projet séparé.

En plus des éléments mentionnés à l'article 5.3, la demande doit être accompagnée des documents suivants :

- 1° La coordonnée géographique de la localisation précise des constructions;

- 2° L'autorisation écrite du propriétaire particularisée à chaque construction ainsi que la durée de concession du terrain pour l'éolienne et ses équipements à construire. L'autorisation doit être récente soit au maximum 45 jours avant la réalisation du projet;
- 3° Une copie conforme du ou des certificats d'autorisation du MELCC, le cas échéant;
- 4° Un plan effectué par un arpenteur-géomètre localisant l'éolienne sur le terrain visé, son chemin d'accès, tout autre équipement nécessaire à la production et à la distribution de l'énergie produite ainsi que la distance séparatrice par rapport aux éléments suivants :
  - a) à toute habitation;
  - b) à tout périmètre d'urbanisation, toute zone de villégiature;
  - c) à l'emprise d'une route provinciale ou municipale ou de leur prolongement prévu;
  - d) aux lacs et cours d'eau;
  - e) à tout sentier récréatif;
  - f) à toute ligne de terrain d'une propriété voisine;
  - g) à tout site récréatif et touristique;
  - h) à tout bâtiment d'élevage;
  - i) à tout îlot déstructuré accordé en vertu de l'article 59;
  - j) à tout habitat faunique, pont couvert, d'une route touristique, d'une zone de conservation, d'une aire de confinement du cerf de Virginie, du tunnel d'arbre de Johnville ou d'un corridor panoramique;
  - k) à tout puits et prise d'eau;
  - l) à toute tour et autre structure de télécommunication;
  - m) la distance entre les éoliennes implantées sur un même terrain;
  - n) la distance entre les éoliennes et tout autre équipement nécessaire à la production et à la distribution de l'énergie.
- 5° Une description du type, de la forme, de la couleur et de la hauteur de l'éolienne, ainsi que de son système de raccordement au réseau électrique;
- 6° Une étude prévisionnelle sur les impacts sonores de chaque éolienne en fonction des éléments identifiés au Règlement de zonage, étude réalisée selon la

méthodologie prescrite dans la Note d'instruction 98-01 sur le bruit et ses amendements du MELCC;

- 7° Une description des postes et lignes de raccordement au réseau de transport;
- 8° Un document informatif, démonstratif et justificatif démontrant, dans le cas d'une nouvelle éolienne, d'un nouveau projet de plus d'une éolienne et des infrastructures complémentaires qui y sont greffées :
  - a) Sa hauteur, la justification du site projeté ainsi que la justification du tracé pour un chemin ou pour l'infrastructure de transport d'électricité;
  - b) La ou les alternatives analysées par le requérant afin de minimiser les impacts du projet sur le paysage, sur le bruit, sur l'illumination, tant pour une éolienne que, le cas échéant, pour le tracé d'un chemin ou de l'infrastructure de transport d'électricité et, la démonstration que le site et le tracé retenus sont les meilleurs.
- 9° L'échéancier prévu de réalisation des travaux et le coût estimé des travaux;
- 10° Les mesures de démantèlement prévues à l'arrêt de l'exploitation, sous forme de plan d'action;
- 11° L'exploitant doit constituer, dès sa demande de permis de construction, une réserve financière post-fermeture. Cette réserve financière post-fermeture est constituée d'une lettre de garantie bancaire irrévocable tirée au bénéfice de la Ville et d'un montant suffisant pour couvrir tous les frais pour le démantèlement prévu à l'arrêt de l'exploitation, tel qu'exigé par le Règlement de zonage. L'originale de cette lettre de garantie bancaire irrévocable est fournie à la Ville au moment de la demande de permis de construction.

Si nécessaire, l'inspecteur en bâtiment peut exiger tout renseignement supplémentaire requis pour l'étude de la demande.

L'inspecteur en bâtiment émet le permis dans un délai d'au plus 60 jours ouvrables de la date de dépôt de la demande de permis si la demande est conforme au présent règlement. Si le requérant a formulé plusieurs demandes de façon simultanée, le délai d'émission est porté à 90 jours.

Une copie de tout permis émis par la Ville doit être transmise, à des fins d'enregistrement, au fonctionnaire désigné de la MRC au plus tard 30 jours suivant l'émission dudit permis.

Lors de l'implantation de tout mât de mesure, un avis écrit doit être déposé à la Ville ainsi qu'à la MRC. L'avis doit mentionner l'identification cadastrale du lot concerné, la coordonnée géographique de l'emplacement du mât de mesure, le nom et les coordonnées de l'exploitant. L'autorisation écrite du propriétaire ainsi que la durée de concession du terrain pour le mât de mesure à construire devra également être déposée.

## 5.4 Conditions d'émission d'un permis de construction

L'inspecteur en bâtiment émet un permis de construction si :

- 1° La demande est conforme aux règlements de construction, de zonage et au présent règlement;
- 2° La demande est accompagnée du ou des plans et documents exigés par le présent règlement;
- 3° Le tarif pour l'obtention du permis a été payé.

De plus, aucun permis de construction ne sera accordé, à moins que les conditions suivantes ne soient respectées :

- 1° Le terrain sur lequel doit être érigé chaque construction projetée, y compris les bâtiments complémentaires, forme un lot distinct sur les plans officiels du cadastre qui est conforme au Règlement de lotissement de la Ville ou qui, s'il n'est pas conforme, est protégé par des droits acquis;
- 2° Les services d'aqueduc et d'égouts ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi ne soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou que la résolution et/ou le règlement décrétant leur installation est en vigueur;
- 3° Dans le cas où les services d'aqueduc et d'égouts ne sont pas établis en bordure de la rue sur 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 du Québec et aux règlements édictés sous son empire ou à tout autre règlement municipal portant sur le même objet;
- 4° Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée doit être adjacent à une rue publique ou à une rue privée conformément aux exigences du Règlement de lotissement.

Conformément à l'article 5.4.4, à l'intérieur d'une zone d'aménagement de réserve identifiée aux plans de zonage, il est interdit d'émettre un permis de construction à moins que la demande porte sur une propriété ayant son frontage sur rue publique existante.

Dans le cas d'une construction ou prolongement d'une nouvelle rue, une entente relative à des travaux municipaux doit être conclue entre le requérant et la Ville avant d'émettre un permis de construction.

Les dispositions des paragraphes 1 et 3 du 2<sup>e</sup> alinéa s'appliquent à tout agrandissement du bâtiment principal.

#### 5.4.1 Exemption pour une construction à des fins agricoles

Les paragraphes 1, 2 et 4 du 2<sup>e</sup> alinéa de l'**article 5.4** ne s'appliquent pas pour une construction à des fins agricoles sur des terres en culture. Cependant, une résidence située sur une terre en culture n'est pas exemptée de ces obligations.

#### 5.4.2 Exemption pour la construction d'un bâtiment complémentaire

La disposition du paragraphe 1 du 2<sup>e</sup> alinéa de de l'**article 5.4** ne s'applique pas à un bâtiment complémentaire situé sur un terrain où un bâtiment principal est déjà érigé et où il est démontré au fonctionnaire responsable de la délivrance du permis qu'elle ne sera pas érigée sur des terrains appartenant à des propriétaires différents.

#### 5.4.3 Exemption pour une nouvelle construction sur un terrain de 5 hectares ou plus

La disposition du paragraphe 1 du 2<sup>e</sup> alinéa de l'**article 5.4** ne s'applique pas aux constructions sur un terrain dont la superficie est égale ou supérieure à 5 ha et situé dans une zone agricole désignée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et où il est démontré au fonctionnaire responsable de la délivrance du permis que la construction ne sera pas érigée sur des terrains appartenant à des propriétaires différents.

#### 5.4.4 Construction à l'intérieur d'une zone d'aménagement de réserve

À l'intérieur d'une zone d'aménagement de réserve identifiée aux plans de zonage, il est interdit d'émettre un permis de construction à moins que la demande porte sur une propriété ayant son frontage sur rue publique existante.

### 5.5 Terrain chevauchant la limite municipale

Un permis de construction pourra être émis pour l'édification d'une construction devant être implantée en partie dans la Ville de Cookshire-Eaton et sur le territoire de la municipalité voisine si le terrain existant sur lequel est prévue la construction respecte le plus sévère des règlements de lotissement et si la construction projetée respecte le plus sévère des règlements de zonage et de construction en vigueur sur chacun des territoires.

### 5.6 Délai et émission du permis de construction

L'inspecteur en bâtiment a un délai de 30 jours pour émettre le permis de construction, s'il y a lieu, à compter de la date de réception de la demande présentée conformément au présent règlement. Ce dernier peut émettre le permis que si :

- 1° La demande est conforme aux dispositions du présent règlement, au Règlement de construction et au Règlement de zonage;
- 2° La demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement;

- 3° Le coût des travaux de raccordement aux services d'aqueduc et d'égout, exécutés par la Ville, a été payé s'il y a lieu;
- 4° La demande est conforme aux exigences des gouvernements provincial et fédéral;
- 5° Le tarif pour l'obtention du permis a été payé.

Dans le cas contraire, il doit faire connaître son refus par écrit et le motiver dans le même délai. Que le permis soit accordé ou non, l'inspecteur en bâtiment doit retourner au requérant une copie de la formule sur laquelle a été faite la demande.

### **5.7 Affichage du permis de construction**

Le permis de construction obtenu de l'inspecteur en bâtiment devra être affiché durant la durée entière des travaux dans un endroit bien en vue de la rue, sur le terrain où les travaux ont lieu.

### **5.8 Modifications aux plans et devis originaux**

Toute modification aux plans et devis originaux doit faire l'objet d'une autorisation du fonctionnaire désigné, et ce dernier ne peut émettre ledit permis que si les modifications demandées sont conformes aux dispositions du règlement.

### **5.9 Piquetage des lots**

Tout propriétaire qui se propose d'ériger un bâtiment le long d'une rue doit piqueter sa propriété pour permettre à l'inspecteur en bâtiment de vérifier l'alignement de la construction ainsi que son niveau par rapport à l'élévation finale de la rue.

### **5.10 Certificat de localisation**

Dans un délai de 90 jours suivant la fin des travaux de construction, le détenteur d'un permis de construction devra faire parvenir à l'inspecteur en bâtiment un certificat de localisation en une copie approuvée et signée par un arpenteur-géomètre, sauf dans les secteurs agricoles sur des terres en cultures.

### **5.11 Profondeur de l'égout**

Avant de procéder à l'excavation et à la construction des fondations, le constructeur doit obtenir au préalable le raccordement d'égout afin de connaître l'élévation à laquelle il devra prévoir la construction du plancher de la cave ou du sous-sol, s'il ne peut obtenir de la municipalité l'élévation de l'égout. Le niveau du plancher de cave ou sous-sol devra être au moins 60 cm plus haut que la couronne intérieure du tuyau d'égout le plus élevé.

### **5.12 Propreté du chantier durant les travaux**

Le propriétaire doit tenir le chantier, tout au long de la durée des travaux, en bon état de propreté pour éviter l'éparpillement et l'épanchement des matériaux tant sur le site même qu'au pourtour du chantier.

### **5.13 Caducité du permis de construction**

Tout permis est caduc :

- 1° Si les travaux pour lesquels il a été émis ne sont pas commencés dans un délai de 6 mois de la date d'émission dudit permis;
- 2° Si plus d'un an s'est écoulé avec la date inscrite au permis de construction;
- 3° S'il est transféré à une autre personne sans le consentement écrit de l'inspecteur en bâtiment;
- 4° Si les travaux ont été discontinués pendant une période de 6 mois ou plus;
- 5° Si une personne qui commet une infraction aux règlements de zonage, lotissement, construction, permis et certificats ne se conforme pas à l'avis qui lui a été signalé par l'inspecteur en bâtiment.

Si un permis devient caduc, le constructeur doit se pourvoir d'un nouveau permis de construction et le montant payé pour le permis original ne sera pas remboursable.

## CHAPITRE 6 CERTIFICAT D'AUTORISATION

### Section I Dispositions générales

#### 6.1 Nécessité d'un certificat d'autorisation

Quiconque désire réaliser un ou plusieurs des projets suivants doit au préalable obtenir un certificat d'autorisation à moins d'être déjà inclus à l'intérieur d'un permis de construction conformément aux dispositions de l'**article 5.1** lorsque certains de ces travaux sont prévus en même temps que la construction du bâtiment principal. Seul le permis de construction est alors émis, pourvu que ces travaux soient érigés sur le même terrain que le bâtiment principal. Si ces conditions ne sont pas remplies, il y a nécessité d'obtenir, au préalable, un certificat d'autorisation pour ces travaux :

- 1° Tout changement d'usage ou de destination d'un immeuble ou partie de celui-ci, incluant les usages temporaires et les usages complémentaires à l'habitation, y compris ceux s'exerçant au sein d'un logement tels que famille d'accueil, les résidences d'accueil, les garderies en milieu familial, la location de chambres et les gîtes touristiques;
- 2° La réparation d'une construction, à l'exception des menus travaux tels que définis à l'article 6.3 du présent règlement;
- 3° Le déplacement ou la démolition d'une construction ou d'une partie de celle-ci;
- 4° La construction, l'installation, le maintien, la modification, le déplacement et l'entretien de toute affiche, panneau-réclame ou enseigne, qu'elle soit érigée ou qui le sera dans l'avenir;
- 5° La construction d'un mur de soutènement d'une hauteur d'au moins 1 800 mm;
- 6° L'aménagement d'une aire de stationnement ou d'une aire de transbordement, incluant l'accès à la rue;
- 7° La construction d'un ouvrage de prélèvement des eaux souterraines;
- 8° Tout ouvrage dans la bande de protection riveraine ou sur le littoral des cours d'eau;
- 9° L'excavation de sol et la réalisation de tous travaux de déblai ou de remblai d'envergure (plus de 100 tonnes de matériel granulaire, terre ou sable) autre que pour la construction d'une rue;
- 10° Construction d'un mur de soutènement de plus de 2 m;
- 11° L'installation d'une clôture, d'une haie ou d'un muret;
- 12° L'installation d'une piscine ou d'un spa dont les parois ont une hauteur d'au moins 600 mm;

- 13° L'installation d'une tour de télécommunication et ses équipements autorisée à titre d'usage principal;
- 14° L'installation d'un ou plusieurs dispositifs d'éclairage dont la source lumineuse émet plus de 4000 lumens ou qui atteint en plusieurs étapes ou à l'aide de plusieurs luminaires un total de 15000 lumens;
- 15° Tout propriétaire d'une propriété foncière qui veut y effectuer l'abattage d'arbres qui n'est pas visé à l'article 15.3.1, doit, pour pouvoir procéder à l'abattage d'arbres, obtenir au préalable l'émission d'un certificat d'autorisation et fournir une prescription sylvicole signée par un ingénieur forestier justifiant l'intervention.
- 16° Les travaux d'abattage d'arbres rencontrant les critères suivants :
- a) L'abattage d'arbres domestique en cour avant ou en cour avant secondaire réalisé dans une zone située à l'intérieur d'un périmètre urbain;
  - b) L'abattage d'arbre effectué sur la rive des lacs et des cours d'eau;
  - c) Tout abattage d'arbres prélevant plus de 40 % du volume de bois uniformément réparti par période de 10 ans sur une superficie supérieure à 4 ha d'un seul tenant;
  - d) Tout abattage d'arbres dont la somme de superficie d'abattage d'arbres prélevant plus de 40 % du volume de bois réparti uniformément est supérieure à 4 ha ou à 10 % de la superficie de la vocation forestière de la propriété foncière, durant une période de 10 ans;
  - e) Sur une bande de trente 30 m mesurée à partir de l'emprise des chemins publics, tout abattage d'arbres dont le prélèvement n'est pas uniforme et supérieur à 40 % du volume de bois commercial par période de 10 ans;
  - f) Dans le cas de déboisement pour la mise en valeur agricole;
  - g) Tout abattage d'arbres nécessitant une prescription sylvicole signée par un ingénieur forestier;
  - h) Tout autre abattage d'arbres à des fins commerciales visé par le chapitre 15 du Règlement de zonage.
- 17° L'augmentation du nombre d'unités animales dans une exploitation agricole existante;
- 18° L'entreposage et l'épandage de matières résiduelles fertilisantes;
- 19° Les ouvrages et travaux qui nécessitent un permis ou un certificat d'autorisation en vertu du règlement numéro 431-16 de la MRC régissant l'écoulement des eaux des cours d'eau, soit les traverses de cours d'eau, les ouvrages aériens, souterrains ou de surface, certains projets de drainage ainsi que les projets de construction composant une surface d'imperméabilisation de 3000 m<sup>2</sup> ou plus;

20° L'installation d'un système extérieur de chauffage à combustion;

21° L'implantation ou l'agrandissement d'une sablière ou d'une gravière.

## 6.2 Présentation de la demande de certificat d'autorisation

Toute demande de certificat d'autorisation doit être présentée, par écrit, à l'inspecteur en bâtiment sur le formulaire fourni à cet effet et être accompagnée de tous les renseignements, les plans et les documents exigés à la **section II** du présent chapitre.

## 6.3 Menus travaux

Nonobstant les dispositions précédentes, l'obtention d'un certificat d'autorisation n'est pas requise lors de réparation pour les fins de menus travaux que nécessite l'entretien normal d'une construction, pourvu que les fondations, la charpente, les cloisons et les partitions extérieures et intérieures ne soient pas modifiées. Cette disposition s'applique pour les menus travaux pris séparément et non pour un ensemble de menus travaux et pour les menus travaux estimés à 10 000\$ et moins.

La réalisation des menus travaux est assujettie à toutes les dispositions générales ou particulières s'appliquant.

Sont considérés comme menus travaux, les travaux suivants et tous autres travaux comparables non énumérés ci-après :

- 1° Le remplacement ou la réparation du revêtement d'une partie ou de la totalité de la toiture, pourvu que les matériaux utilisés soient identiques à ceux existants;
- 2° Les travaux de peinture, de créosotage des murs ou d'une partie du toit et de goudronnage d'une partie du toit;
- 3° La pose de bouche d'aération;
- 4° Les travaux de consolidation de la cheminée;
- 5° La réparation des joints de mortier;
- 6° Le remplacement de vitres, portes et fenêtres;
- 7° La réparation des éléments (mains courantes, marches, planchers, etc.) endommagés ou détériorés d'un balcon, pourvu que le balcon ne soit pas agrandi ou modifié;
- 8° L'ajout de prises électriques, commutateurs, d'éclairage ou divers travaux similaires;
- 9° La rénovation ou le remplacement d'une partie du système de plomberie (tuyau, évier, toilette, bain, etc.) pourvu que les travaux ne nécessitent pas la démolition de murs ou autres composantes de la charpente et que les éléments de remplacement soient similaires aux anciens éléments. Ne s'applique pas dans le cas de rénovation complète;

- 10° L'installation d'un évacuateur de fumée (hotte de poêle) strictement dans le cas d'une habitation;
- 11° La réparation ou la construction d'étagères et d'armoires excluant le cas d'une rénovation complète de la cuisine;
- 12° Le remplacement ou la modification du revêtement de plancher;
- 13° La réparation ou le remplacement d'une installation de chauffage;
- 14° L'ajout ou le remplacement d'une installation de ventilation mécanique, pourvu qu'elle soit au moins équivalente à celle existante.

Lorsque la construction ou le bâtiment est dans un état avancé de délabrement et que plusieurs travaux d'entretien sont rendus nécessaires en vue de son amélioration, le propriétaire du bâtiment ou de la construction doit, avant d'entreprendre les travaux, obtenir du fonctionnaire désigné un certificat d'autorisation ou un permis de construction selon le cas.

#### **6.4 Validité du certificat d'autorisation**

Chaque certificat d'autorisation est valide pour une période n'excédant pas 6 mois.

L'approbation des modifications de la demande n'a pas pour effet de prolonger la durée du certificat.

#### **6.5 Délai d'émission du certificat d'autorisation**

L'inspecteur en bâtiment a un délai de 30 jours pour émettre le certificat d'autorisation, s'il y a lieu, à compter de la date de réception de l'ensemble des documents de la demande présentée conformément à la **section II** du présent chapitre.

## **Section II Contenu d'une demande de certificat d'autorisation**

#### **6.6 Généralités**

Toute demande de certificat d'autorisation doit contenir le ou les nom(s), prénom(s), adresse(s) et numéro(s) de téléphone du ou des requérant(s). Dans le cas où un mandataire agit au lieu et place d'un ou plusieurs propriétaire(s), un document autorisant ladite personne à agir en son nom ou en leur nom doit accompagner cette demande.

De plus, toute demande de certificat d'autorisation doit contenir les renseignements, les plans et documents exigés selon le type de demande prévu à la présente section.

## 6.7 Changement d'usage ou de destination d'un immeuble

Dans le cas d'un changement d'usage ou de destination d'un immeuble ou partie de celui-ci, le requérant doit mentionner le changement de l'usage et donner les différentes informations suivantes :

- 1° L'utilisation du sol actuelle et proposée après le changement d'usage ou de destination de l'immeuble visé;
- 2° Un plan à l'échelle montrant :
  - a) La limite du terrain visé par la demande et son identification cadastrale;
  - b) Les espaces visés par ce changement d'usage;
  - c) L'affectation et les dimensions des pièces à l'intérieur du logement par étage;
  - d) L'espace réservé au stationnement hors rue;
  - e) Tous les détails requis pour évaluer le projet en regard de la réglementation applicable.
- 3° Les permis et autorisations obtenus en vertu des lois et règlements gouvernementaux applicables, le cas échéant;
- 4° Lorsque la demande vise un changement d'usage vers un établissement d'hébergement touristique, le demandeur doit fournir :
  - a) Une attestation de classification délivrée en vertu de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique;
  - b) Une copie du permis émis par la ville lors de la mise en place de son système de traitement des eaux usées et, le cas échéant, le rapport fait par un technicien spécialisé dans ce domaine sur l'état de son installation;
  - c) Dans le cas d'un hébergement dans la résidence principale, le demandeur doit démontrer que l'adresse de celle-ci correspond à l'adresse indiquée aux ministères et organismes du gouvernement.

## 6.8 Réparation d'une constriction

Dans le cas de réparation d'une construction, le requérant doit :

- 1° Décrire le type de réparation;
- 2° Fournir les plans et croquis nécessaires à la compréhension des travaux projetés;
- 3° Identifier les matériaux de construction utilisés.

## 6.9 Déplacement d'une construction

Dans le cas de déplacement d'une construction, le requérant doit fournir :

- 1° Le numéro de cadastre ou du (des) terrain(s) visé(s);
- 2° Les documents pertinents exigés lors d'une demande de permis de construction, dont le plan d'implantation, conformément à l'**article 5.3**. Ces documents ne sont toutefois pas exigés pour le déplacement d'une construction en dehors des limites du territoire municipal;
- 3° Une photographie du bâtiment à déplacer;
- 4° L'itinéraire projeté et le faire approuver par les entreprises d'utilités publiques touchées par l'itinéraire (ex : Hydro-Québec, câblodistributeur, Bell, etc.);
- 5° La date prévisible du début des travaux et la durée probable du déplacement;
- 6° Le nom du transporteur;
- 7° Le dépôt en garantie et la preuve d'assurance responsabilité du transporteur;
- 8° Les dimensions du bâtiment;
- 9° L'utilisation du sol actuelle et projetée du terrain où le bâtiment sera déplacé;
- 10° Le permis de construction sur le nouvel emplacement autant à l'intérieur qu'à l'extérieur des limites de la municipalité;
- 11° L'engagement écrit du propriétaire, ou son représentant, à respecter les conditions suivantes :
  - a) Démolir les fondations existantes et niveler le terrain où était situé le bâtiment, immédiatement après le déplacement;
  - b) Ériger la nouvelle fondation avant ou dans les 5 jours de l'arrivée du bâtiment sur le nouvel emplacement;
  - c) Compléter le nouveau revêtement des murs extérieurs dans les 40 jours du déménagement, le cas échéant;
  - d) Compléter les travaux extérieurs au toit, à la galerie, à l'escalier, à la rampe et aux fenêtres dans les 60 jours du déménagement.

## 6.10 Démolition d'une construction

Dans le cas de démolition d'une construction ou partie de celle-ci, le requérant doit fournir :

- 1° Le numéro de cadastre et l'adresse de la construction;

- 2° Une description de la réutilisation projetée du sol dégagé;
- 3° La date et le délai des travaux de démolition et de réutilisation du sol dégagé;
- 4° Le mode de disposition des matériaux de démolition;
- 5° Une photographie du bâtiment à détruire.

### **6.11 Affiche et enseigne**

Pour toute affiche, panneau-réclame ou enseigne, le requérant doit fournir :

- 1° L'adresse civique ou un numéro de cadastre où l'enseigne sera installée;
- 2° Un certificat de propriété ou de localisation;
- 3° Une description de l'utilisation actuelle du terrain, des bâtiments et des enseignes existantes, s'il y a lieu;
- 4° Un plan démontrant la localisation des bâtiments, la localisation de l'enseigne sur le terrain par rapport aux lignes de propriétés et sur les bâtiments;
- 5° Les dimensions et la hauteur de l'enseigne;
- 6° Un texte du libellé et la méthode d'éclairage de l'enseigne;
- 7° Une identification des matériaux, des couleurs et la façon dont elle sera fixée.

### **6.12 Aménagement d'un stationnement**

Dans le cas de l'aménagement d'un stationnement, le requérant doit, en plus de fournir les informations mentionnées à l'**article 5.3**, fournir :

- 1° Un plan démontrant :
  - a) La localisation de l'aire de stationnement sur le terrain par rapport aux lignes de propriétés et des bâtiments;
  - b) Les allées de circulation, les accès et les cases de stationnement;
  - c) L'aménagement des îlots de verdure, s'il y a lieu.
- 2° La superficie de plancher des bâtiments ou une description de l'usage pratiqué permettant de calculer le nombre de cases requises;
- 3° Une description du système de drainage des eaux de surface;
- 4° Une description du dispositif d'éclairage extérieur et la quantité de lumens émise;

- 5° Lorsque l'aire de stationnement dessert des usages qui ne sont pas situés sur un même terrain, une entente notariée doit être intervenue entre le propriétaire de l'aire de stationnement et le ou les autres exploitants de l'aire commune. Cette entente doit être déposée.

### **6.13 Ouvrage dans la bande de protection riveraine ou sur le littoral**

Dans le cas d'ouvrage dans la bande de protection riveraine ou sur le littoral des cours d'eau, le requérant doit :

- 1° Décrire les travaux projetés et spécifier les raisons qui les justifient;
- 2° Fournir la demande d'autorisation du MELCC, lorsque exigible par celui-ci;
- 3° Fournir le profil du terrain avant et après la réalisation des aménagements et ouvrages projetés.

### **6.14 Excavation du sol, déblai ou de remblai**

Dans le cas d'excavation du sol, de travaux de déblai ou de remblai, autres que ceux reliés aux travaux nécessités par la construction des voies de circulation ou par l'édification d'un bâtiment, le requérant doit fournir :

- 1° L'identification et la localisation du terrain et des constructions;
- 2° Un plan d'aménagement de la construction ou de l'aménagement projeté, s'il y a lieu;
- 3° L'utilisation et la disposition des matériaux excavés et une description des matériaux de remblayage;
- 4° La description de la finition du terrain à la suite des travaux (ex: recouvrement, stabilisation, végétation, etc.).

### **6.15 Construction d'un mur de soutènement**

Dans le cas d'une demande de certificat d'autorisation pour la construction d'un mur de soutènement, le requérant doit fournir les éléments suivants :

- 1° L'identification et la localisation du terrain et des constructions;
- 2° Un plan d'aménagement de la construction ou de l'aménagement projeté, s'il y a lieu;
- 3° L'utilisation et la disposition des matériaux et une description des matériaux de remblayage;
- 4° La description de la finition du terrain à la suite des travaux (ex: recouvrement, stabilisation, végétation, etc.);

- 5° Lorsque la dénivellation requiert un mur d'une hauteur de sol appuyé supérieure à 2 m, l'ouvrage doit être conçu par un ingénieur et les plans et devis doivent être signés et scellés par cet ingénieur.

#### **6.16 Clôture, haie ou muret**

Dans le cas d'installation de clôture, haie ou muret, le requérant doit spécifier la localisation, les dimensions et les matériaux utilisés.

#### **6.17 Piscine ou spa**

Dans le cas de l'aménagement d'une piscine ou d'un spa, le requérant doit fournir un plan d'implantation contenant les informations suivantes :

- 1° La localisation des lignes de voie de circulation et leur identification;
- 2° La localisation de toute construction existante;
- 3° La localisation des servitudes municipales;
- 4° Tout élément naturel (cours d'eau, lac, marais, etc.) ou occupation du sol dont la distance est réglementée;
- 5° La localisation et les dimensions de la construction projetée sur le terrain.

#### **6.18 Usage complémentaire et usage temporaire**

Dans le cas d'implantation d'un usage complémentaire ou usage temporaire, le requérant doit spécifier l'endroit, la durée de l'usage et les aménagements projetés.

#### **6.19 Thermopompe**

Dans le cas d'installation d'une thermopompe, le requérant doit spécifier sa localisation, ses dimensions et les aménagements projetés.

#### **6.20 Tour de télécommunication**

Dans le cas d'installation d'une tour de télécommunication et de ses équipements, le requérant doit fournir :

- 1° Un plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre;
- 2° Un plan de la tour, les dimensions et la description des matériaux utilisés;
- 3° Un plan des constructions et aménagements connexes projetés et l'usage projeté de l'antenne.

## 6.21 Dispositif d'éclairage extérieur de 4000 lumens et plus

Dans le cas de l'installation d'un ou plusieurs dispositifs d'éclairage dont la source lumineuse émet plus de 4000 lumens ou qui atteint en plusieurs étapes ou à l'aide de plusieurs luminaires un total de 15000 lumens, le requérant doit fournir :

- 1° Une description détaillée des équipements d'éclairage extérieur et leurs emplacements;
- 2° La nature de l'éclairage (i. e. usage et application);
- 3° Le type de source lumineuse, sa température de couleur et sa puissance nominale;
- 4° Le type de luminaire;
- 5° Le calcul d'éclairage « point-par-point » s'il y a lieu;
- 6° Le rapport photométrique du luminaire émis par un laboratoire certifié s'il y a lieu;
- 7° Toute autre information requise ou pertinente.

## 6.22 Abattage d'arbres commercial

Dans le cas d'abattage d'arbres commercial, le requérant doit fournir :

- 1° Le nom, prénom et adresse du propriétaire du lot ou des lots et son représentant autorisé;
- 2° Le nom, prénom et adresse de l'entrepreneur forestier devant effectuer les travaux;
- 3° Le(s) numéro(s) de lot(s) visé(s) par la demande, la superficie de la propriété foncière, la superficie de la coupe, le pourcentage de bois à récolter, le type de coupe projetée et l'essence;
- 4° Les endroits où la pente est supérieure à trente pour cent (30%); e) fournir un plan de la coupe (croquis) ainsi qu'une prescription sylvicole préparée et signée par un ingénieur forestier membre en règle de l'Ordre des Ingénieurs Forestiers du Québec ainsi que par le propriétaire ou son représentant, et indiquant les numéros de lots (ou unité d'évaluation), les aires de coupe, les voies publiques et privées, les cours d'eau, les lacs, la localisation du boisé, des peuplements forestiers et la voie d'accès aux sites de coupes.

## 6.23 Abattage d'arbres domestiques

Dans le cas de l'abattage d'arbre domestique, le requérant doit fournir :

- 1° La raison de l'abattage;

- 2° Dans le cas d'un arbre mort ou atteint d'une maladie incurable, l'inspecteur en bâtiment peut exiger qu'une preuve suffisante soit soumise, aux frais du propriétaire, s'il devient nécessaire de prouver que l'arbre est bel et bien mort ou atteint d'une maladie incurable. Cette preuve peut prendre la forme d'une attestation d'un expert en abattage d'arbres, technicien ou ingénieur forestier.

#### **6.24 Augmentation du nombre d'unités animales**

Dans le cas d'une demande de certificat d'autorisation pour augmenter le nombre d'unités animales dans une exploitation agricole existante, le requérant doit fournir les mêmes renseignements que ceux exigés à l'article 5.3.

#### **6.25 Entreposage et l'épandage de matières résiduelles fertilisantes**

Dans le cas d'une demande de certificat d'autorisation pour l'entreposage et l'épandage de matières résiduelles fertilisantes, le requérant doit fournir les éléments suivants :

- 1° Un plan à l'échelle montrant :
- a) Le site visé par la demande et son identification cadastrale;
  - b) La localisation des bâtiments et leur usage respectif sur le terrain et les terrains adjacents;
  - c) La délimitation des aires d'épandage et des aires d'entreposage projetées;
  - d) La localisation des cours d'eau sur le terrain et les terrains adjacents;
  - e) La localisation des zones inondables.
- 2° Les dates prévues pour l'épandage des matières résiduelles fertilisantes;
- 3° La durée et les dates prévues pour l'entreposage des matières résiduelles fertilisantes;
- 4° La provenance des boues et une caractérisation de celles-ci pour connaître notamment le mode de stabilisation utilisé;
- 5° Les autorisations du MELCC.

#### **6.26 Ouvrages et travaux prévus au règlement numéro 431-16 de la MRC**

Dans le cas d'ouvrages et travaux qui nécessitent un permis ou un certificat d'autorisation en vertu du règlement numéro 431-16 de la MRC régissant l'écoulement des eaux des cours d'eau, soit les traverses de cours d'eau, les ouvrages aériens, souterrains ou de surface, certains projets de drainage ainsi que les projets de construction composant une surface d'imperméabilisation de 3000 m<sup>2</sup> ou plus, le demandeur doit fournir les documents pertinents parmi les suivants :

- 1° Dans le cas d'une traverse de cours d'eau :
  - a) Une copie des plans et devis signés et scellés par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, lorsque le projet est soumis à une telle exigence en vertu d'une disposition du règlement numéro 431-16 de la MRC;
  - b) La durée de l'installation et le matériel prévu s'il s'agit d'un ponceau temporaire.
- 2° Dans le cas d'un ouvrage aérien, souterrain ou de surface, une copie des plans et devis signés et scellés par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec;
- 3° Dans le cas d'un projet de construction composant une surface d'imperméabilisation de 3000 m<sup>2</sup> ou plus dont les eaux de ruissellement seront rejetées en un ou plusieurs points d'un cours d'eau ou l'un de ses tributaires, une étude hydrologique et/ou hydraulique préparée par une personne membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec lorsque le projet est soumis à une telle exigence en vertu d'une disposition du règlement numéro 431-16 de la MRC.

#### **6.27 L'installation d'un système extérieur de chauffage à combustion**

Dans le cas l'installation d'un système extérieur de chauffage à combustion, le requérant doit fournir un plan d'implantation contenant les informations suivantes :

- 1° La localisation et les dimensions de la construction projetée sur le terrain;
- 2° Les distances par rapport aux lignes de terrain, aux bâtiments existants sur le terrain ainsi que la distance avec toute habitation située sur une autre propriété;
- 3° Le type de combustible utilisé, le type de système implanté ainsi que son homologation relative à la sécurité incendie;
- 4° La hauteur de la cheminée par rapport au niveau du sol et par rapport au bâtiment principal;
- 5° Tout élément naturel (cours d'eau, lac, marais, etc.) ou occupation du sol dont la distance est réglementée.

#### **6.28 L'implantation ou l'agrandissement d'une sablière ou d'une gravière**

Dans le cas de l'implantation d'une nouvelle carrière ou sablière et dans le cas de l'agrandissement d'une sablière ou d'une gravière existante, le requérant doit fournir les éléments suivants :

- 1° Les plans, devis et progression prévue de l'exploitation permettant d'en vérifier la progression et l'évolution de la restauration passée;
- 2° Le certificat d'autorisation du MELCC, le cas échéant;

- 3° Si le projet se situe en zone agricole permanente, une autorisation de la CPTAQ;
- 4° Une description de l'écran végétal projeté.

## CHAPITRE 7 CERTIFICAT D'OCCUPATION

### 7.1 Obligation du certificat d'occupation

Quiconque désire occuper une construction à des fins commerciales ou industrielles, un immeuble ou une partie d'immeuble nouvellement érigé ou agrandi de plus de 10% de l'aire du bâtiment ou dont on a changé l'usage ou la destination doit, au préalable, obtenir de l'inspecteur en bâtiment un certificat d'occupation selon les dispositions du Règlement de zonage.

Pour les fins du présent article, le changement de la destination ou de l'usage d'une construction ou d'une partie de construction signifie le changement de la fin projetée pour cette construction ou partie de construction ou le changement de l'emploi qui est en fait, que celui-ci soit apparenté ou non à l'usage précédent.

### 7.2 Demande du certificat d'occupation

Toute demande de certificat d'occupation doit être présentée, par écrit, à l'inspecteur en bâtiment sur le formulaire fourni à cet effet et être accompagnée de tous les renseignements et les documents exigés à l'article 7.3.

### 7.3 Contenu d'une demande de certificat d'occupation

Toute demande de certificat d'occupation doit contenir les renseignements et les documents suivants :

- 1° Le ou les nom(s), prénom(s), adresse(s) et numéro(s) de téléphone du ou des requérant(s). Dans le cas où un mandataire agit au lieu et place d'un ou plusieurs propriétaire(s), un document autorisant ladite personne à agir en son nom ou en leur nom doit accompagner cette demande;
- 2° L'adresse civique de cet immeuble ou partie d'immeuble ou un plan de cadastre de l'immeuble ou de la partie d'immeuble pour lequel un certificat d'occupation est demandé;
- 3° La description de l'usage projeté et les différentes informations permettant de juger de la conformité de ce nouvel usage (ex : nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, etc.);
- 4° Dans le cas d'une construction érigée à l'intérieur d'une zone sujette à des mouvements de terrain, un avis de conformité, produit par un ingénieur membre de l'ordre des ingénieurs du Québec, indiquant que les travaux de construction ont été effectués selon les plans approuvés.

#### **7.4 Émission du certificat d'occupation**

L'inspecteur en bâtiment peut émettre un certificat d'occupation si les conditions suivantes sont respectées :

- 1° La demande est conforme au présent règlement et au Règlement de zonage;
- 2° Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un agrandissement, l'inspecteur a effectué une dernière inspection de la construction complétée et que cette dernière est conforme;
- 3° La demande est accompagnée de tous les plans, documents et informations exigés par le présent règlement;
- 4° Le tarif pour l'obtention du certificat d'occupation a été payé.

#### **7.5 Validité du certificat d'occupation**

Dans le cas d'entreprises industrielles utilisant, produisant ou entreposant des matières dangereuses, des résidus ou des déchets dangereux, le certificat d'occupation est valide pour une période maximale de 1 an, après quoi l'entreprise doit obtenir un nouveau certificat d'occupation qui ne peut être délivré qu'après une visite complète des lieux par l'inspecteur en bâtiment.

L'approbation des modifications de la demande de certificat n'a pas pour effet de prolonger sa durée.

#### **7.6 Délai d'émission du certificat d'occupation**

L'inspecteur en bâtiment a un délai de 30 jours pour émettre le certificat d'occupation, s'il y a lieu, à compter de la date de réception de la demande présentée conformément à l'article 7.3.

## CHAPITRE 8 TARIFS DES PERMIS ET CERTIFICATS

### 8.1 Permis de lotissement

Le tarif exigé pour la délivrance d'un permis de lotissement est fixé à 10,00\$.

Pour toute demande de permis prévoyant plus de 2 lots, le tarif exigé est de 10,00\$ par lot additionnel.

### 8.2 Permis de construction

Pour les travaux de construction, le taux exigible pour la délivrance d'un permis est de :

Construction, agrandissement ou transformation d'un bâtiment principal	50 \$
Construction, agrandissement ou transformation d'un bâtiment complémentaire dont les travaux sont estimés à plus de 10 000 \$	50 \$
Construction, agrandissement ou transformation d'un bâtiment complémentaire dont les travaux sont estimés à 10 000 \$ ou moins	25 \$
Système de traitement des eaux usées	50 \$
Ouvrage de prélèvement des eaux	50 \$

### 8.3 Certificat d'autorisation

Pour les certificats d'autorisation, le taux exigible est de :

Changement d'usage ou de destination d'un terrain ou d'une construction sans qu'un permis ne soit requis en vertu du présent règlement	25 \$
Réparation d'une habitation à l'exception des menus travaux	25 \$
Réparation d'une construction commerciale, industrielle, agricole et institutionnelle	25 \$
Déplacement d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment complémentaire	25 \$
Démolition d'une construction :	
- d'un bâtiment principal	25 \$
- d'un bâtiment complémentaire	Gratuit

Construction, installation, modification ou entretien de toute affiche et enseigne	25 \$
Aménagement d'un stationnement	25 \$
Ouvrage dans la bande de protection riveraine ou sur le littoral des cours d'eau	25 \$
Travaux d'excavation, de déblai ou de remblai de plus de 100 tonnes de matériel et travaux autres que ceux requis pour une construction	25 \$
Installation d'une clôture ou d'un muret	25 \$
Aménagement d'une piscine ou d'un spa	25 \$
Usages :	
- temporaire	25 \$
- complémentaire	Gratuit
Installation d'une thermopompe	25 \$
Tour de télécommunication ou antenne	25 \$
Installation de dispositifs d'éclairage extérieur de 4000 lumens et plus	25 \$
Abattage d'arbres commercial	25 \$
Abattage d'arbres domestique	Gratuit
Augmentation du nombre d'unités animales en exploitation agricole	25 \$
Entreposage et épandage de matières résiduelles fertilisantes	25 \$
Ouvrages et travaux prévus au règlement numéro 431-16 de la MRC	25 \$
L'installation d'un système extérieur de chauffage à combustion	25 \$
L'implantation ou l'agrandissement d'une sablière ou d'une gravière	25 \$

#### 8.4 Certificat d'occupation

Le tarif exigé pour la délivrance d'un certificat d'occupation est fixé à 10 \$

## CHAPITRE 9 ENTRÉE EN VIGUEUR

### 9.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1) et ne peut être modifié ou abrogé que par la procédure établie par celle-ci.

Fait et adopté par le Conseil de la Ville de Cookshire-Eaton, au cours de la séance tenue le 2 août 2021.



Sylvie Lapointe  
Mairesse



Martin Tremblay  
Directeur général/secrétaire-trésorier

Avis de motion :	5 juillet 2021
Adoption du projet de règlement :	5 juillet 2021
Consultation publique :	28 juillet 2021
Adoption du règlement :	2 août 2021
Conformité MRC :	15 septembre 2021
Entrée en vigueur :	2 octobre 2021