

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE COOKSHIRE-EATON

RÈGLEMENT NUMÉRO 107-2008

**CONCERNANT LES PERMIS ET CERTIFICATS DANS LA
VILLE DE COOKSHIRE-EATON**

CONSIDÉRANT qu'en vertu des pouvoirs que lui confère la loi 125 sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1), le Conseil municipal a le pouvoir d'adopter un règlement pour fixer les modalités de gestion des permis et certificats;

CONSIDÉRANT qu'il est opportun de compléter la réglementation suite aux fusions municipales et d'adopter un règlement régissant les permis et certificats;

CONSIDÉRANT que ce règlement permettra de coordonner le développement de la nouvelle Ville de Cookshire-Eaton;

CONSIDÉRANT qu'adoption par résolution et qu'avis de motion du présent règlement ont régulièrement été donnés à une séance antérieure de ce Conseil;

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

QUE le présent règlement numéro 107-2008 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété pour le territoire de la Ville de Cookshire-Eaton les dispositions suivantes:

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

- 1.1 Préambule1
- 1.2 Titre du règlement
- 1.3 Territoire touché par ce règlement
- 1.4 Entrée en vigueur
- 1.5 Abrogation des règlements antérieurs
- 1.6 Personnes touchées par ce règlement
- 1.7 Le règlement et les lois
- 1.8 Validité

CHAPITRE II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES

- 2.1 Objet présumé
- 2.2 Interprétation du texte
- 2.3 Formes d'expressions hors texte
- 2.4 Unités de mesures
- 2.5 Interprétation de la réglementation
- 2.6 Terminologie

CHAPITRE III : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

- 3.1 Application du règlement
- 3.2 Inspecteur spécial
- 3.3 Fonctions de l'inspecteur en bâtiment
- 3.4 Visite d'une propriété
- 3.5 Responsabilités du détenteur de permis ou de certificat ou du propriétaire
- 3.6 Archives
- 3.7 Infractions et pénalités
- 3.8 Validité du permis ou du certificat émis
- 3.9 Affichage du permis ou du certificat

CHAPITRE IV : PERMIS DE LOTISSEMENT

- 4.1 Conditions d'émission de permis de lotissement
- 4.2 Obligation du permis de lotissement
- 4.3 Demande d'un permis de lotissement
- 4.4 Forme de la demande d'une opération cadastrale sans nouvelle voie de circulation
- 4.5 Forme de la demande d'une opération cadastrale avec nouvelle voie de circulation
- 4.6 Délai d'émission du permis de lotissement
- 4.7 Fausse déclaration
- 4.8 Caducité du permis de lotissement
- 4.9 Cause de refus d'un projet de lotissement
- 4.10 Conséquence de l'approbation d'un projet de lotissement

CHAPITRE V : PERMIS DE CONSTRUCTION

- 5.1 Nécessité du permis de construction
- 5.2 Demande de permis de construction
- 5.3 Plan d'accompagnement de la demande de permis de Construction
- 5.4 Conditions d'émission d'un permis de construction
- 5.5 Exemption pour une construction à des fins agricoles
- 5.6 Exemption pour la construction d'un bâtiment complémentaire
- 5.7 Exemption pour une nouvelle construction sur un terrain de 5 hectares ou plus
- 5.8 Terrain chevauchant la limite municipale
- 5.9 Délai et émission du permis de construction
- 5.10 Affichage du permis de construction
- 5.11 Modification aux plans et devis originaux

- 5.12 Piquetage des lots
- 5.13 Certificat de localisation
- 5.14 Profondeur de l'égout
- 5.15 Propreté du chantier durant les travaux
- 5.16 Caducité du permis de construction
- 5.17 Fausse déclaration
- 5.18 Nullité d'un permis illégal

CHAPITRE VI : CERTIFICAT D'AUTORISATION

- 6.1 Nécessité d'un certificat d'autorisation
- 6.2 Présentation de la demande de certificat d'autorisation
- 6.3 Menus travaux
- 6.4 Forme de demande de certificat d'autorisation
- 6.5 Émission du certificat d'autorisation
- 6.6 Validité du certificat d'autorisation
- 6.7 Délai d'émission du certificat d'autorisation

CHAPITRE VII : CERTIFICAT D'OCCUPATION

- 7.1 Obligation du certificat d'occupation
- 7.2 Demande du certificat d'occupation
- 7.3 Forme de la demande du certificat d'occupation
- 7.4 Émission du certificat d'occupation
- 7.5 Validité du certificat d'occupation
- 7.6 Délai d'émission du certificat d'occupation

CHAPITRE VIII : TARIFS DES PERMIS ET CERTIFICATS

- 8.1 Permis de lotissement
- 8.2 Permis de construction
- 8.3 Certificat d'autorisation
- 8.4 Certificat d'occupation

CHAPITRE IX : ENTRÉE EN VIGUEUR

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 CONCERNANT LES PERMIS ET CERTIFICATS » de la Ville de Cookshire-Eaton et il porte le numéro <u>107-2008</u> . |
| 1.3 | Territoire touché par ce règlement | Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Ville de Cookshire-Eaton. |
| 1.4 | Entrée en vigueur | Le présent règlement entrera en vigueur après publication conformément aux dispositions de la loi. |
| 1.5 | 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. Notamment les règlements no.419-01 de la Ville de Cookshire, no.374-2000 du Canton d'Eaton et no.245-88 du Village de Sawyerville. |
| 1.6 | Personnes touchées par ce règlement | Le présent règlement touche toute personne de droit public ou de droit privé et tout particulier. |
| 1.7 | 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. |
| 1.8 | 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, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si une partie, un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa 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 Objet** 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 par les règlements de zonage, de lotissement et de construction sur l'ensemble du territoire de la Ville de Cookshire-Eaton.
- 2.2 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.
- Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose « sera faite » ou « doit être faite », l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose « pourra » ou « peut être faite », il est facultatif de l'accomplir ou non.
- 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.
- 2.3 Formes d'expressions 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.
- 2.4 Unités de mesures** Toutes les dimensions, mesures et superficies mentionnées dans le présent règlement sont exprimées en unités de mesure du système international. Une correspondance en mesure anglaise approximative peut apparaître entre parenthèses. Cependant, les mesures en système international ont préséance sur les mesures anglaises.
- 2.5 Interprétation de la réglementation** Pour l'émission des permis, l'autorisation d'un usage principal implique automatiquement l'autorisation d'un usage complémentaire, pourvu qu'il s'exerce sur le même terrain que l'usage principal.
- 2.6 Terminologie** Les définitions des termes utilisés dans le présent règlement sont celles décrites au règlement de zonage pour en faire partie intégrante comme si elles étaient ici au long reproduit, à moins que le contexte n'indique un sens différent.

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 résolution du conseil et dont les attributions sont énumérées ci-après.
- Le Conseil peut nommer un ou des inspecteurs-adjoints chargés d'aider l'inspecteur 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 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, celles des règlements de zonage, de lotissement, de construction et celles des autres règlements relevant de ses fonctions. Il a notamment les pouvoirs suivants :
- émettre ou refuser tout permis selon que les travaux projetés sont ou ne sont pas conformes aux exigences des règlements municipaux;
 - tenir un registre de toutes les demandes officielles qui lui sont faites pour l'obtention d'un permis ou d'un certificat;
 - tenir à jour les rapports des visites et des plaintes portées et tout autre document afférent;
 - empêcher ou suspendre l'érection de construction, l'exécution de travaux; l'usage de bâtiments ou de lots qui seraient non-conformes au présent règlement et réclamer au besoin, la démolition de toutes constructions érigées en contravention à ce règlement;
 - 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 du présent règlement;
 - exiger une attestation spécifiant que les travaux sont effectués en conformité avec les lois et règlements des autorités provinciales et fédérales compétentes lorsque nécessaires;
 - interdire tout ouvrage n'ayant pas la résistance exigée et prévoir leur démolition;
 - faire rapport par écrit au Conseil des permis émis et de toute infraction au présent règlement qu'il a constaté;
 - 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;
 - recommander au conseil toute mesure nécessaire afin que cesse toute infraction aux règlements d'urbanisme;

- prendre les mesures nécessaires pour recouvrer du propriétaire les dépenses encourues pour les fins précitées;
 - faire au Conseil municipal et au comité consultatif d'urbanisme toute recommandation jugée utile relativement à toute manière prévue par le présent règlement.
- 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.
- 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 :
- 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - Le propriétaire doit s'assurer que la capacité portante du sol est suffisante pour accueillir la construction prévue au permis de construction;
 - 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 mètres carrés (60 m²) et moins, des piscines hors-terres, et des usages complémentaires;
 - 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;
 - Le propriétaire doit aviser l'inspecteur en bâtiment au moins 2 jours ouvrables avant le début des travaux;
 - 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;
 - 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 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 6.4 g), 6.4 i) et 6.4 p)** du présent règlement 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.
- 3.8 Validité du permis ou du certificat émis** Nul permis ou certificat ne peut être validement 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 des dits 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.
- 3.9 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.

CHAPITRE 4

PERMIS DE LOTISSEMENT

- 4.1 Conditions d'émission de permis de lotissement** L'inspecteur en bâtiment émet un permis de lotissement si :
- a) la demande est conforme au règlement de lotissement et au règlement de zonage;
 - b) la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement;
 - c) la demande ne crée pas, directement ou par résidus, un ou des lot(s) non conforme(s) aux dispositions du règlement de lotissement;
 - d) le tarif pour l'obtention du permis a été payé;
 - e) 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;
 - f) 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 Forme de la demande d'une opération cadastrale sans nouvelle voie de circulation** La personne qui désire faire une demande de permis doit faire préparer un plan préparé par un arpenteur-géomètre à l'échelle montrant :
- a) les lignes de lots existantes;
 - b) les constructions existantes sises sur ou en périphérie du ou des terrains faisant l'objet du lotissement proposé;
 - c) Les accidents naturels de terrain tel que les cours d'eau ainsi que la limite des zones;
 - d) l'emplacement approximatif des services publics existants (aqueduc, égouts, électricité et téléphone);
 - e) les voies de circulation existantes ou réservées qui traversent ou longent les lots;
 - f) les lignes de lots proposés et leurs dimensions approximatives;
 - g) les servitudes ou droits de passage existants ou requis;
 - h) 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;

- i) 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;
- j) la date et le nord;
- k) 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.

Et présenter également, s'il y a lieu :

- l) 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;
- m) 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)*;
- n) une entente relative à des travaux municipaux (protocole d'entente);
- o) 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;
- p) une lettre stipulant qu'il s'engage à aménager une zone tampon conformément aux dispositions du règlement de zonage (lorsqu'exigée).

4.5 **Forme de la demande d'une opération cadastrale avec nouvelle voie de circulation**

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

- a) l'utilisation actuelle du sol;
- b) les phases de réalisations du développement, le cas échéant;
- c) la localisation des bâtiments existants, s'il y a lieu;
- d) les panoramas et les percées visuelles;
- e) un plan de situation du projet par rapport au territoire municipal;
- f) l'identification des zones d'excavation et de remblai de terrain projetés, de même que l'importance de ces travaux (élévation projetée);
- g) les liens routiers de l'emprise des voies de circulation proposés avec les voies de circulation existantes;
- h) l'emplacement approximatif des services publics existants (aqueduc, égout, etc...);
- i) 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 inclus, 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 aux **articles 2 et 4** du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées, un tel permis est également requis préalablement à la construction, la rénovation, la modification, la reconstruction, le déplacement ou l'agrandissement d'une installation d'évacuation, de réception ou de traitement des eaux usées, des eaux de cabinet d'aisances ou des eaux ménagères desservant une résidence isolée existante ou nouvelle. 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 accessoire 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 :

- a) changer l'usage ou la destination d'un immeuble ou partie de celui-ci;
- b) déplacer une construction ou une partie de celle-ci;
- c) aménager un stationnement;
- d) procéder à l'aménagement paysager et au terrassement de son terrain;
- e) excaver le sol, réaliser tous travaux de déblai ou de remblai et abattre des arbres pour ériger une construction;
- f) installer une clôture, une haie ou un muret;
- g) aménager un usage accessoire ou un usage temporaire.

seul un permis de construction est émis, pourvu que ce bâtiment accessoire 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 accessoire, 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 :

- a) 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 au ministère des Ressources naturelles et de la Faune du gouvernement du Québec pour enregistrement, sauf pour les demande de permis de construction qui ne

nécessitent pas l'obligation que le terrain soit constitué d'un ou de plusieurs lots distincts 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;

b) 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;

c) les plans, élévations, coupes, croquis et devis requis par l'inspecteur en bâtiment. Ces plans et devis devront indiquer tous les détails requis par le règlement de construction, de même que les usages du bâtiment et ceux du terrain. Selon certains cas, les exigences suivantes s'appliquent :

- pour toutes les fondations, la charpente et les systèmes électriques ou mécaniques des édifices dont le coût excède 100 000\$, les plans et devis des travaux doivent être signés par un ingénieur membre de l'ordre professionnel;

- pour tout édifice public, au sens de la Loi sur la sécurité dans les édifices publics (L.R.Q., 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.

- pour toute habitation unifamiliale jumelée ou en rangée, toute habitation multifamiliale d'au plus 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 m² 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.

d) 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;

e) un plan d'aménagement du terrain de stationnement public pour les usages commerciaux et industriels et les résidences multifamiliales, avec les informations suivantes:

- le nombre d'espaces et les informations nécessaires pour vérifier si les prescriptions minimales sont respectées;

- la forme et les dimensions des espaces de stationnement (stalles) et des allées d'accès;

- l'emplacement des entrées et des sorties; le système de drainage de surface;

- le dessin et l'emplacement des enseignes directionnelles, de clôtures et bordures si requises.

f) la délimitation des zones d'inondation à risque élevé (0-20 ans) et à risque moindre (20-100 ans);

g) 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;

h) les documents signés par un technologue ou un ingénieur relatifs à la construction, la rénovation, la modification, la reconstruction, le déplacement ou l'agrandissement d'une installation d'évacuation, de réception ou de traitement des eaux usées, des eaux de cabinet d'aisances ou des eaux ménagères desservant une résidence isolée existante ou nouvelle comportant les informations suivantes :

- *la stratigraphie du sol détaillant l'épaisseur et le type des différentes couches de matériaux, établie à partir d'un sondage d'exploration réalisé jusqu'à une profondeur minimale de 1200 mm sous le niveau du sol à l'emplacement prévu de l'élément épurateur;*
- *le niveau des eaux souterraines, du roc et de la couche de sol imperméable à l'emplacement prévu de l'élément épurateur;*
- *la capacité de charge hydraulique moyenne du sol, établie par la moyenne de la vitesse de percolation de l'eau dans au moins 6 trous forés à une profondeur minimale de 600 mm sous la couche de terre végétale à l'emplacement prévu de l'élément épurateur;*
- *la pente moyenne du terrain à l'emplacement prévu de l'élément épurateur;*
- *la localisation des installations sanitaires projetées sur le terrain par rapport aux limites de propriété, au bâtiment principal et au puits artésien;*
- *le type d'installation septique recommandé;*
- *un plan de l'installation septique montrant les dimensions et l'emplacement proposés de chacune des composantes de l'installation septique ainsi que des vues en plan et en coupe de l'élément épurateur;*
- *un devis technique indiquant les numéros de certification, les normes de construction et les normes de localisation de chaque composante de l'installation septique;*
- *l'engagement écrit du propriétaire à remettre, à la fin des travaux, une attestation de conformité des travaux par rapport aux documents fournis, signé par un ingénieur ou un technologue reconnu. De plus, lorsqu'un certificat d'autorisation doit être émis par le ministère de l'Environnement en raison du débit, une copie de ce certificat doit être fournie.*

i) les documents relatifs à la construction d'un ouvrage de captage des eaux souterraines comportant les informations suivantes :

- *le nom du propriétaire du lieu où l'ouvrage de captage est aménagé;*
- *la désignation cadastrale du terrain où l'ouvrage de captage est aménagé;*
- *l'utilisation qui sera faite de l'eau captée;*
- *le niveau des eaux souterraines (nappe phréatique);*
- *la localisation de l'ouvrage de captage projeté sur le terrain par rapport aux limites de propriété, au bâtiment principal, au cours et plans d'eau, à une parcelle en culture, à une zone inondable, à une formation rocheuse, à la route et au système de*

traitement des eaux usées ;

- *le type d'ouvrage de captage recommandé;*
- *le volume maximum projeté (capacité);*
- *un plan de l'ouvrage de captage montrant les dimensions et l'emplacement proposés de chacune des composantes de l'ouvrage de captage ainsi que des vues en plan et en coupe de l'ouvrage;*
- *un devis technique indiquant les numéros de certification, les normes de construction et les normes de localisation de chaque composante de l'ouvrage de captage;*
- *l'engagement écrit du propriétaire à remettre, à la fin des travaux, une attestation de conformité des travaux par rapport au Règlement sur le captage des eaux souterraines (c. Q-2, r. 1.3) aux documents fournis, signée par un ingénieur ou un technologue reconnu. De plus, lorsqu'un certificat d'autorisation doit être émis par le ministère de l'Environnement en raison du débit, une copie de ce certificat doit être fournie. »*

Dans le cas d'un **usage agricole avec élevage** en plus de tous les éléments mentionnés précédemment, 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 : MDDEP, MAPAQ, etc.) ainsi que des informations suivantes :

- *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 :*
 - *des installations d'élevage ou d'entreposage;*
 - *des périmètres d'urbanisation;*
 - *des zones blanches affectées à des fins de villégiature, de rénovation ou à des fins résidentielles;*
 - *des immeubles protégés et des maisons d'habitation;*
 - *des principales voies de circulation;*
 - *des cours d'eau;*
 - *des puits avoisinants*
- *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;*
- *un document faisant état de l'unité d'élevage ou d'entreposage à construire en spécifiant :*
 - *les groupes ou catégories d'animaux;*
 - *le nombre d'unités animales;*
 - *le type et le mode de gestion des engrais de ferme (gestion solide ou liquide);*
 - *le type de toiture sur le lieu d'entreposage (absente, rigide, permanente, temporaire);*
 - *le type de ventilation;*
 - *toute utilisation d'une nouvelle technologie;*
 - *la capacité d'entreposage en mètre cube (m3);*
 - *le mode d'épandage (lisier : aéroaspersion, aspersion, incorporation en moins de 24 heures, compost désodorisé);*

le tout lorsque non compris dans le PAEF

- dans le cas où un PAEF existe, un résumé de celui-ci, comprenant :

- les doses de matières fertilisantes prévues sur chaque parcelle qui sera cultivée ainsi que les modes et périodes d'épandage envisagés;
- 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;
- la production annuelle d'anhydride phosphorique qui découlera des activités inhérentes à l'élevage.

Pour un terrain situé en zone inondable, tel qu'identifié au plan de zonage de la Ville, dans le cas d'une construction autre qu'un bâtiment accessoire sans fondation, la demande doit être accompagnée 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.

Pour un terrain inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la municipalité 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 ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, la demande de permis de construction doit être accompagnée 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.

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 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.

5.4 Conditions d'émission d'un permis de construction

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

- a) la demande est conforme aux règlements de construction, de zonage et au présent règlement;
- b) la demande est accompagnée du ou des plans et documents exigés par le présent règlement;
- c) le tarif pour l'obtention du permis a été payé;

De plus, aucun permis de construction ne sera accordé, à moins qu'une ou plusieurs des conditions suivantes soient respectées :

- 1) Le terrain sur lequel doit être érigé chaque construction projetée, y compris les bâtiments complémentaires, forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre qui sont conformes au règlement de lotissement de la Ville ou qui s'ils n'y sont pas conformes, sont protégés 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.

À l'intérieur des **zones de réserves** identifiées au plan de zonage no. **F006010-Z-1 du règlement de Cookshire**, il est interdit d'émettre un permis de construction à moins que la demande porte sur une propriété ayant façade 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 présent article s'appliquent à tout agrandissement du bâtiment principal.

- | | | |
|------------|--|--|
| 5.5 | Exemption pour une construction à des fins agricoles | Les paragraphes 1, 2 et 4 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. |
| 5.6 | Exemption pour la construction d'un bâtiment complémentaire | La disposition du paragraphe 1 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. |
| 5.7 | Exemption pour une nouvelle construction sur un terrain de 5 hectares ou plus | La disposition du paragraphe 1 de l' article 5.4 ne s'applique pas aux constructions sur un terrain dont la superficie est égale ou supérieure à 5 hectares et situé dans une zone agricole désignée en vertu de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> 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. |
| 5.8 | 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. |
| 5.9 | 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 : <ul style="list-style-type: none"> - la demande est conforme aux dispositions du présent règlement, au règlement de construction et au règlement de zonage; - la demande est accompagnée de tous les plans et documents exigés par le présent règlement; - 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; |

- la demande est conforme aux exigences des gouvernements provincial et fédéral;
- 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.

- | | | |
|-------------|---|---|
| 5.10 | 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. |
| 5.11 | 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. |
| 5.12 | 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. |
| 5.13 | 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. |
| 5.14 | 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 centimètres plus haut que la couronne intérieure du tuyau d'égout le plus élevé. |
| 5.15 | 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. |
| 5.16 | Caducité du permis de construction | <p>Tout permis est caduc :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; • si plus d'un an s'est écoulé avec la date inscrite au permis de construction; • s'il est transféré à une autre personne sans le consentement écrit de l'inspecteur en bâtiment; • si les travaux ont été discontinués pendant une période de 6 mois ou plus; • 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.

- 5.17 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.
- 5.18 Nullité d'un permis illégal** Tout permis émis en contravention avec le présent règlement, le plan d'urbanisme 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 6

CERTIFICAT D'AUTORISATION

- 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.
- a) Tout changement d'usage ou de destination d'un immeuble ou partie de celui-ci, incluant 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;
 - b) La réparation d'une construction, à l'exception des menus travaux tels que définis à l'**article 6.3** du présent règlement;
 - c) Le déplacement ou la démolition d'une construction ou d'une partie de celle-ci;
 - d) 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;
 - e) La construction d'un mur de soutènement d'une hauteur d'au moins 1 800 mm;
 - f) L'aménagement d'une aire de stationnement ou d'une aire de transbordement, incluant l'accès à la rue;
 - g) La construction d'un ouvrage de captage des eaux souterraines;
 - h) Tout ouvrage dans la bande de protection riveraine ou sur le littoral des cours d'eau;
 - i) 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;
 - j) L'installation d'une clôture, d'une haie ou d'un muret;
 - k) L'installation d'une piscine ou d'un spa dont les parois ont une hauteur d'au moins 600 mm;
 - l) L'installation d'une tour de télécommunication et ses équipements autorisée à titre d'usage principal;
 - m) L'installation d'un ou plusieurs dispositifs d'éclairage extérieur dont la source lumineuse émet 4000 lumens et plus, ou qui atteint en une seule ou plusieurs étapes un total de 15 000 lumens;
 - n) Les travaux d'abattage d'arbres rencontrant les critères suivants :
 - 1) dans les zones agricoles, forestières, rurales, tout abattage d'arbres dont le prélèvement est supérieur à quarante pour cent (40 %) du volume de bois commercial du terrain incluant les chemins de débardage ou toute coupe à blanc effectuée par bloc d'une superficie supérieure à quatre (4) hectares d'un seul tenant;

- 2) dans les territoires d'intérêt, tout abattage d'arbres dont le prélèvement est supérieur à trente-trois pour cent (33 %) du volume de bois commercial par période de dix (10) ans;
 - 3) sur une bande de trente mètres (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 quarante pour cent (40 %) du volume de bois commercial par période de dix (10) ans;
 - 4) dans le cas de déboisement pour la mise en valeur agricole;
 - 5) tout abattage d'arbres nécessitant une prescription sylvicole signée par un ingénieur forestier.
- o) L'augmentation du nombre d'unités animales dans une exploitation agricole existante;
 - p) L'entreposage et l'épandage de matières résiduelles fertilisantes;
 - q) Une vente de garage ou une installation de marché aux puces.

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 l'**article 6.4** du présent règlement.

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 **Forme d'une
demande de
certificat
d'autorisation**

Toute demande de certificat d'autorisation doit contenir les renseignements, les plans et documents suivants :

- a) 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;

- b) 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;
 - La limite du terrain visé par la demande et son identification cadastrale;
 - Les espaces visés par ce changement d'usage;
 - L'affectation et les dimensions des pièces à l'intérieur du logement par étage;
 - L'espace réservé au stationnement hors rue;
 - 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.

- c) Dans le cas de **réparation d'une construction**, le requérant doit décrire le type de réparation, fournir les plans et croquis nécessaires à la compréhension des travaux

projetés et identifier les matériaux de construction utilisés;

d) 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** du présent règlement. 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 :
 - démolir les fondations existantes et niveler le terrain où était situé le bâtiment, immédiatement après le déplacement;
 - ériger la nouvelle fondation avant ou dans les 5 jours de l'arrivée du bâtiment sur le nouvel emplacement;
 - compléter le nouveau revêtement des murs extérieurs dans les 40 jours du déménagement, le cas échéant;
 - compléter les travaux extérieurs au toit, à la galerie, à l'escalier, à la rampe et aux fenêtres dans les 60 jours du déménagement.

e) 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.

- f) Pour toute **affiche, panneau-réclame ou enseigne**, le requérant doit fournir l'adresse civique ou un numéro de cadastre où l'enseigne sera installée, un certificat de propriété ou de localisation, une description de l'utilisation actuelle du terrain et des bâtiments et des enseignes existantes, s'il y a lieu, 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, les dimensions de l'enseigne et un texte du libellé ainsi qu'une identification des matériaux, des couleurs et des méthodes d'éclairage et la façon dont elle est fixée;
- g) Dans le cas de **l'aménagement d'un stationnement**, le requérant doit en plus de fournir les informations mentionnées à **l'article 5.3** du présent règlement, indiquer le système de drainage des eaux de surface et les informations relatives à l'éclairage.
- h) Dans le cas de **la construction d'un ouvrage de captage des eaux souterraines**, le requérant doit en plus de fournir les informations mentionnées à **l'article 5.3 i)** du présent règlement,
- i) Dans le cas **d'ouvrage dans la bande de protection riveraine ou sur le littoral des cours d'eau**, le requérant doit décrire les travaux projetés et spécifier les raisons qui les justifient, la demande d'autorisation du ministère du Développement durable de l'Environnement et des Parcs lorsque exigible par celui-ci et le profil du terrain avant et après la réalisation des aménagements et ouvrages projetés;
- j) 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.).
- k) Dans le cas **d'installation de clôture, haie ou muret ou d'aménagement d'une piscine ou d'un spa**, le requérant doit spécifier la localisation, les dimensions et les matériaux utilisés. De plus, dans le cas de l'aménagement d'une piscine, un plan d'implantation doit contenir 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.
- l) 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;
 - m) Dans le cas **d'installation d'une antenne ou d'une thermopompe**, le requérant doit spécifier sa localisation, ses dimensions et les aménagements projetés;
 - n) Dans le cas **d'installation d'une tour de transmission des communications et de ses équipements**, le requérant doit fournir un plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre, un plan de la tour, les dimensions et la description des matériaux utilisés pour la tour ainsi que des constructions et aménagements connexes projetés et l'usage projeté de l'antenne;
 - o) Dans le cas de l'installation d'un ou plusieurs **dispositifs d'éclairage extérieur** dont la source lumineuse émet 4000 lumens et plus, ou atteint en une seule ou plusieurs étapes un total de 15 000 lumens, le requérant doit fournir :
 - 1) Une description détaillée des équipements d'éclairage extérieur et leurs emplacements;
 - 2) La nature de l'éclairage extérieur (i.e. usage et application);
 - 3) Le type de source lumineuse et sa puissance nominale;
 - 4) Le type de luminaire;
 - 5) Le calcul d'éclairement 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.
 - p) Dans le cas **d'abattage d'arbres**, le requérant doit fournir :
 - 1) Une prescription sylvicole signée par un ingénieur forestier lorsque le règlement de zonage le demande;
 - 2) L'identification des endroits où la pente est de 40% ou plus;
 - 3) Les types de coupes et l'emplacement des coupes effectuées dans les 10 dernières années;
 - 4) Un plan d'abattage d'arbres indiquant les numéros de lots, l'aire de coupe, les voies de circulation publiques et privées, les cours d'eau ou lacs, la distance de la coupe par rapport à la rive, la localisation des peuplements, la localisation des aires d'empilement et la voie d'accès au site de coupe à une échelle supérieure à 1 : 20 000;
 - 5) La signature de la demande.

- q) 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**.
- r) 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;
 - Le site visé par la demande et son identification cadastrale;
 - La localisation des bâtiments et leur usage respectif sur le terrain et les terrains adjacents;
 - La délimitation des aires d'épandage et des aires d'entreposage projetées;
 - La localisation des cours d'eau sur le terrain et les terrains adjacents;
 - 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 ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec.
- s) Dans le cas d'une demande de certificat d'autorisation pour **les ventes de garages et pour les marchés aux puces** le requérant doit localiser l'emplacement.

De plus, le requérant doit respecter les conditions suivantes :

- 1) Durée maximale de l'activité : 3 jours;
- 2) Nombre d'activité par année : 2 fois;
- 3) L'activité doit se dérouler sur le terrain où est situé le bâtiment principal.

6.6	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.
6.7	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 l' article 6.4 du présent règlement.

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** du présent règlement.
- 7.3 Forme de la demande du certificat d'occupation** Toute demande de certificat d'occupation doit contenir les renseignements et les documents suivants :
- a) 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;
 - b) 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;
 - c) 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.);
 - f) 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 :
- a) La demande est conforme au présent règlement et au règlement de zonage;
 - b) 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;
 - c) La demande est accompagnée de tous les plans, documents et informations exigés par le présent règlement;
 - d) 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** du présent règlement.

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 5 lots, le tarif exigé est de 1,00\$ par lot additionnel.
8.2	Permis de construction	Pour les travaux de construction, le taux exigible pour la délivrance d'un permis est de : a) Construction (maison unifamiliale, chalet) 50 \$ b) Construction (habitation à logements multiples) 50 \$ c) Transformation ou agrandissement d'une habitation 50 \$ d) Transformation, agrandissement ou addition d'un bâtiment accessoire 50 \$ e) Bâtiment temporaire (à l'exception d'un abri hivernal) 50 \$ f) Construction (commerce, industrie, édifice public) 50 \$ g) Transformation ou agrandissement d'un commerce, d'une industrie ou d'un édifice public 50 \$ h) Construction d'un bâtiment agricole 50 \$ i) Transformation ou agrandissement d'un bâtiment agricole 50 \$ j) Système d'opération des eaux usées 50 \$
8.3	Certificat d'autorisation	Pour les certificats d'autorisation, le taux exigible est de : a) 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 \$ b) Réparation d'une habitation à l'exception des menus travaux 25 \$ c) Réparation d'une construction commerciale, industrielle, agricole et institutionnelle 25 \$ d) Déplacement d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire - sur son propre terrain 25 \$ - devant emprunter la voie de circulation publique ou privée 25 \$ e) Démolition d'une construction : - d'un bâtiment principal 25 \$ - d'un bâtiment accessoire gratuit f) Construction, installation, modification ou entretien de toute affiche, panneau-réclame ou enseigne : - permanente 25 \$ - temporaire 25 \$ g) Aménagement d'un stationnement 25 \$ h) Ouvrage de captage des eaux souterraines 25 \$ i) Ouvrage dans la bande de protection riveraine ou sur le littoral des cours d'eau 25 \$ j) 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 \$
k)	Installation d'une clôture ou d'un muret	25 \$
l)	Aménagement d'une piscine :	
	- hors-terre	25 \$
	- creusée	25 \$
	- spa	25 \$
m)	Usages :	
	- temporaire	25 \$
	- accessoire	gratuit
n)	Installation d'une antenne ou d'une thermopompe	25 \$
o)	Tour de transmission des télécommunications	25 \$
p)	Installation de dispositifs d'éclairage extérieur de 4000 lumens et plus	25\$
q)	Abattage d'arbres	25 \$
r)	Augmentation du nombre d'unités animales en exploitation agricole	25\$
s)	Entreposage et épandage de matières résiduelles fertilisantes	25 \$
t)	Vente de garage ou installation de marché aux puces	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

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Fait et signé à Cookshire-Eaton, ce 3 novembre 2008.

Patrice Dodier
Maire suppléant

André Croisetière
Directeur général / secrétaire-trésorier