

**RÈGLEMENT RELATIF À CERTAINES  
CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE  
CONSTRUCTION N° 1845**

**VILLE DE  
COWANSVILLE**



COWANSVILLE

***18 octobre 2016***

# TABLE DES MATIÈRES

---

<b>CHAPITRE I</b> .....	<b>4</b>
<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</b>	
<i>Section I : Dispositions déclaratoires</i>	
1. TITRE.....	4
2. TERRITOIRE ASSUJETTI.....	4
3. RÈGLEMENTS REMPLACÉS.....	4
<i>Section II : Dispositions interprétatives</i>	
4. TERMINOLOGIE.....	4
5. DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES.....	5
<b>CHAPITRE II</b> .....	<b>6</b>
<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES</b>	
<i>Section I : Application du règlement</i>	
6. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT.....	6
7. APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	6
8. POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION.....	6
9. OBLIGATION DE LAISSER VISITER.....	7
<i>Section II : Contraventions et sanctions</i>	
10. INFRACTIONS ET PEINES.....	7
11. INFRACTION CONTINUE.....	8
12. RÉCIDIVE.....	8
13. RECOURS CIVILS.....	8
14. FRAIS.....	8
<b>CHAPITRE III</b> .....	<b>9</b>
<b>PERMIS DE CONSTRUCTION</b>	
15. CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION.....	9
Tableau I : Émission du permis de construction.....	10

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DE BROME-MISSISQUOI  
VILLE DE COWANSVILLE**

**RÈGLEMENT RELATIF À CERTAINES  
CONDITIONS D'ÉMISSION DU  
PERMIS DE CONSTRUCTION**

À une séance \_\_\_\_\_ du conseil municipal de la ville de Cowansville tenue à l'hôtel de ville, le \_\_\_\_\_, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents messieurs les conseillers \_\_\_\_\_ et mesdames les conseillères \_\_\_\_\_, formant quorum sous la présidence de monsieur le maire Arthur Fauteux.

**RÈGLEMENT N° 1845**

**CONSIDÉRANT QUE** les membres du conseil déclarent avoir reçu copie du présent règlement, en avoir fait lecture et en dispensent la lecture et de ce fait selon l'article 356 de la Loi sur les Cités et villes, il n'est pas requis d'en faire publiquement la lecture;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Cowansville a le pouvoir, en vertu de la Loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant les conditions d'émission du permis de construction sur son territoire;

**CONSIDÉRANT QUE** la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

**POUR CES MOTIFS**, le conseil décrète ce qui suit :

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

### Section I : Dispositions déclaratoires

	<b>TITRE</b>	<b>1</b>
Le présent règlement est intitulé «Règlement relatif à certaines conditions d'émission du permis de construction».		
	<b>TERRITOIRE ASSUJETTI</b>	<b>2</b>
Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Cowansville.		
	<b>RÈGLEMENTS REMPLACÉS</b>	<b>3</b>
Le présent règlement remplace le règlement numéro 1514 et ses amendements.		

### Section II : Dispositions interprétatives

	<b>TERMINOLOGIE</b>	<b>4</b>
Les mots et expressions utilisés dans ce présent règlement ont le sens que leur donne dans l'ordre de primauté :		
1° Le présent règlement;		
2° Le règlement de zonage;		
3° Le règlement de lotissement;		
4° Le règlement de construction.		

À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« **adjacent à une rue** » Se dit d'un terrain ayant une ligne avant telle que définie au règlement de lotissement. Est également considéré adjacent tout terrain vacant ou étant l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur au 20 juin 1984 ne possédant pas de ligne avant, et dont un droit de passage ou d'accès à une rue publique est inscrit au bureau de la publicité des droits et grevant le terrain à cette date.

« **inspecteur en bâtiment** » : Fonctionnaire désigné par le conseil municipal, conformément à la Loi.

« **rue publique** » : Rue propriété de la Ville ou projet de rue prévu à un protocole d'entente signé en vertu du règlement sur les ouvertures de rues et les projets d'infrastructures de services municipaux.

« **sur la rue en bordure** » L'expression « sur la rue en bordure » signifie que l'ensemble de la ligne avant du terrain longe la rue desservie par l'aqueduc et l'égout ou autrement desservi ou une rue dont un protocole d'entente est signé, en vertu du règlement sur les ouvertures de rues et les projets d'infrastructures de services municipaux. Pour un lot de coin, cette expression signifie qu'il doit y avoir au moins une des deux lignes avant qui longe entièrement la rue desservie ou qu'un règlement décrétant l'installation des réseaux soit en vigueur ou qu'un protocole d'entente est signé, en vertu du règlement sur les ouvertures de rues et les projets d'infrastructures de services municipaux.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

#### Section I : Application du règlement

	<b>ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT</b>	<b>6</b>
La direction de l'aménagement urbain et de l'environnement est chargée de l'administration du présent règlement.		
	<b>APPLICATION DU RÈGLEMENT</b>	<b>7</b>
L'inspecteur en bâtiment est chargé de l'application du présent règlement. Il est notamment autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement.		
Le conseil peut, par résolution ou par règlement, autoriser toute autre personne à délivrer un constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement.		
	<b>POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION</b>	<b>8</b>
La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment:		
1° Peut visiter et examiner, entre 7 et 19 heures, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de maisons, <i>bâtiments</i> ou édifices quelconques pour constater si ce règlement, les autres règlements ou les résolutions du conseil y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission, qui lui est conféré par une Loi ou un règlement. Dans un territoire décrété zone agricole permanente par la LPTAA, pour y recueillir tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'application d'une norme séparatrice, l'inspecteur en bâtiment peut être assisté d'un agronome, d'un médecin		

vétérinaire, d'un technologue professionnel ou d'un arpenteur-géomètre.

2° Peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger.

3° Peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au conseil toute mesure d'urgence.

4° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement.

5° Peut recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec le présent règlement.

## **OBLIGATION DE LAISSER VISITER**

**9**

Le propriétaire, locataire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maisons, bâtiments ou édifices quelconques a l'obligation de recevoir l'*inspecteur en bâtiment* et leur assistant le cas échéant pour fins d'examen ou de vérification entre 7 heures et 19 heures, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, les autres règlements ou aux résolutions du conseil.

## **Section II : Contraventions et sanctions**

## **INFRACTIONS ET PEINES**

**10**

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

1° Pour une première infraction, d'une amende de 200\$ à 1 000\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 500\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne morale.

2° En cas de récidive, d'une amende de 400\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne physique ou de 1 000\$ à 4 000\$ dans le cas d'une personne morale.

	<b>INFRACTION CONTINUE</b>	<b>11</b>
<p>Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour qu'a duré l'infraction.</p>		
	<b>RÉCIDIVE</b>	<b>12</b>
<p>Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.</p>		
	<b>RECOURS CIVILS</b>	<b>13</b>
<p>En plus de recours pénaux, la Ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.</p>		
	<b>FRAIS</b>	<b>14</b>
<p>Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.</p>		

## CHAPITRE III

### PERMIS DE CONSTRUCTION

#### **CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION**

**15**

Le tableau I qui suit, énumère les conditions d'émission du permis de construction auxquelles sont assujetties les différentes zones délimitées sur le plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage.

**TABLEAU I : ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION**

CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUCTION	ZONES Aa, Ab, Ac, Ad, Aire, DESC, DESH, sauf DESH-2, DESI, RURA, RUR, Cg-1, CgI-1, CR-1, P-1, Ra-1, Ra-21, Ra-34, RECb-1, RECT, Ib-1, Ib-2, Ib-3	ZONES DESH-2 et les autres zones non énumérées dans la 2 <sup>e</sup> colonne
Le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances, forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre qui sont conformes au règlement de lotissement ou, s'ils n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis.	<b>X<sup>1,2,3,4</sup></b>	<b>X<sup>1,2,3,4</sup></b>
Les services d'aqueduc et d'égouts ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis livré en vertu de la loi sont établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou si le règlement décrétant leur installation est en vigueur.		<b>X<sup>5</sup></b>
Dans le cas où les services d'aqueduc et d'égouts ne sont pas établis sur la rue en bordure de 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 sont conformes à la loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire ou aux règlements municipaux portant sur le même objet.	<b>X<sup>5</sup></b>	
Le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée est adjacent à une rue publique.	<b>X<sup>2</sup></b>	<b>X<sup>2</sup></b>

1- Cette condition ne s'applique pas à toute construction projetée dont la localisation est identique à celle d'une construction existante.

2- Ne s'applique pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture.

3- Cette condition ne s'applique pas à l'égard de toute construction projetée au sujet de laquelle il est démontré à l'inspecteur en bâtiment, qu'elle ne sera pas érigée sur des terrains appartenant à des propriétaires différents.

4- Les conditions mentionnées en 1 et 3 ne s'appliquent pas lorsque le coût estimé de l'opération cadastrale permettant de faire un ou plusieurs lots distincts avec le terrain sur lequel la construction doit être érigée n'excède pas 10% du coût estimé de celle-ci.

5- Ne s'applique pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en cultures sauf pour l'habitation.



COWANSVILLE

## **CERTIFICAT**

Avis de motion donné le 3 mai 2016

Assemblée publique de consultation le 16 juin 2016

2<sup>e</sup> avis de motion donné le 20 juin 2016

Adopté à la séance du 2 août 2016

Conformité à la commission municipale en date du 9 septembre 2016

Certificats de conformité délivrés par la MRC Brome-Missisquoi le 18 octobre 2016

Entrée en vigueur le 18 octobre 2016

Publié le 26 octobre 2016

---

**ARTHUR FAUTEUX, MAIRE**

---

**M<sup>e</sup> STÉPHANIE DÉRASPE, OMA  
GREFFIÈRE**