



RÈGLEMENT RELATIF AUX PROJETS
PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION
D'UN IMMEUBLE

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache tenue le **12 mars 2007 à 19 h 30** à la salle du conseil, à la mairie de Saint-Eustache. Sont présents les conseillers(ères): Sylvain Mallette, André Biard, Patrice Paquette, Daniel Goyer (à partie), Germain Lalonde, Pauline Harrison, Raymond Tessier, Nicole Carignan-Lefebvre et Sylvie Cloutier formant quorum sous la présidence du maire Claude Carignan.

CONSIDERANT QU'il est opportun d'adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a été donné le 12 février 2007 ;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

1.- Aux fins du présent règlement, à moins que le contexte n'impose un sens différent, les mots et expressions qui suivent désignent :

"directeur": directeur du Service de l'urbanisme ou son représentant ;

"projet" : un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

2.- Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville à l'exception de toute partie de territoire située dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

3.- Le Conseil peut autoriser, aux conditions qu'il détermine, un projet qui déroge à l'un ou l'autre des règlements suivants :

- a) le règlement de zonage en vigueur ;
- b) le règlement de lotissement en vigueur ;
- c) le règlement de construction et de sécurité incendie en vigueur ;
- d) le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur ;
- e) le règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur, pour ce qui est des dispositions relatives aux conditions d'émission d'un permis de construction ;

4.- La demande relative à la réalisation d'un projet doit être soumise au directeur du Service de l'urbanisme sur le formulaire fourni à cet effet.

5.- La demande doit être accompagnée d'un montant, non remboursable de 3 500 \$, taxes en sus, à titre de frais d'étude et de remboursement des coûts de publication et d'affichage des avis publics requis. Ce montant s'ajoute à tout autre montant ou tarif applicable en vertu de la réglementation d'urbanisme.

6.- La demande doit comprendre les renseignements et documents exigés au règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme, ainsi que les renseignements et documents suivants :

- a) les noms, prénoms, adresses et numéros de téléphone du propriétaire ainsi que, s'il y a lieu, de ceux de l'architecte, de l'urbaniste, de l'ingénieur, de l'arpenteur-géomètre et de l'architecte-paysagiste impliqués dans le projet ;
- b) une copie authentique de tout titre établissement que le requérant est propriétaire de cet immeuble ou un document établissant qu'il détient une option d'achat sur celui-ci ;
- c) la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire ;
- d) la documentation cadastrale permettant de localiser le projet ;
- e) une évaluation du coût du projet ;
- f) les étapes de réalisation et le calendrier d'exécution du projet ;
- g) un plan à l'échelle produit en système international de mesures (SI) montrant :
 - les dimensions exactes de l'emplacement ;
 - la projection au sol des bâtiments projetés et leurs dimensions exactes ;
 - les accès à la voie publique ;
 - les espaces de stationnement et de chargement ;
 - les aménagements paysagers ;
- h) une perspective couleur des bâtiments projetés ;
- i) un rapport présentant le bordereau détaillé de l'utilisation au sol, les densités d'occupation, les superficies occupées au sol et les rapports plancher-terrain ;
- j) les usages projetés dans l'immeuble à construire.

7.- Le requérant peut joindre tout document qu'il juge utile au soutien du projet qu'il dépose.

8.- Outre les renseignements prévus à l'article 6, le directeur peut exiger une étude ou une expertise complémentaire portant sur un ou des aspects du projet.

9.- Lorsque, aux termes d'un avis transmis par écrit au requérant du projet, le directeur a requis de ce dernier de compléter, préciser ou corriger les documents exigés et qu'il n'est pas donné suite à cet avis dans les cent vingt (120) jours de sa date d'envoi, la demande devient alors caduque.

10.- Lorsqu'une demande d'autorisation est devenue caduque par l'effet de l'article 9, le requérant peut en présenter une nouvelle, à condition de se conformer à toutes les exigences des articles 5 à 8.

11.- La demande d'un projet est évaluée en fonction des critères suivants :

- a) respect des objectifs du plan d'urbanisme en vigueur ;
- b) compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion ;
- c) qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux ;
- d) avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine ;
- e) avantages des propositions impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation ;
- f) de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations ;

- g) qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement des quais de chargement, des accès et de la sécurité ;
- h) avantages des composantes culturelles ou sociales du projet ;
- i) faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu ;
- j) qualités d'intégration dans les milieux patrimoniaux ;
- k) impacts sur la fiscalité municipale.

12.- Le directeur peut exiger une garantie financière pour assurer l'exécution d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, préalablement à la délivrance du permis, laquelle ne peut excéder 20 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière. Elle consiste en l'une ou l'autre des valeurs suivantes :

- 1^o une somme d'argent par chèque visé ;
- 2^o une lettre de garantie irrévocable émise par une institution financière ayant des bureaux d'affaires au Québec;
- 3^o des obligations payables au porteur émises par le gouvernement du Québec ou du Canada ou par une municipalité québécoise ;
- 4^o une garantie émise d'un assureur dûment autorisé à faire des opérations d'assurance au Québec en vertu de la Loi sur les assurances (L.R.Q. c.A-32).

13.- La garantie financière doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration des soixante (60) jours suivant la date prévue de la réalisation complète des travaux prévus au permis. Elle doit prévoir une disposition obligeant l'émetteur à aviser le directeur de son annulation.

14.- Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais du propriétaire ou, au choix du conseil, exécuter la garantie financière. S'il recouvre les frais du propriétaire, ils constituent, après enregistrement, une charge privilégiée sur l'immeuble.

15.- Lorsque la demande est complète, le directeur la transmet au Comité consultatif d'urbanisme, accompagnée d'un rapport d'évaluation des différents aspects du projet.

16.- Le Conseil, après consultation du Comité consultatif d'urbanisme, accorde aux conditions qu'il détermine, ou refuse la demande d'autorisation d'un projet qui lui est présenté.

17.- Toute personne qui occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, en contravention à l'une des dispositions d'une résolution sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, contrevient au présent règlement.

18.- Quiconque contrevient au présent règlement, commet une infraction et est passible des peines établies à l'article 5.1.2 du Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme.

19.- Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

maire

greffier