

L' Urbanisme, à Saint-Antoine-sur-Richelieu

Une réglementation d'urbanisme substantielle existe chez nous depuis le milieu des années 80. Avant cette période, on retrouvait une réglementation embryonnaire de construction, régissant principalement l'alignement des bâtiments.

Depuis ce temps, elle fut remaniée une première fois en profondeur en 1992, à l'occasion de la révision du décret de protection du territoire agricole, et par l'introduction d'un règlement PIIA pour analyser les projets touchant les bâtiments à caractère patrimonial. En 1995, cette première mouture de règlement fut remplacé par un nouveau règlement, et un inventaire exhaustif des bâtiments à caractère patrimonial fut dressé.

Enfin, cette année, le Conseil est à terminer une refonte complète de l'ensemble des règlements d'urbanisme.

Cette nouvelle réglementation d'urbanisme, dont certaines parties sont déjà en vigueur depuis février 2002, comprend les règlements suivants :

- 1- Le plan d'urbanisme
- 2- Le règlement de zonage
- 3- Le règlement de lotissement
- 4- Le règlement de construction
- 5- Le règlement sur les permis et certificats
- 6- Le règlement sur les dérogations mineures
- 7- Le règlement sur les PIIA
- 8- Le règlement sur les PAE
- 9- Le règlement sur le CCU

L'objet de ces outils réglementaires est de définir les paramètres du développement urbain sur notre territoire. Ainsi, chacun des règlements permet de gérer un ou des aspects de cette question. Vous trouverez en annexe, des extraits de ces règlements qui sont d'application plus concrète.

Ainsi, le **Plan d'urbanisme** est le document définissant les grandes orientations du développement sur notre territoire.

Le règlement de **Zonage** est la transposition du plan d'urbanisme en éléments normatifs. On y définit les différents usages, sous quelles conditions et à quels endroits ils sont permis, ainsi que les normes concernant les distances de dégagement, les superficies, les stationnements, l'aménagement paysager, les stationnements, l'affichage, les droits acquis, etc.

Le règlement de **Lotissement** donne les normes pour le découpage du territoire en terrains pouvant être construits ou utilisés pour l'aménagement des rues les desservant. On y traite également du fonds pour parc généré à même les diverses opérations cadastrales.

Le règlement de **Construction** donne certaines exigences concernant les fondations des bâtiments, les normes techniques de construction et de protection incendie, et traite des bâtiments vétustes ou inachevés.

Le règlement sur les **Permis et certificats** indique pour sa part quels documents sont requis à l'appui d'une demande de permis, quels sont les différents types de permis ainsi que leur tarification. C'est également dans ce règlement que l'on retrouve les définitions

des termes utilisés dans la réglementation. Enfin, on y retrouve les dispositions prévues en cas d'infraction, les recours et les pénalités.

Le règlement sur les **Dérogations mineures** établit à l'intérieur de quels paramètres peut et ne peut pas être accordée une dérogation aux mesures prévues dans les règlements de zonage et lotissement. Il explique également de quelle manière doit cheminer une demande de dérogation mineure.

Le règlement **PIIA** (Plan d'implantation et d'intégration architecturale), permet de définir quels secteurs et quels types de projet sont assujettis à cette réglementation. Ce règlement cherche à bonifier le parc immobilier à caractère patrimonial. En complément au zonage qui est un règlement normatif, le PIIA est un règlement où l'on retrouve des critères et objectifs permettant d'analyser un projet et de déterminer s'il s'inscrit à l'intérieur des buts prévus au plan d'urbanisme. On y retrouve également la liste des immeubles spécifiquement répertoriés.

Le règlement **PAE** (Plan d'aménagement d'ensemble), est un règlement similaire au PIIA, mais applicable dans les secteurs à développer du territoire. On y donne des critères et objectifs à partir desquels un nouveau projet de développement peut être élaboré. Par la suite, le règlement de zonage est amendé pour concrétiser ce projet.

Enfin, le règlement sur le **CCU** (Comité consultatif d'urbanisme), est celui par lequel les citoyens sont directement partie prenante aux décisions touchant l'urbanisme. Ce comité est composé de cinq citoyens nommés par le Conseil, et de deux représentants du Conseil. Le CCU doit obligatoirement être consulté pour toute question traitant de dérogation mineure, de PIIA et de PAE. Le Conseil peut également lui référer pour étude et/ou recommandation toute autre question relative à l'urbanisme.

La composition actuelle du Comité consultatif d'urbanisme est :

Monsieur Bernard Archambault, président

Madame Madeleine Lecours

Madame Nicole Raymond

Monsieur Denis Brodeur

Monsieur Bernard Gendron

Monsieur Raymond Billette, maire

Monsieur Roger Paquette, conseiller municipal

Marc Béland, inspecteur municipal (secrétaire d'assemblée et membre non votant)

(Extraits du règlement sur les permis et certificats)

19. Travaux pouvant être exécutés sans permis ni certificat. Les travaux suivants peuvent être réalisés sans l'obtention préalable d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation:

- 1° L'installation d'un bâtiment temporaire utilisé sur un chantier de construction;
- 2° Les travaux de peinture, de teinture ou de vernissage d'un bâtiment principal ou accessoire.

. . . Pour les autres travaux . . .

Partie II

Conditions relatives à l'émission des permis et des certificats

Section 6

Délai d'émission et tarification

33. Délai d'émission et tarification. Sous réserve des articles 34 et 35, le délai d'étude des demandes d'émission des permis et des certificats de même que la tarification reliée aux différents permis et certificats sont indiqués aux tableaux 1 et 2. Le délai pour l'émission d'un permis ou d'un certificat est évalué à compter de la journée où l'ensemble des documents requis, selon la nature de la demande, sont déposés au fonctionnaire désigné de la municipalité.

Tableau 1

Nature du permis		Délai (jours)	Coûts
Construction	Usage résidentiel	40	
	• Par logement maximum		120 \$ 360 \$
	Maison mobile ou modulaire	40	60 \$
	Agrandissement, groupe résidentiel	40	
	• Travaux de moins de 50 000 \$		30 \$
	• Travaux de 50 000 \$ à 100 000 \$		50 \$
	• Travaux de plus de 100 000\$	100 \$	
	Autres usages (Constructions ou agrandissements)	40	
	• Travaux de moins de 50 000 \$		50 \$
	• Travaux de 50 000 \$ à 200 000 \$		100 \$
• Travaux de 200 000 \$ à 500 000 \$	250 \$		
• Travaux de 500 000 \$ à 800 000 \$	500 \$		
• Travaux de plus de 800 000\$	1 000 \$		
Rénovations	40		
• 1 000 \$ à 10 000 \$		10 \$	
• de 10 000 à 50 000 \$		20 \$	
• plus de 50 000 \$	50 \$		
Remise	40	5 \$	
Garage	40	30 \$	
Autres bâtiments accessoires	40	15 \$	
Lotissement	40		
• premier lot		30 \$	
• par lot additionnel	10 \$		
Installation septique	40	50 \$	
Piscine creusée	40	25 \$	

(Extrait du règlement sur les PIIA)

- 15. Bâtiments patrimoniaux - catégories.** Ces bâtiments sont regroupés selon leurs caractéristiques patrimoniales. Trois grandes catégories sont définies:

Catégorie 1 bâtiments d'intérêt exceptionnel		
Chemin du Rivage	962	1020
	1000	1028
		1076
Rang de l'Acadie	590	
	944	
Rang du Brûlé	158	

Catégorie 2 bâtiments d'intérêt supérieur					
Chemin du Rivage	116	1007	1072	1100	1162
	252	1008	1074	1104	1458
	866	1053	1075	1105	1705
	948	1059	1078	1106	
	970	1061	1084	1108	
	980	1062/64	1088	1126	
	991	1068	1090	1128	
	Rang de l'Acadie	284	876		
312		987			
455		988			
468		1320			
664					
Rang du Brûlé	628	1497			
	736	1775			
	1394	1812			

Catégorie 3 bâtiments d'intérêt élevé					
Chemin du Rivage	386	858	992	1067	1132
	412	920	1031	1096	1206
	456	972	1043	1116	
Rang de l'Acadie	262	628			
	402	828			
	504				
Rang du Brûlé	445	1044			
	802	1220			
	998				
Petit Rang	538				
Chemin de la Pomme d'or	715				
Montée Lapierre	919				
Marie-Rose	23				