



PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE MASCOUCHE

RÈGLEMENT NUMÉRO 1330-1

MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES INTERVENTIONS SUSCEPTIBLES DE CRÉER DES BESOINS EXCÉDANT LA CAPACITÉ DES ÉGOUTS SANITAIRES DANS CERTAINS SECTEURS NUMÉRO 1330 AFIN DE METTRE À JOUR LES SECTEURS VISÉS

RELATIVEMENT AUX ÉLÉMENTS SUIVANTS :

- Remplacer l'annexe A pour créer des « secteur sous conditions », dans lequel se trouverait le bassin « S.P. 20 Blériot II »;
- Permettre la construction sans occupation dans les « secteurs sous conditions » à condition qu'une entente intervienne entre la Ville et le promoteur par laquelle le promoteur s'engage notamment à ne permettre aucune occupation des bâtiments tant et aussi longtemps que le présent règlement n'aura pas été levé en totalité dans le secteur du projet;
- Ajouter l'annexe B « Engagement irrévocable du promoteur ».

CONSIDÉRANT QUE des travaux correctifs permettront de récupérer prochainement du débit sanitaire dans les secteurs visés;

CONSIDÉRANT QUE l'envergure des projets résidentiels projetés dans ce secteur génère des délais de construction de près d'un an et demi;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'offrir un mécanisme permettant aux promoteurs de débiter une construction sans possibilité d'occupation entretemps;

CONSIDÉRANT QUE ce mécanisme prévoit que le promoteur doit s'engager irrévocablement à ne pas occuper les bâtiments construits avant la levée totale du règlement dans le secteur de leur projet;

CONSIDÉRANT QUE le modèle d'engagement prévoit que les risques liés au fait que le ou les bâtiments visés par le permis de construction pourraient demeurer inoccupés sont assumées entièrement par le promoteur;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement de contrôle intérimaire numéro 1321 couvre en partie le secteur visé;

CONSIDÉRANT QUE le présent projet de règlement est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE l'avis de motion 240513-23 a été donné pour le présent règlement;

Le conseil de la Ville de Mascouche décrète ce qui suit :

ARTICLE 1 L'article 6 « Interdiction visant certains travaux » est modifié par :

- Le remplacement des mots « desservis par l'égout sanitaire dont la capacité du bassin sanitaire est atteinte » par le mot « assujettis ».

ARTICLE 2 Les articles 7.1 et 7.2 sont ajoutés après l'article 7 « Mesures compensatoires » :

- « ARTICLE 7.1 SECTEURS SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs sous conditions, identifiés à l'annexe A, aucune autorisation municipale ne peut être délivrée pour une intervention ayant pour effet de construire ou d'ajouter 9 logements ou plus.

ARTICLE 7.2 CONSTRUCTION SANS OCCUPATION

Une autorisation municipale peut être délivrée pour une intervention visée à l'article 7.1 à condition qu'un engagement irrévocable du promoteur envers la Ville soit signé afin que le promoteur s'engage notamment à ne permettre aucune occupation des bâtiments tant et aussi longtemps que le présent règlement n'aura pas été levé en totalité dans le secteur du projet. Le modèle d'engagement prévu à l'annexe B « Engagement irrévocable du promoteur » du règlement doit être utilisé à cette fin. »

ARTICLE 3 L'annexe A « Secteur desservi par l'égout sanitaire dont la capacité du bassin sanitaire est atteinte » est remplacé par l'annexe A du présent règlement.

ARTICLE 4 L'annexe B « Engagement irrévocable du promoteur » est ajoutée en annexe B du règlement.

ARTICLE 5 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(Signé)

Guillaume Tremblay, maire

(Signé)

Caroline Asselin, assistante-greffière

Avis de motion : 240513-23 / 13 mai 2024
Adoption du projet : 240513-24 / 13 mai 2024
Assemblée d'information publique : 23 mai 2024
Adoption du règlement : 240702-18 / 2 juillet 2024
Entrée en vigueur : 3 juillet 2024

ANNEXE I SECTEUR DESSERVI PAR L'ÉGOUT SANITAIRE DONT LA CAPACITÉ DU BASSIN SANITAIRE EST ATTEINTE

Légende

Statut des secteurs

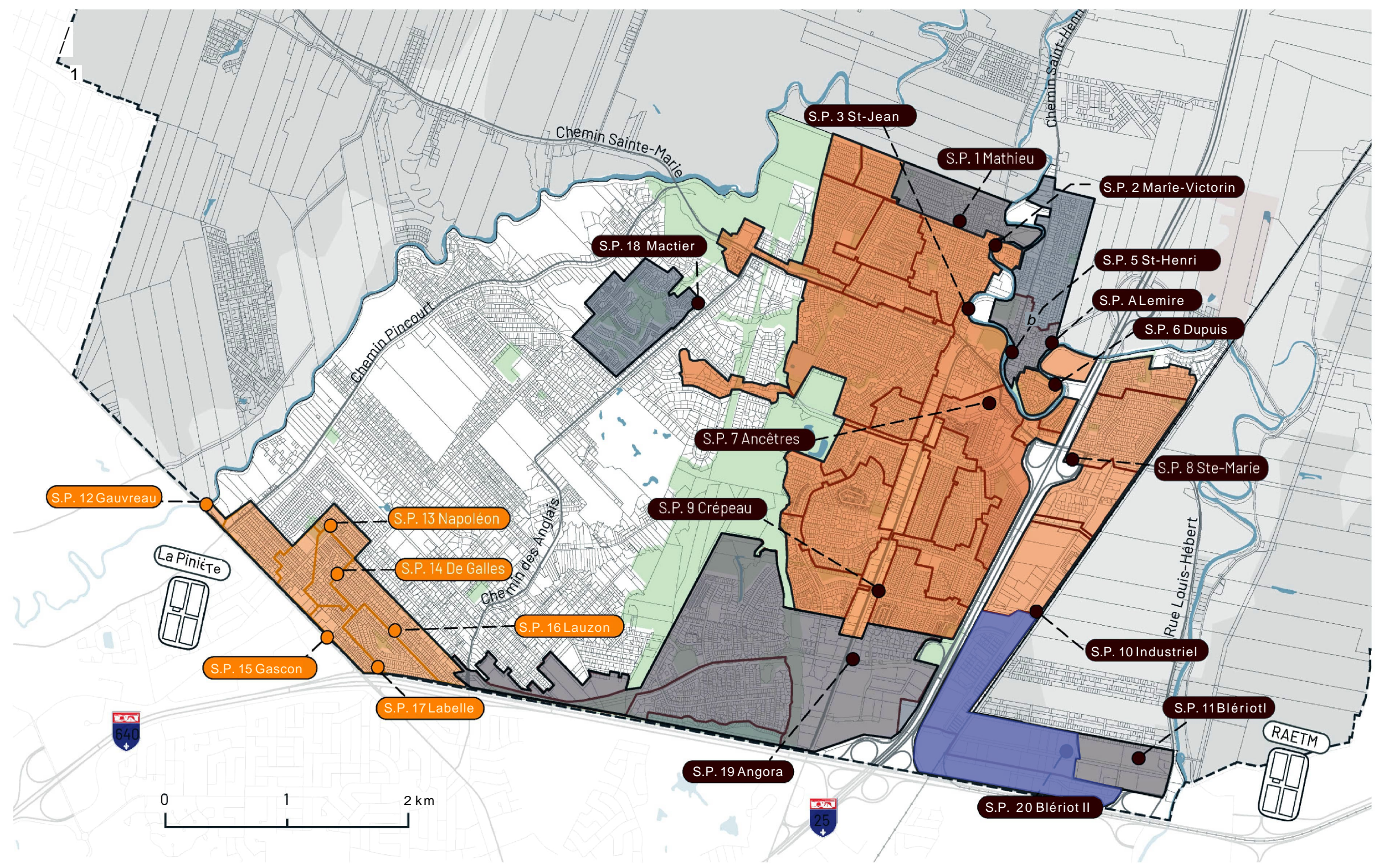
- Secteur sous conditions
- Secteur assujéti
- Secteur non assujéti

Bassins d'assainissement par usine

- Bassin de l'usine de traitement La Pinière
- Bassin de l'usine de traitement RAETM

Stations de pompage par usine d'épuration

- Station de pompage - réseau La Pinière
- Station de pompage - réseau RAETM



Source : BHP Conseils 2022 - Ajusté en fonction des projets en cours



ENGAGEMENT IRRÉVOCABLE DU PROMOTEUR

ENTRE :

(PROMOTEUR), personne morale de droit privé, ayant sa principale place d'affaires au _____, ici représentée par _____, son _____, dûment autorisé à cet effet par la résolution _____ adoptée le _____, tel qu'il appert à la résolution jointe au présent engagement.

Ci-après désignée par le terme « Promoteur »;

- ENVERS -

VILLE DE MASCOUCHE

Le Promoteur s'engage, irrévocablement, envers la Ville de Mascouche,

PRÉAMBULE

CONSIDÉRANT le *Règlement numéro 1321 sur le contrôle intérimaire visant une partie du secteur DOT*, et ses modifications (ci-après nommé le « *Règlement numéro 1321* »), en vigueur qui affecte notamment le lot (ou les lots) _____ appartenant au Promoteur (ci-après nommé le « *Projet* »);

CONSIDÉRANT le *Règlement numéro 1330 sur les interventions susceptibles de créer des besoins excédant la capacité des égouts sanitaires dans certains secteurs*, et ses modifications, également en vigueur affectant notamment le *Projet* du Promoteur;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Mascouche peut lever une partie des interdictions prévues au *Règlement numéro 1321*, sur délivrance d'un permis et établir les conditions et modalités de cette délivrance;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Mascouche peut, en vertu de l'article 29 de la *Loi sur les compétences municipales*, interdire toute intervention consistant à interdire l'utilisation d'un immeuble lorsque celle-ci serait susceptible de créer des besoins excédant la capacité du système d'égout;

CONSIDÉRANT QUE le lot (ou les lots) visé par le projet du Promoteur est dans un secteur où il est possible d'obtenir un permis de construction en vertu du *Règlement numéro 1321* à certaines conditions et de procéder à des travaux de construction sous condition en vertu du *Règlement numéro 1330*;

CONSIDÉRANT QU'à titre de condition à la délivrance d'un permis de construction pour son *Projet*, le Promoteur doit signer le présent engagement irrévocable à ne pas occuper les bâtiments visés par le permis de construction tant que les interdictions et restrictions prévues aux *règlements numéro 1321 et 1330* ne sont pas entièrement levées;

CONSIDÉRANT QUE le permis de construction est délivré à la demande du Promoteur qui confirme avoir été avisé par la Ville qu'aucune occupation des bâtiments visés par le permis de construction ne sera permise tant et aussi longtemps que les travaux visés par le contrat *MAS-2023-063* visant la conception et la construction clé en main d'un nouveau poste de

Ville	Promoteur

pompage des eaux usées et de sa conduite de refoulement n'auront pas fait l'objet d'une acceptation finale permettant ainsi de desservir le Projet en recevant les eaux usées.

CELA ÉTANT EXPOSÉ, LE PROMOTEUR S'ENGAGE IRREVOCABLEMENT ENVERS LA VILLE DE MASCOUCHE À CE QUI SUIVIT :

1. Le Promoteur s'engage à ne permettre aucune occupation des bâtiments tant et aussi longtemps que le *Règlement numéro 1321* et le *Règlement numéro 1330* n'auront pas été levés en totalité dans le secteur du Projet et que toute personne respecte cet engagement.
2. Le Promoteur assume l'ensemble des risques liés au fait que le ou les bâtiments visés par le permis de construction pourraient demeurer inoccupés.
3. Le Promoteur renonce irrévocablement à poursuivre la Ville de Mascouche, pour quelque raison que ce soit, en lien avec les maintiens des *Règlement numéro 1321* et *numéro 1330* ainsi que pour l'octroi du permis de construction pour le Projet, ainsi que pour toutes questions relatives à ces sujets. Le Promoteur renonce de même à poursuivre la Ville dans l'éventualité où le ou les bâtiments visés par le permis de construction ne peuvent être occupés dans l'immédiat lorsqu'ils seront construits, et ce, peu importe le temps que durera cette impossibilité d'occuper les lieux.
4. Dans l'éventualité où le Promoteur ne respecterait pas l'une ou l'autre des dispositions du présent engagement, en plus des dommages que la situation pourrait causer à la Ville de Mascouche, le Promoteur devra verser à la Ville de Mascouche un montant de 15 000 \$ pour chaque jour où l'une ou l'autre des dispositions du présent engagement ne serait pas respectée.
5. Dans l'éventualité où la propriété du lot où le Projet est érigé devait être vendue, donnée transférée ou faire l'objet d'un quelconque démembrement de propriété d'une quelconque façon à un tiers, le Promoteur s'engage à ce que les présentes obligations lient tout acquéreur, occupant, successeur et ayant droit du Promoteur, qui devront en faire autant pour toute aliénation subséquente. Le Promoteur se porte fort que tout acheteur subséquent de tout droit dans et sur les bâtiments visés par le permis de construction prendra semblable engagement conjointement et solidairement avec lui.

En cas de défaut à la présente clause, en plus pouvoir interdire toute occupation du ou des bâtiments, la Ville de Mascouche pourra expulser tout occupant et barricader les bâtiments, aux entiers frais du Promoteur et de tout acquéreur subséquent et la Ville pourra réclamer l'ensemble des dommages causés, incluant notamment, mais non limitativement, tous les honoraires extrajudiciaires nécessaires afin d'exercer les droits prévus au présent engagement.

6. L'Annexe au présent engagement est reconnue véritable et signée et en fait partie intégrante.
7. Le présent engagement prendra fin lorsque les *Règlement numéro 1321* et *numéro 1330* cesseront totalement d'avoir effet sur le lot visé par le Projet.

EN FOI DE QUOI, lecture faite, le Promoteur signe :

À _____, le _____ 2024

Ville	Promoteur

(NOM DU PROMOTEUR), représentée par
_____ en vertu de la résolution
en Annexe

Ville	Promoteur