

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES	2
1.1 PREAMBULE.....	2
1.2 TITRE DU REGLEMENT	2
1.3 ENTREE EN VIGUEUR	2
1.4 REVISION DES REGLEMENTS ANTERIEURS.....	2
1.5 TERRITOIRE ET PERSONNES TOUCHES PAR LE PRESENT REGLEMENT.....	2
1.6 TERRAINS ET EMLACEMENTS AFFECTES	2
1.7 ANNULATION.....	2
1.8 AMENDEMENTS	2
1.9 REGLEMENTS ET LOIS	2
1.10 APPLICATION DU REGLEMENT SUR LES PLANS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE.....	3
1.10.1 <i>Inspecteur des bâtiments</i>	3
1.10.2 <i>Conditions d'émission des permis et certificats</i>	3

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....	4
2.1 NUMEROTATION DU REGLEMENT	4
2.2 PLAN DE ZONAGE ET GRILLE DES SPECIFICATIONS	4
2.3 PLAN DE ZONAGE	4
2.3.1 <i>Découpage du territoire en zones</i>	4
2.3.2 <i>Zone et secteur</i>	4
2.3.3 <i>Identification des zones</i>	4
2.3.4 <i>Interprétation des limites de zones</i>	5
2.4 GRILLE DES SPECIFICATIONS.....	5
2.5 INCOMPATIBILITE DES DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES.....	5
2.6 INTERPRETATION DU TEXTE	5
2.7 INTERPRETATION DES TABLEAUX.....	5
2.8 UNITE DE MESURE	5
2.9 INTERPRETATION DES MOTS, TERMES OU EXPRESSIONS.....	6

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA RÉALISATION DE PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE LORSQUE AUTORISÉS.....

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA RÉALISATION DE PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE LORSQUE AUTORISÉS.....	13
3.1 DISPOSITIONS GENERALES	13
3.2 PROJET DE PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE.....	13
3.2.1 <i>Dispositions générales</i>	13
3.2.2 <i>Condition particulière à l'acceptation d'un plan d'aménagement d'ensemble</i>	14
3.2.3 <i>Disposition particulière aux plans d'aménagement d'ensemble comprenant au moins cent (100) logements</i>	14
3.2.4 <i>Cheminement du projet de plan d'aménagement d'ensemble</i>	15
3.2.4.1 <i>Étude par le comité consultatif d'urbanisme</i>	15
3.2.4.2 <i>Étude par le conseil</i>	15
3.3 PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DEFINITIF	15
3.3.1 <i>Dispositions générales</i>	15
3.3.2 <i>Cheminement du plan d'aménagement d'ensemble définitif</i>	16
3.3.2.1 <i>Étude par le comité consultatif d'urbanisme</i>	16
3.3.2.2 <i>Approbation du plan d'aménagement d'ensemble définitif</i>	16
3.4 EFFETS DES APPROBATIONS DU PROJET DE PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE ET DU PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DEFINITIF.....	17
3.5 OPERATION CADASTRALE	17

CHAPITRE 4	
DISPOSITIONS FINALES	18
4.1 DISPOSITIONS GENERALES	18
4.2 PENALITE ET CONTINUITE DE LA CONTRAVENTION	18
4.3 SANCTIONS	18
4.4 RECOURS DE DROIT CIVIL	18

RÈGLEMENT PORTANT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

VILLE DE BAIE-COMEAU
RÈGLEMENT NUMERO 2003-648

Objet: Établir les dispositions applicables à l'élaboration de plans d'aménagement d'ensemble, dans le cas des zones concernées identifiées au plan d'urbanisme et à la grille des spécifications dans la municipalité de la Ville de Baie-Comeau.

Préambule

Attendu qu'en vertu des pouvoirs que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le conseil municipal a adopté un plan d'urbanisme sous le 2003-643.

Attendu qu'en vertu des articles 145.9 à 145.14 cette même loi, le conseil municipal peut adopter un règlement régissant l'élaboration de plans d'aménagement d'ensemble et la modification du règlement de zonage pour les zones concernées.

Attendu qu'un comité consultatif d'urbanisme agit sur le territoire de la municipalité;

Attendu qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance régulière du conseil municipal tenue le 18 novembre 2002;

À ces causes:

Madame la conseillère Carole Deschênes propose, appuyée par monsieur le conseiller Gérald Carrier d'adopter le Règlement 2003-648 sur les plans d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES

1.1 PREAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante à toutes fins que de droit.

1.2 TITRE DU REGLEMENT

Le présent règlement est intitulé: "Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble de la Ville de Baie-Comeau".

1.3 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

1.4 REVISION DES REGLEMENTS ANTERIEURS

Le présent règlement remplace, à compter de la date de son entrée en vigueur, tout règlement et toute disposition d'un règlement antérieur adopté par la Ville de Baie-Comeau et portant sur le même objet, en particulier les règlements 91-300 (zonage) 91-302 (lotissement) et 91-301 (permis et certificats). Cette révision n'affecte pas les procédures intentées, le cas échéant, sous l'autorité des règlements remplacés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements, jusqu'à jugement final et exécution.

1.5 TERRITOIRE ET PERSONNES TOUCHES PAR LE PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des zones pour lesquelles la grille des spécifications prescrit l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble et touche tout citoyen, soit toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.6 TERRAINS ET EMBLEMES AFFECTÉS

Tous les terrains ou parties de terrain, de même que tous les emplacements ou parties d'emplacements ne peuvent être édifiés ou occupés dans les zones concernées où est prescrite la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, à moins qu'un plan d'aménagement d'ensemble n'ait été soumis au comité consultatif d'urbanisme et approuvé par le conseil en conformité du présent règlement et à moins que le règlement de zonage n'ait été modifié, le cas échéant, pour faire en sorte que les usages autorisés et les normes applicables soient conformes aux dispositions du présent règlement et conformes aux objectifs du plan d'urbanisme.

1.7 ANNULATION

L'annulation par un tribunal d'un quelconque des chapitres, articles ou paragraphes du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler ses autres chapitres ou articles.

1.8 AMENDEMENTS

Le présent règlement peut être amendé conformément aux lois en vigueur.

1.9 REGLEMENTS ET LOIS

Aucun article et aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire un citoyen à l'application de toute loi du Canada et du Québec ou des règlements édictés en vertu de l'application de telles lois.

1.10 APPLICATION DU RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

1.10.1 Inspecteur en bâtiments

L'application du règlement de plan d'aménagement d'ensemble est confiée à l'inspecteur en bâtiments, nommé par résolution du conseil. Ses pouvoirs et attributions sont énoncés au règlement sur les permis et certificats. *(Remplacé par le Règlement 2024-1109 art. 59)*

1.10.2 Conditions d'émission des permis et certificats

Les conditions d'émission des permis et certificats en vertu du présent règlement sont prévues au règlement sur les permis et certificats sous le numéro 2015-880. *(Modifié par le Règlement 2024-1109, art. 60)*

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 NUMEROTATION DU REGLEMENT

La numérotation du règlement réfère aux articles qui sont numérotés (jusqu'à trois décimales). Un article peut comporter des paragraphes aussi numérotés (jusqu'à deux décimales) et leurs alinéas.

2.2 PLAN DE ZONAGE ET GRILLE DES SPECIFICATIONS

Le plan de zonage, composé de 5 planches portant les numéros 35-3-258 à 35-3-261 et 35-3-340, et une grille des spécifications, composée de 15 feuillets portant les numéros 1 à 12, adoptés en vertu du règlement de zonage et authentifiés par le maire et le greffier, font partie intégrante de ce règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble à toutes fins que de droit. *(Modifié par le Règlement 2024-1109, art. 61)*

2.3 PLAN DE ZONAGE

2.3.1 Découpage du territoire en zones

Pour les fins de réglementation des usages, le territoire de la Ville de Baie-Comeau est réparti en zones apparaissant au plan de zonage.

2.3.2 Zone et secteur

Une zone se confond à un secteur, montrant les mêmes limites, de sorte que chaque secteur serve d'unité de votation aux fins de l'application des articles 131 à 145 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A.19.1).

2.3.3 Identification des zones

Pour les fins d'identification et de référence au plan de zonage et à la grille des spécifications, les zones sont désignées par un numéro et par une lettre qui réfère à l'usage dominant autorisé. Cet usage dominant est identifié comme suit :

Usage dominant autorisé

R	Résidence
C	Commerce et services
I	Industrie
P	Communautaire et de récréation, sports et loisirs
A	Agriculture
F	Forêt et sylviculture
V	Villégiature
CO	Conservation

Une zone peut se prêter à deux ou plusieurs usages ci-haut mentionnés, sans que l'un de ceux-ci ne domine. On identifiera alors une telle zone par son numéro suivi de la lettre "M" faisant valoir le caractère mixte des usages qui y prévalent ou CV lorsque la zone est associée au centre-ville.

On pourra référer aux zones comme "zone résidentielle", "zone commerciale", ou autre, ou comme "zone à dominante résidentielle", "zone à dominante commerciale", ou autre. On pourra aussi y référer comme "zone mixte" ou zone "centre-ville".

2.3.4 Interprétation des limites de zones

Sauf indication contraire, les limites de toutes les zones coïncident avec la ligne médiane des rues, ruelles, chemin, chemin de fer, lignes de transport d'énergie, lacs ou cours d'eau, avec les limites des rangs et lots cadastrés, les limites de propriété, la limite de la zone agricole permanente ou celle de la municipalité. Une limite de zone peut être une ligne parallèle à une limite telle que ci-dessus désignée; dans ce cas, une cote indiquant la distance séparant les deux limites parallèles est indiquée au plan de zonage. Une limite de zone peut aussi se situer dans le prolongement d'une limite ci-dessus désignée.

Si une limite de zone correspond approximativement à une ligne de lot, elle sera réputée coïncider avec cette ligne de lot.

Si une limite de zone est approximativement parallèle à la ligne médiane d'une rue ou d'une emprise, elle est réputée parallèle à cette ligne médiane de rue à la distance indiquée au plan de zonage.

Si une limite de zone coïncide avec la ligne médiane d'une rue, ruelle, chemin de fer ou d'une ligne de transport d'énergie projetée, la limite de zone, une fois l'infrastructure en cause mise en place, est la ligne médiane de cette dernière effectivement cadastrée ou construite.

2.4 GRILLE DES SPECIFICATIONS

La grille des spécifications identifie les usages autorisés dans la zone en vertu de l'application du règlement de zonage, ceux spécifiquement autorisés en vertu du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble dans le strict cas où est approuvé par le conseil un tel plan, de même que, lorsque opportun, les normes d'implantation, d'aménagement, de lotissement et de construction prescrites pour chacune des zones. En cas de non-correspondance entre la grille des spécifications et le texte, les dispositions portées à la grille des spécifications prévalent. C'est à l'intérieur de la grille des spécifications qu'est prescrite ou non l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble.

2.5 INCOMPATIBILITE DES DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

En cas d'incompatibilité des dispositions générales et des dispositions particulières, les dispositions particulières prévalent.

2.6 INTERPRETATION DU TEXTE

Exception faite des mots, termes ou expressions ci-après définis, tous les mots, termes ou expressions utilisés dans ces règlements conservent leur signification habituelle.

L'emploi d'un verbe au présent inclut le futur. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte indique clairement qu'il ne peut en être ainsi. Les termes "doit" ou "est" et leur conjugaison impliquent une obligation absolue; le terme "peut" et sa conjugaison conservent un sens facultatif.

2.7 INTERPRETATION DES TABLEAUX

Les tableaux, graphiques ou schémas illustrant certaines définitions font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ceux-ci et le texte du règlement, le texte du règlement prévaut.

2.8 UNITE DE MESURE

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées en système international (S.I.).

2.9 INTERPRÉTATION DES MOTS, TERMES OU EXPRESSIONS

Pour l'interprétation du présent règlement, les mots, termes ou expressions suivants ont la signification décrite dans le présent article :

Bâtiment

Définition générale

Construction munie d'une toiture supportée par des poteaux et/ou par des murs, colonnes, arches ou autre élément de structure, faite de l'assemblage d'un ou plusieurs matériaux et destinée à abriter des personnes, des animaux ou des objets.

Chemin

Voir rue

Coefficient d'occupation au sol (rapport plancher / terrain)

Cumul de la superficie de tous les planchers d'un bâtiment, habités ou utilisés aux fins d'un usage principal ou secondaire, rapporté à la superficie totale d'un emplacement.

Comité consultatif d'urbanisme

Comité constitué par le Conseil en conformité de l'application de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, afin de lui formuler des recommandations en matière d'urbanisme, de zonage, de lotissement et de construction.

Conseil

Signifie le conseil de la Ville de Baie-Comeau.

Construction

Assemblage ordonné d'un ou plusieurs matériaux pour servir d'abri, de soutien, de support ou d'appui ou d'autres fins similaires. Ce terme comprend aussi de façon non limitative les enseignes, les réservoirs, les pompes à essence, les clôtures, les murets, etc...

Cours d'eau et lacs

Tous les lacs et cours d'eau, à débit régulier ou intermittent, à l'exception des fossés servant à l'écoulement des eaux de ruissellement. En milieu forestier public, les catégories de cours d'eau visés par le présent règlement sont celles définies au Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine public. Dans tous les cas, les cours d'eau et lacs concernés par ce règlement sont ceux cartographiés sur les cartes au 1 : 20 000 du ministère des Ressources naturelles.

Densité de logements

Densité brute

Nombre moyen de logements par hectare de terrain compris dans un périmètre donné, incluant les rues et autres affectations, s'il y a lieu.

Densité nette

Nombre moyen de logements par hectare de terrain compris dans un périmètre donné et affecté spécifiquement à l'habitation, excluant les rues et autres emprises à des fins de services d'utilité publique.

Dérogation

Usage, bâtiment, construction, ouvrage ou emplacement non conforme en tout ou en partie à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, ou d'un autre des règlements d'urbanisme.

Droit acquis

Droit reconnu à un usage dérogatoire, un emplacement dérogatoire ou à une construction dérogatoire existant avant l'entrée en vigueur d'une loi ou d'un règlement qui, dorénavant, interdit ou régule différemment ce type d'usage, de lotissement ou de construction dans une zone donnée.

Emplacement

Définition générale

Espace formé d'un ou plusieurs lot(s) ou d'une ou plusieurs partie(s) de lots d'un seul tenant, servant ou pouvant servir à un usage principal.

Emplacement d'angle

Emplacement situé à l'intersection de deux (2) rues qui forment à ce point un angle égal ou inférieur à 135° ou tout emplacement situé en bordure d'une rue en un point où la ligne de rue décrit un arc sous-tendu par angle égal ou inférieur à 135°.

Emplacement intérieur

Tout emplacement ayant une seule ligne avant.

Emplacement transversal

Tout emplacement autre qu'un emplacement d'angle, donnant sur au moins deux (2) rues.

Emplacement desservi

Emplacement desservi à la fois par des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire.

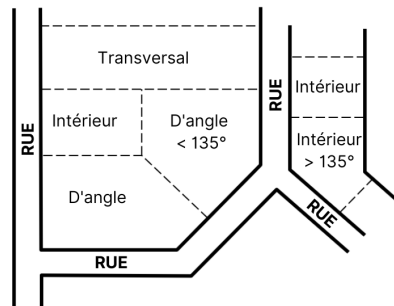
Emplacement partiellement desservi

Emplacement desservi soit par un réseau d'aqueduc, soit par un réseau d'égout sanitaire, à la condition toutefois que ces réseaux d'aqueduc et d'égout soient conformes aux dispositions des lois et règlements en vigueur.

Emplacement non desservi

Emplacement qui n'est desservi ni par un réseau d'aqueduc, ni par un réseau d'égout sanitaire.

Types d'emplacement



Habitation

Voir résidence.

Inspecteur des bâtiments

Officier nommé par résolution du Conseil pour assurer l'application du présent règlement et des règlements d'urbanisme en général.

Ligne d'emplacement (voir aussi ligne des hautes eaux ou riveraine)*Définition générale*

Ligne qui sert à délimiter une partie de terrain servant ou pouvant servir à un usage principal.

Ligne arrière

Ligne séparant un emplacement d'un autre sans être une ligne avant ou une ligne latérale. Cette ligne peut être brisée et elle est située au fond de l'emplacement. Dans le cas d'un emplacement autre qu'un emplacement d'angle ou transversal et dont la ligne arrière a moins de trois mètres (3 m), ou lorsque les lignes latérales se joignent en un point, on assume alors que la ligne arrière a trois mètres (3 m) de largeur, qu'elle est entièrement située à l'intérieur de l'emplacement et qu'elle est parallèle à la ligne avant ou à la corde de l'arc de la ligne avant, si cette dernière est courbe.

Ligne avant

Ligne située en front d'un emplacement et coïncidant avec la ligne de l'emprise de la rue.

Ligne latérale

Ligne séparant un emplacement d'un autre emplacement adjacent et perpendiculaire ou sensiblement perpendiculaire à la ligne de rue. Cette ligne relie les lignes arrière et avant dudit emplacement et peut être brisée.

Ligne des hautes eaux (riveraine)

Ligne qui aux fins du présent règlement sert à délimiter le littoral et la rive des lacs et cours d'eau et qui se situe à la ligne naturelle des hautes eaux, c'est-à-dire :

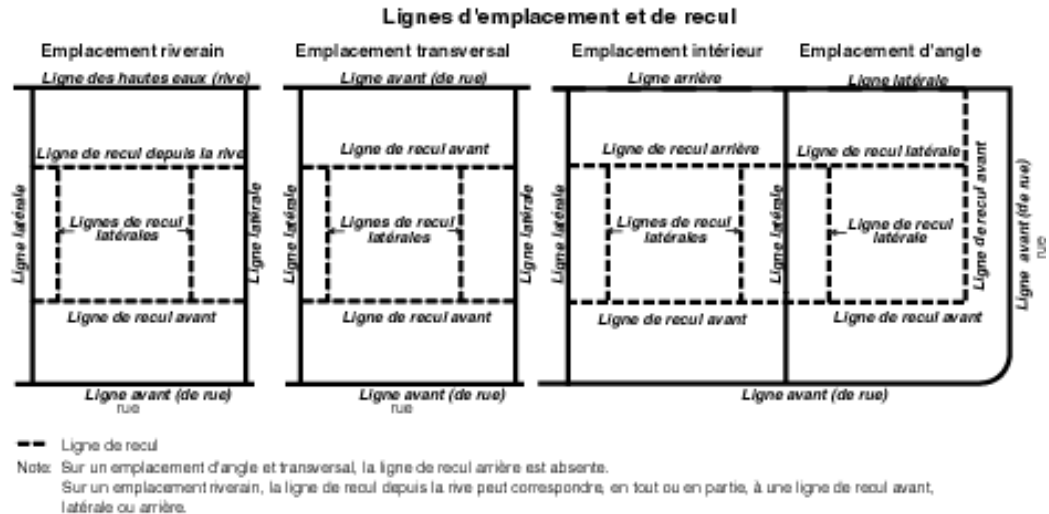
1. à l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres, ou s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau. Les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses émergées caractéristiques des marais et marécages ouverts sur des plans d'eau.
2. dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau située en amont.
3. dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, à compter du haut de l'ouvrage;
4. si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de 2 ans, laquelle est considérée établie selon les critères botaniques définis au paragraphe 1 ci-dessus.

Ligne de lot

Ligne qui sert à délimiter un lot.

Ligne de recul

Ligne indiquant la limite d'une marge depuis une ligne d'emplacement, qu'elle soit arrière, avant ou latérale ou riveraine.



Ligne de rue

Limite de l'emprise d'une rue publique ou privée.

Logement

Unité d'habitation employée ou destinée à un emploi domestique par une personne ou plus, vivant comme un ménage simple, et disposant de facilités pour préparer les repas, manger, vivre, dormir et comprenant une salle de bain.

Lot

Fonds de terre identifié et délimité sur un plan de cadastre fait et déposé conformément aux dispositions de la loi sur le cadastre (chapitre C-1) ou des articles 3026 et suivants du Code civil portant sur l'immatriculation des immeubles et leurs amendements en vigueur.

Lotissement ou opération cadastrale

Division, subdivision, correction, annulation ou ajouté ou remplacement de numéro(s) de lot(s) fait en vertu de la loi sur le cadastre (chapitre C-1) ou des articles 3026 et suivants du Code civil portant sur l'immatriculation des immeubles, et leurs amendements en vigueur.

Municipalité, Ville ou Corporation municipale

Signifie la Corporation municipale de la Ville de Baie-Comeau, de même que le territoire dont elle assume la gestion.

Occupation

Action d'habiter, d'utiliser ou de faire usage d'un bâtiment ou d'un emplacement.

Ouvrage

Tout remblai, tout déblai, toute construction, toute structure, tout bâti, de même que leur édification, leur modification ou leur agrandissement et toute utilisation d'un fonds de terre pouvant engendrer une modification des caractéristiques intrinsèques d'un emplacement ou d'un terrain et de son couvert végétal. Au sens du présent règlement, la stricte plantation d'arbres ne constitue pas un ouvrage, à la condition qu'il n'y ait pas de travaux pratiqués sur le sol, autre qu'en regard de la stricte plantation de chaque arbre.

Rapport plancher - terrain (voir coefficient d'occupation au sol)**Règlement**

Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble de la Ville de Baie-Comeau.

Règlements d'urbanisme

Ensemble des règlements de la Ville de Baie-Comeau régissant l'urbanisme, soit le règlement de zonage, le règlement de lotissement, le règlement de construction, le règlement sur les permis et certificats, le règlement sur les conditions minimales d'émission des permis de construction, le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble, le règlement sur les dérogations mineures et, le cas échéant, les règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Requérant

Personne, groupe de personnes, organisme, Corporation, société, promoteur et tout autre citoyen au sens du présent règlement qui procède à une demande d'autorisation à la municipalité en vue de réaliser un plan d'aménagement d'ensemble en conformité des dispositions de la Loi et du présent règlement.

Résidence ou habitation*Définition générale*

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à abriter des personnes et comprenant un ou plusieurs logements.

Rive*Définition générale*

La rive est une bande de terre qui borde les lacs et cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne naturelle des hautes eaux. La largeur de la rive à protéger se mesure horizontalement.

Rive de dix (10) mètres

La rive a un minimum de dix (10) mètres lorsque la pente est inférieure à 30%, ou lorsque la pente est supérieure à 30% et présente un talus de moins de cinq (5) mètres de hauteur.

Rive de quinze (15) mètres

La rive a un minimum de quinze (15) mètres de profondeur lorsque la pente est continue et supérieure à 30%, ou lorsque la pente est supérieure à 30% et présente un talus de plus de cinq (5) mètres de hauteur.

Riverain (emplacement, lot, terrain, propriété)

Emplacement, lot, terrain, ou propriété adjacent à un lac ou à un cours d'eau en tout ou en partie.

Rue*Définition générale*

Voie de circulation automobile établie à l'intérieur d'une emprise; à l'intérieur de cette emprise de la rue, on peut retrouver notamment un trottoir ou une bande cyclable.

Rue publique

Rue qui appartient à une municipalité, au Gouvernement du Québec ou au gouvernement du Canada et toute voie d'utilisation publique verbalisée par le Conseil.

Rue privée

Rue dont un particulier, un groupe de particuliers, une société, corporation ou association privée a la propriété ou l'usufruit et dont il ou elle assume l'entretien.

Superficie**Superficie de plancher**

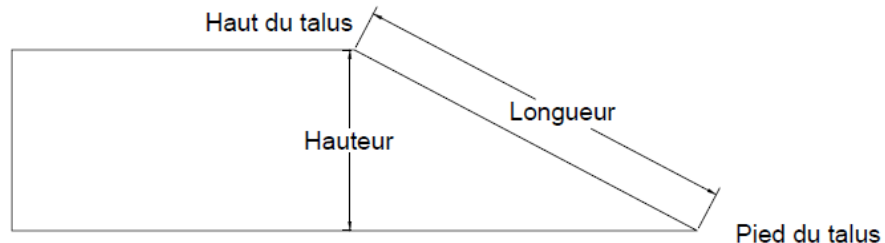
Superficie totale de tous les planchers d'un bâtiment calculée à l'extérieur des murs extérieurs dudit bâtiment, y compris les espaces ouverts sur l'espace intérieur tels que les porches et les solariums ouverts sur l'habitation, mais non compris dans les aires extérieures ou semi-tempérées ou fermées sur l'habitation tels que les galeries, escaliers, rampes, plates-formes et terrasses. La superficie comprend les puits d'aération et d'éclairage, sauf les cours intérieures et extérieures. Elle comprend les superficies des caves ou sous-sols utilisés à des fins commerciales, résidentielles ou industrielles, mais n'inclut pas la partie des caves ou sous-sols utilisés pour des appareils de chauffage ou autres installations du genre, le rangement pour les logements, ou pour le stationnement des véhicules.

Superficie d'un bâtiment

Superficie extérieure maximum de la projection horizontale du bâtiment sur le sol, y compris les porches, les vérandas couvertes, les puits d'aération et d'éclairage, mais non compris les terrasses, marches, corniches, escaliers de secours, escaliers extérieurs, rampes extérieures, plates-formes de chargement à ciel ouvert, les cours intérieures et extérieures.

Talus (hauteur)

Différence de niveau exprimée en mètres entre le haut et le pied d'un talus exprimée graphiquement comme suit:

**Terrain**

Espace d'étendue variable pouvant comprendre un ou plusieurs emplacements et destiné à un ou divers usages.

Usage**Définition générale**

Fin à laquelle un immeuble, un emplacement, un terrain, un bâtiment, une construction, un établissement, un local ou une de leurs parties est utilisé, occupé ou destiné à être utilisé ou occupé.

Usage complémentaire

Usage associé à l'usage principal et contribuant à améliorer l'utilité, la commodité et l'agrément de ce dernier.

Usage dérogatoire : voir dérogation.

Usage principal

Usage dominant d'un emplacement et/ou d'un bâtiment. Il ne peut y avoir qu'un usage principal pour un emplacement.

Voie de circulation (publique ou privée)

Tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, un sentier de piétons, une piste cyclable, une piste de moto-neige, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement.

Zonage

Division du territoire municipal en zones permettant de réglementer les usages, les normes d'implantation des bâtiments et les normes d'aménagement et l'ensemble des dispositions s'y appliquant en vertu de l'application du présent règlement.

Zone

Partie du territoire municipal résultant du zonage, constituant aussi une zone au sens du présent règlement.

Zone tampon

Espace de non-construction prescrite par le présent règlement, pouvant être gazonné et planté de conifères et d'arbres à haute tige, servant à séparer deux (2) usages différents.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA RÉALISATION DE PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE LORSQUE AUTORISÉS

3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le développement d'un terrain situé dans une zone où est autorisé, à l'intérieur de la grille des spécifications, la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être effectué en conformité des dispositions du présent règlement, des dispositions applicables des autres règlements d'urbanisme et plus particulièrement des conditions énoncées au règlement sur les permis et certificats.

Dans une zone où il est autorisé la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, en vertu du plan d'urbanisme, du règlement de zonage et/ou du présent règlement, aucun permis de construction ne sera émis à l'égard d'un usage qui n'est autorisé à la grille des spécifications que dans le cas de la réalisation et de l'acceptation d'un plan d'aménagement d'ensemble, avant qu'un tel plan d'aménagement d'ensemble n'ait été approuvé conformément aux dispositions du présent règlement, ni avant que le plan et les règlements d'urbanisme n'aient été modifiés, le cas échéant, en conformité et pour assurer la mise en œuvre dudit plan d'aménagement d'ensemble.

Le requérant doit donner avis par écrit à la municipalité de son intention de dresser un plan d'aménagement d'ensemble et faire une demande de certificat d'autorisation adressée à l'inspecteur des bâtiments, en conformité des dispositions du règlement sur les permis et certificats.

3.2 PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

3.2.1 Dispositions générales

Dans le cas où un plan d'aménagement d'ensemble est requis, en vertu de l'application du présent règlement, un projet de plan d'aménagement d'ensemble doit être soumis à une échelle qui permet de concevoir et de comprendre l'aménagement proposé. Le projet de plan d'aménagement d'ensemble doit comprendre :

1. l'identification cadastrale des lots concernés;
2. le relief du sol exprimé par des lignes de niveau dont les intervalles sont suffisants pour la bonne compréhension de la topographie du site;
3. les caractéristiques naturelles du terrain (cours d'eau, marécages, roc de surface, zones boisées, zones d'inondation, etc.);
4. les structures et les services d'utilité publique existants, le cas échéant;
5. l'implantation des bâtiments existants, le cas échéant;
6. le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes homologuées ou déjà acceptées avec lesquelles les rues proposées communiquent;
7. l'identification des usages proposés en conformité de ceux autorisés pour la zone concernée dans le cadre d'un tel plan d'aménagement d'ensemble à l'intérieur de la grille des spécifications;
8. les lignes des emplacements et leurs dimensions approximatives;
9. les servitudes ou droits de passage;
10. l'espace réservé aux différents usages proposés, en conformité des usages autorisés par zone par le règlement de zonage;
11. une indication nette de l'intégration proposée avec les aires avoisinantes: organisation du réseau routier, parcs, espaces verts, zones-tampons...

12. La densité exprimée par le coefficient d'occupation au sol, dans le cas d'un projet de plan d'aménagement d'ensemble autre que résidentiel et l'identification exprimée comme la densité résidentielle nette dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble à caractère résidentiel, selon les catégories formellement prévues au règlement de zonage ou selon les catégories suivantes, au choix:
 - densité faible: moins de 40 logements/hectare
 - densité moyenne: de 30 à 80 logements/hectare
 - densité forte: plus de 70 logements/hectare
13. la localisation et le gabarit des services d'utilité publique d'aqueduc et d'égout projetées, s'ils doivent être mises en place par le requérant;
14. la localisation proposée des services d'utilité publique d'électricité et de téléphone;
15. l'implantation des bâtiments et des équipements proposés;
16. les différentes phases de développement, s'il y a lieu;
17. la date, le titre, le nord astronomique, l'échelle et le ou les nom(s) et adresse(s) du ou des propriétaire(s) du fonds de terre, du requérant, de même que ceux des personnes qui ont collaboré à la préparation du projet de plan d'aménagement d'ensemble.

Dans le cas où un plan d'ensemble est prescrit à l'égard d'une infrastructure de transport d'énergie électrique ou de gaz, d'un pipeline, d'un chemin de fer, d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, d'une rue privée ou d'une autre semblable infrastructure requérant un plan d'aménagement d'ensemble, le projet de plan d'aménagement d'ensemble doit comprendre, en plus des éléments prévus précédemment à cet article, en les adaptant :

1. les études environnementales éventuellement requises, de même que les demandes de certificat d'autorisation requis en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement et copie de ce certificat, le cas échéant;
2. copie de la demande d'autorisation à la Commission de protection du territoire agricole et copie de ce certificat, le cas échéant.

3.2.2 Condition particulière à l'acceptation d'un plan d'aménagement d'ensemble

L'acceptation par le conseil d'un plan d'aménagement d'ensemble est soumise à l'engagement écrit de la part du requérant d'assumer l'ensemble des coûts de mise en place des infrastructures, équipements et services publics, y compris ceux requis, le cas échéant, aux fins de l'épuration des eaux usées, à l'exception des coûts de mise en forme finale de la rue, du pavage, des chaînes de rue, trottoirs et de l'éclairage.

3.2.3 DISPOSITION PARTICULIERE AUX PLANS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE COMPRENANT AU MOINS 100 LOGEMENTS

Dans le cas d'un ensemble d'habitations comprenant au moins 100 logements suivant un plan d'aménagement d'ensemble préparé conformément aux dispositions du présent règlement et du règlement sur les permis et certificats, un espace n'excédant pas 1 400 m² de terrain, ni 3 m² de plancher par logement peut être utilisé à des fins de commerce et services, à l'exception des usages identifiés à la classification des usages à l'intérieur du groupe commerce et services comme les sous-groupes 2, 3 et 6.

Toutefois, aucun permis ou certificat pour un usage de cette nature ne doit être émis avant qu'au moins 75 logements n'aient été complétés. Dans le cas de ces usages de commerce et services, les dispositions applicables à ces usages énoncées au règlement de zonage s'appliquent.

3.2.4 Cheminement du projet de plan d'aménagement d'ensemble

3.2.4.1 Étude par le comité consultatif d'urbanisme

Le projet de plan d'aménagement d'ensemble, s'il remplit les conditions énoncées au règlement sur les permis et certificats et s'il est conforme aux dispositions du présent règlement, est soumis par l'inspecteur des bâtiments au comité consultatif d'urbanisme.

Dans les quinze jours de la présentation d'un projet de plan d'aménagement d'ensemble et de la demande de certificat d'autorisation, le comité consultatif d'urbanisme doit avoir pris position sur ledit projet de plan d'aménagement d'ensemble et formulé une résolution à l'intention du conseil en ce sens.

Dans la mesure où le projet de plan d'aménagement d'ensemble est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme, qu'il respecte les dispositions du présent règlement, du règlement sur les permis et certificats et du règlement de lotissement, le comité consultatif d'urbanisme doit rendre un avis favorable au projet. Il peut aussi formuler à l'intention du demandeur et du conseil les recommandations qu'il juge pertinentes.

3.2.4.2 Étude par le conseil

Une fois qu'il a été jugé conforme et acceptable par le comité consultatif d'urbanisme, l'inspecteur des bâtiments appose sa signature sur 3 exemplaires du projet de plan d'aménagement d'ensemble, avec mention "recommandé pour approbation" et le soumet au conseil avec la résolution et les recommandations éventuelles du comité consultatif d'urbanisme.

Après étude dudit rapport, le conseil, s'il en est satisfait, approuve le projet de plan d'aménagement d'ensemble en autorisant, par résolution, le greffier à signer les 3 exemplaires du projet de plan d'aménagement d'ensemble avec la mention "accepté au conseil".

Un exemplaire du projet de plan d'aménagement d'ensemble, portant les mentions "recommandé pour approbation" et "accepté au conseil" est remis au requérant qui peut alors procéder à la préparation d'un plan d'aménagement d'ensemble définitif. Un exemplaire est versé aux archives de la municipalité, l'autre est remis au fonctionnaire responsable.

3.3 PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE DÉFINITIF

3.3.1 Dispositions générales

Si le requérant donne suite à la réalisation d'un plan d'ensemble définitif, il doit soumettre un projet de plan d'aménagement d'ensemble définitif à une échelle qui permet de concevoir et de comprendre l'aménagement proposé à la satisfaction de l'inspecteur des bâtiments et du conseil, en quatre (4) exemplaires avec indication des renseignements suivants :

1. tous les renseignements déjà requis pour le projet de plan d'aménagement d'ensemble, y compris l'engagement énoncé à l'article 3.2.2;
2. le relief du sol exprimé par des lignes de niveau dont les intervalles sont d'au plus 2 m;
3. le nivellement proposé;

4. le plan d'ensemble d'aménagement paysager des aires publiques (parcs et espaces verts) proposées au plan d'aménagement d'ensemble;
5. le bordereau détaillé de l'utilisation du sol, indiquant en mètres carrés et en pourcentage les aires affectées à chaque usage indiqué sur le plan d'aménagement d'ensemble.

Sur réception du plan d'aménagement d'ensemble définitif, le fonctionnaire responsable est tenu de suggérer au requérant les modifications à apporter, s'il y a lieu, pour rendre le projet conforme et acceptable.

3.3.2 Cheminement du plan d'aménagement d'ensemble définitif

3.3.2.1 Etude par le comité consultatif d'urbanisme

Le plan d'aménagement d'ensemble définitif, s'il remplit les conditions énoncées au règlement sur les permis et certificats, en vue de l'obtention d'un certificat d'autorisation, et s'il est conforme aux dispositions du présent règlement, est soumis par l'inspecteur des bâtiments au comité consultatif d'urbanisme.

Dans les quinze jours de la présentation du plan d'aménagement d'ensemble définitif, le comité consultatif d'urbanisme doit avoir pris position sur ledit plan d'aménagement d'ensemble définitif et formulé une résolution en ce sens à l'intention du conseil.

Dans la mesure où le plan d'aménagement d'ensemble est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme, qu'il respecte les dispositions du présent règlement, du règlement sur les permis et certificats, et du règlement de lotissement, le comité consultatif d'urbanisme doit rendre un avis favorable au projet. Il peut aussi formuler à l'intention du demandeur et du conseil les recommandations qu'il juge pertinentes.

3.3.2.2 Approbation du plan d'aménagement d'ensemble définitif

Une fois qu'il a été jugé conforme et acceptable par le comité consultatif d'urbanisme, l'inspecteur des bâtiments appose sa signature sur les 4 exemplaires du plan d'aménagement d'ensemble définitif. Un (1) exemplaire est transmis au Conseil avec rapport d'accompagnement, la résolution du comité consultatif d'urbanisme et ses recommandations, le cas échéant.

Après étude du dit plan d'aménagement d'ensemble et du rapport d'accompagnement, s'il est satisfait, le conseil approuve ce plan d'aménagement d'ensemble définitif en autorisant, par résolution, le greffier à signer les 4 exemplaires du plan avec mention "Accepté au Conseil", un exemplaire demeurant dans les archives de la municipalité, un exemplaire étant transmis au requérant qui peut donner suite à son plan d'aménagement d'ensemble et les 2 autres étant remis au fonctionnaire responsable.

Le conseil peut soumettre au requérant, s'il le juge opportun les recommandations éventuelles du comité consultatif d'urbanisme ou celles qui peuvent relever du conseil même.

3.4 EFFETS DES APPROBATIONS DU PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE DÉFINITIF

Ni l'approbation de principe du projet de plan d'aménagement d'ensemble, ni l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble définitif ne peuvent constituer une autorisation du Conseil pour le ministre de l'Énergie et Ressources de prendre en considération les plans et livre de renvoi d'une subdivision ou redivision. Ces approbations ne peuvent non plus constituer pour la municipalité une obligation d'approuver les plans et livre de renvoi, ni d'accepter la cession des rues proposées apparaissant au plan, ni de décréter l'ouverture de ces rues, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles. Elles ne peuvent non plus constituer pour la municipalité une obligation d'émettre des permis de construction.

3.5 OPÉRATION CADASTRALE

Lorsqu'une opération cadastrale est réalisée à l'égard des terrains concernés par un plan d'aménagement d'ensemble, soit en tout, soit en partie, elle doit se conformer au plan d'aménagement d'ensemble accepté par le conseil.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

4.1 DISPOSITIONS GENERALES

Dans le cas où une dérogation au présent règlement est signifiée à une personne en conformité de l'application du présent règlement, à défaut par la personne visée de donner suite à l'avis de contravention dans le délai imparti, la municipalité peut prendre les mesures prévues par la loi pour faire cesser cette illégalité, pour recouvrer ou imposer une amende résultant d'une infraction ou contravention au présent règlement.

4.2 PENALITE ET CONTINUITE DE LA CONTRAVENTION

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible, dans le cas d'une première infraction, d'une amende minimale de 100 \$, mais n'excédant pas 1 000 \$ et les frais. Pour toute infraction subséquente, le contrevenant est passible d'une amende d'au moins 200 \$ et maximale de 2 000 \$ et les frais.

Si l'infraction ou la contravention est continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.

4.3 SANCTIONS

A défaut par la personne visée par un avis de contravention au présent règlement de donner suite à l'avis de contravention dans le délai imparti, le procureur de la municipalité peut prendre les mesures prévues par la loi pour faire cesser cette illégalité ou pour recouvrer ou imposer une amende résultant d'une infraction au présent règlement.

4.4 RECOURS DE DROIT CIVIL

Le Conseil peut aussi, sans préjudice au recours ci-dessus et en plus, exercer tout recours de droit civil prévu à la loi, dont ceux prévus au titre III de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1), aux frais du propriétaire, pour que cesse toute occupation ou construction incompatible avec ce règlement.

Adopté à la réunion du Conseil tenue le 17 mars 2003.

Monsieur Ivo Di Piazza,
maire

Monsieur Sylvain Ouellet,
greffier