

RÈGLEMENT 1430-10

Avis de motion : 29 mars 2010

Adoption règlement : 3 mai 2010

Entrée en vigueur : 15 juillet 2010

VILLE DE DOLBEAU-MISTASSINI

*RÈGLEMENT DE CONCORDANCE
P013951*

Règlement de Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) 1430-10

Version finale

Mars 2010



TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	1
RÈGLEMENT PORTANT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	1
VILLE DE DOLBEAU-MISTASSINI	1
RÉSOLUTION NUMERO 1430-10	1
CHAPITRE 1	2
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES	2
1.1 Préambule.....	2
1.2 Titre du règlement.....	2
1.3 Entrée en vigueur.....	2
1.4 Abrogation des règlements antérieurs	2
1.5 Territoire et personnes touchés par le présent règlement	2
1.6 Terrains et emplacements affectés.....	2
1.7 Annulation.....	2
1.8 Amendements.....	2
1.9 Règlements et lois	2
1.10 Application du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble	3
1.10.1 Inspecteur en bâtiments	3
1.10.2 Conditions d'émission des permis et certificats	3
1.11 Renvoi	3
CHAPITRE 2	4
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
2.1 Numérotation du règlement	4
2.2 Incompatibilité des dispositions générales et particulières	4
2.3 Interprétation du texte	4
2.4 Interprétation des tableaux	4
2.5 Unité de mesure.....	4
2.6 Interprétation des mots, termes ou expressions	4
CHAPITRE 3	5
ZONES ASSUJETTIES À LA PRODUCTION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	5
3.1 LES ZONES ASSUJETTIES À LA PRODUCTION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	5
3.2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	9
3.3 PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	9
3.3.1 Dispositions générales	9
3.3.2 Condition particulière à l'acceptation d'un plan d'aménagement d'ensemble.....	10
3.3.3 Dispositions applicables à un plan d'aménagement d'ensemble à caractère résidentiel	10
3.3.3.1 Nombre d'unités minimales pouvant faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble à caractère résidentiel.....	10
3.3.3.2 Aménagement.....	10
3.3.4 Dispositions applicables à un plan d'aménagement d'ensemble à caractère commercial ...	11
3.3.5 Dispositions applicables à un plan d'aménagement d'ensemble à caractère industriel	11
3.3.6 Dispositions applicables à un plan d'aménagement d'ensemble relatif au territoire de la Pointe-des-Pères	11
3.3.7 Dispositions applicables à un plan d'aménagement d'ensemble relatif aux bâtiments à caractère religieux	12
3.3.8 Dispositions relatives aux constructions à des fins récréatives intensives à caractère public	12
3.3.9 Dispositions applicables à un plan d'aménagement d'ensemble relatif à l'implantation d'établissements d'hébergement public saisonnier et de résidences de villégiature privées saisonniers	12
3.3.10 Dispositions applicables à un plan d'aménagement d'ensemble relatif à l'implantation de résidences de villégiature dans une zone Rm	12
3.3.11 Dispositions applicables à un plan d'aménagement d'ensemble relatif au projet récréo- touristique du Village d'antan.....	13

3.3.12	Dispositions applicables à un plan d'aménagement d'ensemble relatif au projet du développement du Canal.....	14
3.3.13	Accès direct à une rue.....	14
3.3.14	Cheminement du projet de plan d'aménagement d'ensemble.....	14
3.3.14.1	Étude par le comité consultatif d'urbanisme.....	14
3.3.14.2	Étude par le conseil.....	15
3.4	PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE DÉFINITIF.....	15
3.4.1	Dispositions générales.....	15
3.4.2	Cheminement du plan d'aménagement d'ensemble définitif.....	15
3.4.2.1	Étude par le comité consultatif d'urbanisme.....	15
3.4.2.2	Approbation du plan d'aménagement d'ensemble définitif.....	16
3.5	EFFETS DES APPROBATIONS DU PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE DÉFINITIF.....	16
3.6	OPÉRATION CADASTRALE.....	16
	CHAPITRE 4.....	17
	DISPOSITIONS FINALES.....	17
4.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	17
4.2	PÉNALITÉ ET CONTINUITÉ DE LA CONTRAVENTION.....	17
4.3	SANCTIONS.....	17
4.4	RECOURS DE DROIT CIVIL.....	17

RÈGLEMENT PORTANT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

VILLE DE DOLBEAU-MISTASSINI RÈGLEMENT NUMÉRO 1430-10

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 de la Ville de Dolbeau-Mistassini.

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 révisé conforme au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Maria-Chapdelaine.

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 que le présent règlement remplace et abroge toute disposition d'un règlement antérieur adopté par la ville de Dolbeau-Mistassini et portant sur le même objet;

Attendu qu'un comité consultatif d'urbanisme agit sur le territoire de la Ville, en vertu de l'application du règlement 1024-98 de ce conseil;

Attendu qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance régulière du conseil municipal tenue le 29 mars 2010;

CONSÉQUENCE :

IL EST PROPOSÉ par madame la conseillère CLAIRE NÉRON

APPUYÉ ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QU'il soit et est ordonné et statué par le Conseil ce qui suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES

1.1 PRÉAMBULE

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

1.2 TITRE DU RÈGLEMENT

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

1.3 ENTRÉE EN VIGUEUR

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

1.4 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS

Le présent règlement abroge et remplace, à compter de la date de son entrée en vigueur, le règlement 1294-06 et de ses amendements en vigueur. Telle abrogation n'affecte pas les procédures intentées, le cas échéant, sous l'autorité des règlements ci-abrogés, lesquelles se continuent sous l'autorité desdits règlements, jusqu'à jugement final et exécution.

1.5 TERRITOIRE ET PERSONNES TOUCHES PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des zones ci-après décrites et touche tout citoyen, soit toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

1.6 TERRAINS ET EMPLACEMENTS 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 RÈGLEMENTS ET LOIS

Aucun article et aucune disposition du présent règlement ne peuvent 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 PAE est confiée aux inspecteurs en bâtiments. Ils sont nommés par résolution du Conseil. Leurs pouvoirs et attributions sont déterminés au règlement sur les permis et certificats. Les pouvoirs des inspecteurs en bâtiments sont énoncés au règlement sur les permis et certificats, sous le numéro 1429-10.

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 1429-10.

1.11 RENVOI

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 NUMÉROTATION DU RÈGLEMENT

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 INCOMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES

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

2.3 INTERPRÉTATION 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.

2.4 INTERPRÉTATION 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.

2.5 UNITÉ DE MESURE

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

2.6 INTERPRÉTATION DES MOTS, TERMES OU EXPRESSIONS

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués à l'article relatif à l'interprétation des mots, termes ou expressions du Règlement de zonage en vigueur.

Une expression, un terme ou un mot n'étant pas spécifiquement défini à l'article relatif à l'interprétation du texte du Règlement de zonage s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

CHAPITRE 3 ZONES ASSUJETTIES À LA PRODUCTION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

3.1 ZONES ASSUJETTIES A LA PRODUCTION D'UN PLAN D'ENSEMBLE

Les zones suivantes sont assujetties à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble

	ZONE ASSUJETTIE	USAGES	DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL
Amendement Règlement 1510-12 Vigueur : 04-12-2012	6-2 Ae	➤ Services publics	
	3 Rm	➤ Résidences de villégiature	
	17 Rm	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Résidences de villégiature ➤ Récréation intensive publique ➤ Services à caractère socioculturel (obligation d'un PAE) ➤ Parcs publics, centres récréatifs et installations sportives (obligation d'un PAE) ➤ Équipements d'accueil spécifiquement touristiques (obligation d'un PAE) 	
Amendement Règlement 1571-14 Vigueur 05-08-2014	17-1 Rm	<p>Liés au projet récréotouristique du Village d'antan :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Résidences de villégiature ➤ Aménagements récréatifs extensifs ➤ Équipements communautaires ➤ Entreposage dans les espaces communs (sauf véhicules récréatifs) 	Faible
	17-2 Rm	Projet de développement du canal	Faible
Amendement Règlement 1510-12 Vigueur 04-12-2012	24-1 Rm	➤ Résidences de villégiature	
	31-1 Rm	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Résidences de villégiature ➤ Récréation intensive publique ➤ Services à caractère socioculturel (obligation d'un PAE) ➤ Parcs publics, centres récréatifs et installations sportives (obligation d'un PAE) ➤ Équipements d'accueil spécifiquement touristiques (obligation d'un PAE) 	
	41	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Récréation intensive publique ➤ Services à caractère socioculturel (obligation d'un PAE) ➤ Parcs publics, centres récréatifs et installations sportives (obligation d'un PAE) ➤ Équipements d'accueil spécifiquement touristiques (obligation d'un PAE) 	

	ZONE ASSUJETTIE	USAGES	DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL
Amendement Règlement 1510-12 Vigueur 04-12-2012	41 Rm	➤ Résidences de villégiature	
	42-2 Fd	➤ Services à caractère socioculturel ➤ Équipements d'accueil spécifiquement touristiques	
	45 Rm	➤ Résidences de villégiature	
	103 Rm	➤ Résidences de villégiature	
Amendement Règlement 1510-12 Vigueur 04-12-2012	109 R	➤ Résidentiel unifamilial isolé et jumelé ➤ Résidentiel bifamilial isolé	Faible Faible
	115 Pi	➤ Services publics ➤ Services à caractère socioculturel ➤ Équipements d'accueil spécifiquement touristiques	0,5
	119 R	Usages résidentiels autres que : ➤ Résidentiel unifamilial isolé et jumelé ➤ Résidentiel bifamilial isolé	Autre que faible
	122 Rm	➤ Résidences de villégiature	
	127 Pi	➤ Usage résidentiel communautaire ➤ Services publics	
	133 R	Usages résidentiels autres que : ➤ Résidentiel unifamilial isolé ou jumelé ➤ Résidentiel bifamilial isolé ➤ Résidentiel trifamilial isolé ➤ Résidentiel multifamilial	Autre que moyenne
	140 C	➤ Commerce de détail ➤ Commerce de gros ➤ Hébergement et restauration Excluant salon de coiffure et bureau de professionnel	Un plan d'aménagement d'ensemble doit comporter au maximum 3 bâtiments de 3500 mètres carrés et plus
	140-1 C	➤ Commerce de détail ➤ Commerce de gros ➤ Hébergement et restauration Excluant salon de coiffure et bureau de professionnel	Un plan d'aménagement d'ensemble doit comporter au maximum 3 bâtiments de 3500 mètres carrés et plus
	140-2 C	➤ Commerce de détail ➤ Commerce de gros ➤ Hébergement et restauration ➤ Excluant salon de coiffure et bureau de professionnel ➤ Culture agricole	Un plan d'aménagement d'ensemble doit comporter au maximum 3 bâtiments de 3500 mètres carrés et plus
	140-3 C	➤ Commerce de détail ➤ Commerce de gros ➤ Hébergement et restauration ➤ Excluant salon de coiffure et bureau de professionnel ➤ Culture agricole	Un plan d'aménagement d'ensemble doit comporter au maximum 3 bâtiments de 3500 mètres carrés et plus

ZONE ASSUJETTIE	USAGES	DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL
145 CV	➤ Usage résidentiel multifamilial et communautaire	Moyenne
149 CV	➤ Usage résidentiel multifamilial et communautaire	Forte
150 CV	➤ Usage résidentiel multifamilial et communautaire	Forte
151 CV	➤ Usage résidentiel multifamilial et communautaire	Forte
156-1 Pi	➤ Services publics	1,0
166 I	➤ Industrie peu et non contraignante ➤ Industrie contraignante	0,5 0,5
174 R	➤ Résidentiel unifamilial isolé et jumelé ➤ Résidentiel bifamilial isolé	Faible Faible
183 R	➤ Résidentiel unifamilial isolé et jumelé ➤ Résidentiel bifamilial isolé ➤ Résidentiel trifamilial isolé ➤ Résidentiel bifamilial et trifamilial jumelé ➤ Résidentiel multifamilial	Faible, moyenne et forte
185 R	➤ Résidentiel unifamilial isolé et jumelé ➤ Résidentiel bifamilial isolé	Faible Faible
188 R	➤ Résidentiel unifamilial isolé et jumelé ➤ Résidentiel bifamilial isolé	Faible Faible
189 Pi	➤ Services publics	0,5
191 R	➤ Résidentiel unifamilial isolé et jumelé	Faible
192 R	➤ Résidentiel unifamilial contiguë	Moyenne
193 R	➤ Résidentiel unifamilial isolé et jumelé	Faible
200 Rm	➤ Récréation intensive publique ➤ Services à caractère socioculturel (obligation d'un PAE) ➤ Parcs publics, centres récréatifs et installations sportives (obligation d'un PAE) ➤ Équipements d'accueil spécifiquement touristiques (obligation d'un PAE)	
202 Pi	➤ Services publics ➤ Services à caractère socioculturel ➤ Conservation et récréation extensive	0,5
205 Rp	➤ Services publics ➤ Services à caractère socioculturel ➤ Parcs publics, centres récréatifs et installations sportives	

ZONE ASSUJETTIE	USAGES	DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Équipements d'accueil spécifiquement touristiques ➤ Conservation et récréation extensive 	
Amendement Règlement 1510-12 Vigueur 04-12-2012 → 212 Rm	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Résidences de villégiature ➤ Récréation intensive publique ➤ Services à caractère socioculturel (obligation d'un PAE) ➤ Parcs publics, centres récréatifs et installations sportives (obligation d'un PAE) ➤ Équipements d'accueil spécifiquement touristiques (obligation d'un PAE) 	
222 CV	➤ Usage résidentiel multifamilial et communautaire	Forte
228 CV	➤ Usage résidentiel multifamilial et communautaire	Forte
228-1 CV	➤ Services publics	Forte
233 R	Usages résidentiels autres que : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Résidentiel unifamilial isolé et jumelé ➤ Résidentiel bifamilial isolé 	Autre que faible
239 R	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Résidentiel unifamilial isolé et jumelé ➤ Résidentiel bifamilial isolé 	Faible Faible
239-1 I	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Industrie peu et non contraignante ➤ Industrie contraignante 	0,5
243 R	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Résidentiel unifamilial isolé et jumelé ➤ Résidentiel bifamilial isolé 	Faible Faible
243-1 I	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Industrie peu et non contraignante ➤ Industrie contraignante 	0,5
248 F	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Industrie peu ou non contraignante ➤ Industrie contraignante 	0,5 0,5
248-1 I	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Industrie peu et non contraignante ➤ Industrie contraignante 	0,5
301-1 M	➤ Services publics	
550 CV	➤ Résidentiel multifamilial et communautaire	Forte
552 CV	➤ Résidentiel multifamilial et communautaire	Forte
553 CV	➤ Résidentiel multifamilial et communautaire	Forte

3.2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour tout projet de développement dans une des zones ci-haut mentionnées, la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble doit être effectuée 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 toute zone où la production d'un plan d'aménagement d'ensemble est requis, aucun permis de construction ne sera émis à l'égard d'un usage précisé à l'article 3.1 du présent règlement avant la production et 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 un avis par écrit à la Ville de son intention de demander une modification des règlements d'urbanisme et pour ce faire, de soumettre un plan d'aménagement d'ensemble à l'inspecteur en bâtiments, en conformité des dispositions du présent règlement.

3.3 PROJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

3.3.1 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;
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 moyen : 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 projetés, 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, des accès, des stationnements, des enseignes et des équipements proposés, le cas échéant;
16. Les aménagements proposés en vue d'agrémenter le site;
17. Les différentes phases de développement, s'il y a lieu;
18. La date, le titre, le nord astronomique, l'échelle et 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.

3.3.2 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 soumis 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.

3.3.3 Dispositions applicables à un plan d'aménagement d'ensemble à caractère résidentiel

3.3.3.1 Nombre d'unités minimales pouvant faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble à caractère résidentiel

Pour se prévaloir des dispositions du présent règlement, dans le cas d'usages résidentiels, le nombre d'unités minimal est établi comme suit selon les classes d'usages prévues au règlement de zonage:

- Résidences unifamiliales et bifamiliales : 12 logements
- Résidences bifamiliales jumelées et contigus : 12 logements
- Résidences multifamiliales et communautaires :
 - unités de 4 et 6 logements : 12 logements
 - unités de 8, 12 et 16 logements : 24 logements
- Résidences communautaires : 10 logements ou chambres

3.3.3.2 Aménagement

Un plan d'aménagement d'ensemble résidentiel doit comporter des aires paysagées dédiés aux occupants de l'ensemble et représentant au moins dix pour cent (10 %) de la superficie du terrain.

De plus, le plan doit illustrer la localisation prévue des bâtiments accessoires qu'ils soient construits au même moment que l'ensemble ou non.

L'ensemble doit comporter des plantations en façade (alignement sur rue) soit au moins un arbre par logement établi au rez-de-chaussée et un arbuste par logement, planté en cour avant.

Dans le cas de résidences communautaires, le plan doit comprendre des aires d'agrément avec des aménagements ou des équipements tels que balançoires, bancs, promenade ou aire de jeux destinés aux usagers.

3.3.4 Dispositions applicables à un plan d'aménagement d'ensemble à caractère commercial

Dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble à caractère commercial, le plan proposé doit faire en sorte :

1. Que les façades sur rue comportant au moins deux matériaux, dont de la maçonnerie sur au moins vingt-cinq pour cent (25 %) des surfaces concernées et au moins 10 % d'ouvertures (portes, fenêtres, vitrines, blocs de verre);
2. Que des plantations soient prévues en alignement sur rue, raison d'un arbre feuillu dont le calibre minimum est de 70 mm à tous les quinze mètres (15 m) donnant sur la rue et à l'intérieur de l'aire de stationnement, à raison d'un arbre par cinquante (50) cases de stationnement; les arbres doivent être plantés dans un îlot d'au moins quatre mètres carrés (4 m²) délimité par une bordure, qui peut être gazonnée ou occupée par un paillis;
3. Les quais de chargement ou de déchargement ainsi que les conteneurs à déchets doivent être dissimulés par des plantations afin de réduire leur impact visuel.

3.3.5 Dispositions applicables à un plan d'aménagement d'ensemble à caractère industriel

Dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble à caractère industriel, le plan d'aménagement d'ensemble doit répondre aux dispositions suivantes:

1. Les bâtiments principaux dont la façade principale donne sur une route numérotée doivent comporter au moins deux matériaux sur cette façade dont au minimum 25 % de maçonnerie et au moins 10 % d'ouvertures (portes, fenêtres, vitrines, blocs de verre);
2. Des arbres feuillus dont le calibre est au minimum de 70 mm doivent être plantés à raison d'un arbre par vingt-cinq mètres (25 m) de façade du terrain donnant sur une rue; ces arbres doivent être plantés à la limite avant de l'emplacement et être protégés de la machinerie et des véhicules en les localisant dans une bande gazonnée entre le pavage de la rue ou sa bordure et la limite de l'emplacement.

3.3.6 Dispositions applicables à un plan d'aménagement d'ensemble relatif au territoire de la Pointe-des-Pères

Dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble exigé sur le territoire de la Pointe-des-Pères, le plan d'aménagement d'ensemble doit répondre aux objectifs suivants:

1. Respecter les composantes biophysiques;
2. Assurer la vocation patrimoniale du site;
3. Protéger l'environnement visuel et bâti (marge de recul, matériaux, revêtement extérieur et affichage).

3.3.7 Dispositions applicables à un plan d'aménagement d'ensemble relatif aux bâtiments à caractère religieux

Dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble exigé dans une zone comprenant un ou des bâtiments à caractère religieux d'intérêt, le plan d'aménagement d'ensemble doit répondre aux objectifs suivants :

1. Assurer la vocation patrimoniale du site;
2. Protéger l'environnement visuel et bâti (marge de recul, matériaux, revêtement extérieur et affichage).

3.3.8 Dispositions relatives aux constructions à des fins récréatives intensives à caractère public

Dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble exigé pour les constructions à des fins récréatives intensives à caractère public, le plan d'aménagement d'ensemble doit répondre aux objectifs suivants :

1. Respecter les composantes biophysiques;
2. Respecter une très faible densité d'occupation du territoire de manière à
3. Conserver l'intérêt paysager;
4. Protéger l'environnement visuel : marge de recul, matériaux, revêtement extérieur, affichage;
5. Afin d'être considéré comme public, l'hébergement devra être mis à la disposition du public un minimum de quarante (40) semaines réparties entre les quatre saisons;
6. Le(s) propriétaire(s) et les locataires devront avoir accès gratuitement aux équipements récréatifs extensifs présents sur le site.

3.3.9 Dispositions applicables à un plan d'aménagement d'ensemble relatif à l'implantation d'établissements d'hébergement public saisonnier et de résidences de villégiature privées saisonnières

Dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble exigé pour les constructions d'hébergement public saisonnier et pour les résidences de villégiature privées saisonnières sur un même lot ou terrain, le plan d'aménagement d'ensemble doit répondre aux objectifs suivants :

1. Respecter les composantes biophysiques;
2. Respecter une faible densité d'occupation du territoire de manière à conserver l'intérêt paysager.
3. Les superficies des terrains ne devront jamais être moindres que celles prescrites par les règles minimales de lotissement du présent document;
4. Protéger l'environnement visuel : marge de recul, matériaux, revêtement extérieur, affichage.

3.3.10 Dispositions applicables à un plan d'aménagement d'ensemble relatif à l'implantation de résidences de villégiature dans une zone Rm

Dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble exigé pour l'implantation de résidences de villégiature, le plan d'aménagement d'ensemble doit répondre aux objectifs suivants :

1. Respecter les composantes biophysiques;

Amendement
Règlement 1510-12
Vigueur 04-12-2012

2. Respecter une faible densité d'occupation du territoire de manière à préserver l'intérêt paysager;
3. Implanter les résidences de villégiature en projets concentrés, soit dans des regroupements de cinq (5) et plus;
4. Les superficies des terrains ne devront jamais être moindres que celles prescrites par les règles minimales de lotissement;
5. Respecter une marge de recul minimale de quinze (15) mètres d'un lac ou d'un cours d'eau pour toute construction et ouvrage;
6. Assurer l'intégration paysagère, style architectural, matériaux de qualité, revêtement extérieur, affichage;
7. Limiter la hauteur maximale des bâtiments à deux (2) étages;
8. Limiter la coupe d'arbres aux espaces requis pour l'implantation des constructions, des espaces de stationnement et d'un chemin d'accès d'une largeur maximale de 7,5 mètres. Toute autre coupe d'arbres doit respecter les dispositions applicables du règlement de zonage;
9. Amener un apport économique au territoire d'accueil;
10. Être un projet distinctif;
11. Afin de compléter un projet de résidences de villégiature concentré établie dans une zone Rm, le plan d'aménagement d'ensemble pourra empiéter dans les zones agricoles Ad et Ae ou dans les zones agroforestières Fd et Fe avec les mêmes normes applicables que pour la zone Rm. Cependant, en aucun cas l'empiètement sur la zone contiguë ne peut être supérieur à la partie du terrain incluse dans la zone Rm;
12. Avoir obtenu l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ), le cas échéant.

De plus, un plan d'aménagement d'ensemble peut inclure des résidences de villégiature existantes en respectant :

1. Les objectifs énumérés au premier alinéa;
2. Une homogénéité et une intégration architecturale entre les résidences de villégiature existantes et futures.

3.3.11 Dispositions applicables à un plan d'aménagement d'ensemble relatif au projet récréotouristique du Village d'antan

Dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble exigé pour le projet récréotouristique du Village d'antan, le plan d'aménagement d'ensemble doit répondre aux objectifs suivants :

1. Respecter les composantes biophysiques du site;
2. Respecter une faible densité d'occupation du territoire de manière à préserver l'intérêt paysager;
3. Respecter une superficie minimale de terrain de 7 000 mètres carrés;
4. Favoriser la protection des milieux humides et autres éléments naturels du site;
5. Respecter une marge de recul minimale de quinze (15) mètres d'un lac ou d'un cours d'eau pour toute construction et ouvrage;
6. Respecter des caractéristiques uniformes pour toutes les résidences en terme de matériaux, revêtement extérieur, superficie, toiture et fenestration;
7. Limiter la coupe d'arbres aux espaces requis pour l'implantation des constructions, des espaces de stationnement et des chemins d'accès. Toute autre coupe d'arbres doit respecter les dispositions applicables du règlement de zonage;

Amendement
Règlement 1571-14
Vigueur 05-08-2014

8. Implanter les installations récréatives du projet récréotouristique avant la construction de tout hébergement ou résidence;
9. Démontrer que le site sera autonome en ce qui a trait à son alimentation en eau et électricité;
10. Amener un apport économique à la région;
11. Être un projet distinctif.

3.3.12 Dispositions applicables à un plan d'aménagement d'ensemble relatif au projet du développement du Canal

Amendement
Règlement 1571-14
Vigueur 05-08-2014

Dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble exigé pour le projet de développement du Canal, le plan d'aménagement d'ensemble doit répondre aux objectifs suivants :

1. Respecter les composantes biophysiques du site;
2. Respecter une faible densité d'occupation du territoire de manière à préserver l'intérêt paysager;
3. Favoriser la protection des milieux humides et autres éléments naturels du site;
4. Respecter des caractéristiques uniformes pour toutes les résidences en terme de matériaux, revêtement extérieur, superficie, toiture et fenestration;
5. Limiter la coupe d'arbres aux espaces requis pour l'implantation des constructions, des espaces de stationnement et des chemins d'accès. Toute autre coupe d'arbres doit respecter les dispositions applicables du règlement de zonage;
6. Amener un apport économique à la région;
7. Être un projet distinctif;
8. Obtenir préalablement au projet un certificat d'autorisation du Ministère du Développement durable, Environnement et Lutte contre les changements climatiques lui permettant la réalisation de ses travaux;
9. Décharger la ville de toute responsabilité concernant les dommages pouvant être causés aux travaux, aménagements, constructions ou affectant tout usage qui pourrait survenir dans cette zone. Pour ce faire, inclure une dénonciation de cette exclusion de responsabilité dans tous les titres de propriété transigés relativement aux immeubles inclus dans la zone PAE. Preuve de cette dénonciation devra être transmise à la ville à chaque transaction, et ce, avant l'émission de tout permis de construction ou de certificat d'autorisation.

3.3.13 Accès direct à une rue

Dans un ensemble, chacun des bâtiments principaux le formant ne doit pas obligatoirement accéder directement à une rue. Toutefois, chacun des usages le formant doit accéder à une rue par une voie à cette fin située entre la rue et le bâtiment abritant l'usage et disposant des droits fonciers afférents (doit de passage ou propriété).

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

3.3.14.1 Étude par le comité consultatif d'urbanisme

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

Dans les trente (30) jours de la présentation d'un projet de plan d'aménagement d'ensemble, 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.

3.3.14.2 Étude par le conseil

Une fois qu'il a été traité par le comité consultatif d'urbanisme, l'inspecteur en bâtiments transmet la résolution et les recommandations du comité consultatif d'urbanisme.

Après étude, 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 trois (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, approuvé par le 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 Ville, l'autre est remis au service d'urbanisme.

3.4 PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE DÉFINITIF

3.4.1 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 en 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 3.3.2;
2. Le relief du sol exprimé par des lignes de niveau dont les intervalles sont d'au plus deux mètres (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. Un plan 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.

3.4.2 Cheminement du plan d'aménagement d'ensemble définitif

3.4.2.1 Étude par le comité consultatif d'urbanisme

Le plan d'aménagement d'ensemble définitif, s'il est conforme aux dispositions du présent règlement, est soumis par l'inspecteur en bâtiments au comité consultatif d'urbanisme.

Dans les trente (30) 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 à l'intention du conseil.

3.4.2.2 Approbation du plan d'aménagement d'ensemble définitif

Une fois qu'il a été traité le comité consultatif d'urbanisme, l'inspecteur en bâtiments transmet quatre (4) exemplaires du plan d'aménagement d'ensemble définitif. Un (1) exemplaire est transmis au Conseil avec la résolution du comité consultatif d'urbanisme et ses recommandations, le cas échéant.

Après étude du dit plan d'aménagement d'ensemble, le conseil statue sur ce plan d'aménagement d'ensemble définitif en autorisant, par résolution, le greffier à signer les quatre (4) exemplaires du plan avec mention "Accepté au Conseil", un exemplaire demeurant dans les archives de la Ville, un exemplaire étant transmis au requérant qui peut donner suite à son plan d'aménagement d'ensemble et les deux (2) autres étant remis au fonctionnaire responsable.

3.5 **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 être interpréter comme soustrayant pour autant la ville de son obligation de respecter par ailleurs toutes les autres dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de modifier la réglementation visant à permettre au requérant de réaliser son projet de développement.

Elles ne peuvent non plus constituer pour la ville une obligation de délivrer des permis de construction.

3.6 **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 GÉNÉRALES

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 Ville 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 PÉNALITÉ ET CONTINUITÉ 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 personne physique, d'une amende minimale de cent dollars (100 \$), mais n'excédant pas 1 000 \$ et les frais. Dans le cas d'une personne morale, le contrevenant est passible d'une amende d'au moins cinq cents (500 \$) et maximale de cinq mille dollars (5 000 \$) et les frais.

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

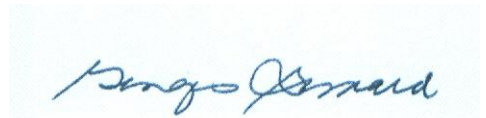
4.3 SANCTIONS

À 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 Ville 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. chap. 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 3 mai 2010.



Monsieur Georges Simard,
Maire



Me André Côté,
greffier