

# TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	
<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES ..... 2</b>	
1.1	PREAMBULE..... 2
1.2	TITRE DU REGLEMENT ..... 2
1.3	ENTREE EN VIGUEUR ..... 2
1.4	ABROGATION DES REGLEMENTS ANTERIEURS ..... 2
1.5	TERRITOIRE ET PERSONNES TOUCHES PAR LE PRESENT REGLEMENT ..... 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
<b>CHAPITRE 2</b>	
<b>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ..... 4</b>	
2.1	PLAN DE ZONAGE ET GRILLE DES SPECIFICATIONS ..... 4
2.2	PLAN DE ZONAGE ..... 4
2.2.1	<i>Découpage du territoire en zones</i> ..... 4
2.2.2	<i>Zone et secteur</i> ..... 4
2.2.3	<i>Identification des zones</i> ..... 4
2.2.4	<i>Interprétation des limites de zones</i> ..... 4
2.4	INCOMPATIBILITE DES DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES..... 5
2.5	INTERPRETATION DU TEXTE ..... 5
2.6	INTERPRETATION DES TABLEAUX ..... 5
2.7	UNITE DE MESURE ..... 5
2.8	INTERPRETATION DES MOTS, TERMES OU EXPRESSIONS..... 5
<b>CHAPITRE 3</b>	
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA REALISATION DE PLANS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE LORSQUE AUTORISES ..... 16</b>	
3.1	DISPOSITIONS GENERALES ..... 12
3.2	PROJET DE PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE ..... 12
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> ..... 13
3.2.3	<i>Disposition particulière aux plans d'aménagement d'ensemble comprenant au moins cent (100) logements</i> ..... 13
3.2.4	<i>Cheminement du projet de plan d'aménagement d'ensemble</i> ..... 13
3.2.4.1	<i>Étude par le comité consultatif d'urbanisme</i> ..... 13
3.2.4.2	<i>Étude par le conseil</i> ..... 14
3.3	PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DEFINITIF ..... 12
3.3.1	<i>Dispositions générales</i> ..... 14
3.3.2	<i>Cheminement du plan d'aménagement d'ensemble définitif</i> ..... 14
3.3.2.1	<i>Étude par le comité consultatif d'urbanisme</i> ..... 14
3.3.2.2	<i>Approbation du plan d'aménagement d'ensemble définitif</i> ..... 15
3.4	EFFETS DES APPROBATIONS DU PROJET DE PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE ET DU PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DEFINITIF ..... 15
3.5	OPERATION CADASTRALE ..... 15

<b>CHAPITRE 4</b>	
<b>DISPOSITIONS FINALES</b> .....	<b>16</b>
4.1 DISPOSITIONS GENERALES .....	16
4.2 PENALITE ET CONTINUITÉ DE LA CONTRAVENTION.....	16
4.3 SANCTIONS .....	16
4.4 RECOURS DE DROIT CIVIL .....	16

# REGLEMENT PORTANT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

VILLE DE CHIBOUGAMAU  
REGLEMENT NUMERO 010-2002

## **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 Ville de Chibougamau.

## **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 numéro 005-92 et un règlement de zonage sous le numéro 005-2002 où il est identifié des aires soumises à l'approbation de plans d'aménagement d'ensemble.

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 Ville, en vertu de l'application du règlement adopté le 10 avril 1992, sous le numéro 005-92 de ce conseil;

Attendu qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance régulière du conseil municipal tenue le 23 septembre 2002;

## **À ces causes:**

Tel que proposé par Madame Pascale Vézina, conseillère, et secondé par Madame Lianne Piquette, conseillère, il est résolu qu'il soit et est ordonné et statué par le Conseil ce qui suit:

# **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 Chibougamau.

### **1.3 ENTREE EN VIGUEUR**

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

### **1.4 ABROGATION DES REGLEMENTS ANTERIEURS**

Le présent règlement abroge et remplace, à compter de la date de son entrée en vigueur, s'il y a lieu, tout règlement et toute disposition d'un règlement antérieur adopté par le conseil de la Ville de Chibougamau et portant sur le même objet. 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 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 EMBLEMENS 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 la cour 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 REGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

### **1.10.1 Inspecteur des bâtiments**

L'application du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble est confié à l'inspecteur des bâtiments. Il est nommé par résolution du Conseil qui peut lui adjoindre un ou plusieurs inspecteurs des bâtiments adjoints, chargés de l'assister ou de le remplacer lorsqu'il est absent ou dans l'impossibilité d'agir. Ce dernier peut être le secrétaire-trésorier ou le greffier.

### **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 008-2002 et au règlement sur les conditions minimales d'émission des permis de construction sous le numéro 009-2002.

## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

### 2.1 PLAN DE ZONAGE ET GRILLE DES SPECIFICATIONS

Le plan de zonage composé de 3 planche(s) portant les numéros 900417.1 900417.2 et 900417.3 et une grille des spécifications en 9 feuillet(s) portant les numéros 1 à 9, authentifiés par le maire et le greffier, font partie intégrante de ce règlement de zonage à toutes fins que de droit.

### 2.2 PLAN DE ZONAGE

#### 2.2.1 Découpage du territoire en zones

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

#### 2.2.2 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).

#### 2.2.3 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
F	Forêt, sylviculture et agriculture
V	Villégiature

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.

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".

#### 2.2.4 Interprétation des limites de zones

Sauf indication contraire, les limites de toutes les zones coïncident avec la ligne médiane des rues, ruelles, 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 Ville. 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 projetés, la limite de zone, une fois l'infrastructure en cause mise en place, est la ligne médiane de cette dernière effectivement cadastrée ou construite.

### **2.3 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.

### **2.4 INCOMPATIBILITE DES DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES**

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

### **2.5 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.

### **2.6 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.

### **2.7 UNITE DE MESURE**

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

### **2.8 INTERPRETATION 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.

#### **Bâtiment principal**

Bâtiment destiné à abriter l'usage principal autorisé sur l'emplacement où il est implanté.

#### **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 Chibougamau.

**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...

**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 régit 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 ou de terrain, d'un seul tenant, servant ou pouvant servir à un usage principal (figure 2).

*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°. Sur un tel emplacement d'angle, l'une des cours latérales peut avoir les mêmes usages qu'une cour arrière, à la condition que les dispositions ayant trait aux marges avant soient respectées intégralement.

*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 par des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire.

*Emplacement partiellement desservi*

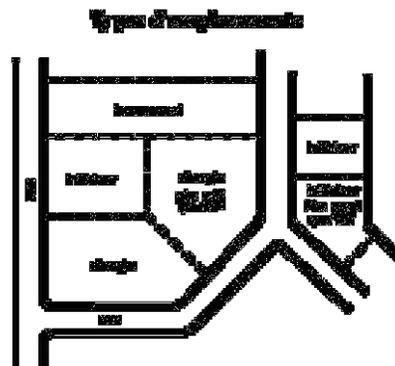
Emplacement desservi soit par un réseau d'aqueduc, soit par un réseau d'égout sanitaire.

*Emplacement non desservi*

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

*Emplacement riverain*

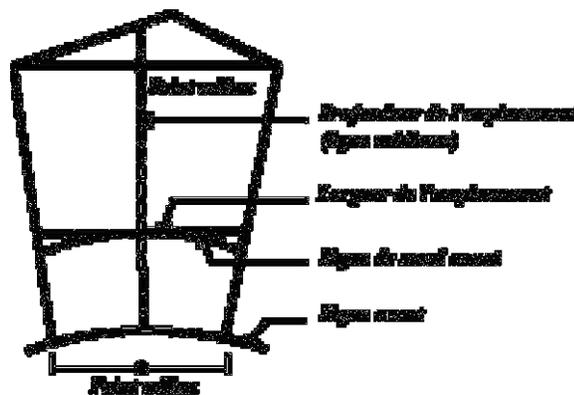
Emplacement adjacent à un lac ou un cours d'eau en tout ou en partie.



### **Emplacement (largeur)**

Distance entre les lignes latérales d'un emplacement, mesurée perpendiculairement à la médiane joignant le point milieu des lignes avant et arrière de l'emplacement. Cette distance est calculée au point d'intersection de ladite médiane et de la ligne de recul avant.

### **Dimensions d'un emplacement**



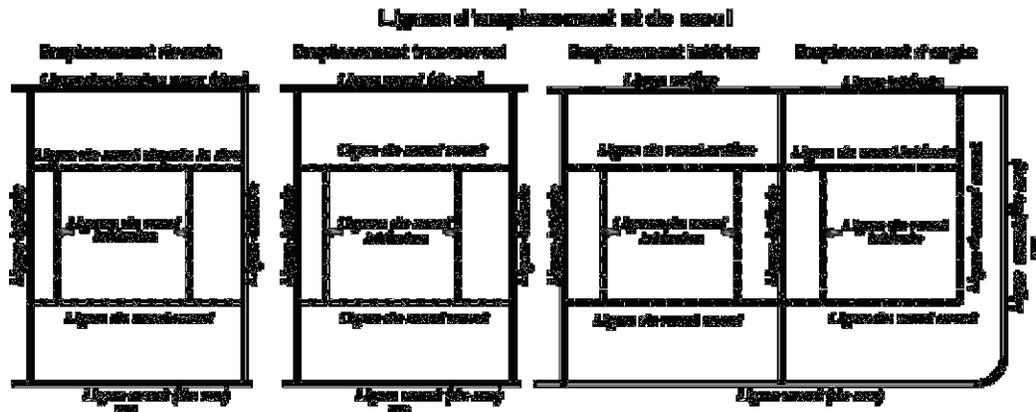
### **Emplacement (profondeur)**

Longueur de la plus grande des dimensions d'un emplacement mesurée sur la ligne médiane. Dans le cas d'un emplacement triangulaire, la profondeur se mesure depuis le sommet du triangle.

### **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 de recul  
 Note: Sur un emplacement d'angle ou transversal, les lignes de recul arrière sont absentes.  
 Sur un emplacement rétrocède, la ligne de recul depuis la rue prend ses coordonnées sur tout ou en partie, à une ligne de recul avant, latérale ou arrière.

## Ligne d'emplacement

### 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 de 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 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, latérale ou depuis un lac ou un cours d'eau (ligne de recul avant, latérale, arrière ou sur lac ou cours d'eau).

## Ligne de rue

Limite de l'emprise de la voie publique.

## 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 des articles 2174, 2174-a, 2174-b, et 2175 du Code civil et/ou aux dispositions de la loi sur le cadastre (chapitre C-1) et leurs amendements en vigueur.

## Lotissement ou opération cadastrale

Division, subdivision, redivision, resubdivision, 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 2174, 2174-a, 2174-b ou 2175 du Code civil.

## Marge

### Définition générale

Partie d'un emplacement où il n'est pas permis de construire un bâtiment principal ou de mettre en place des équipements constituant un usage principal (ex. un poste de transformation électrique).

### Marge arrière

Prescription du règlement établissant la profondeur minimale de la cour arrière. La dimension prescrite établit une ligne de recul parallèle à la ligne arrière. Il peut ne pas y avoir de marge arrière, par exemple dans le cas d'un emplacement transversal.

### Marge avant

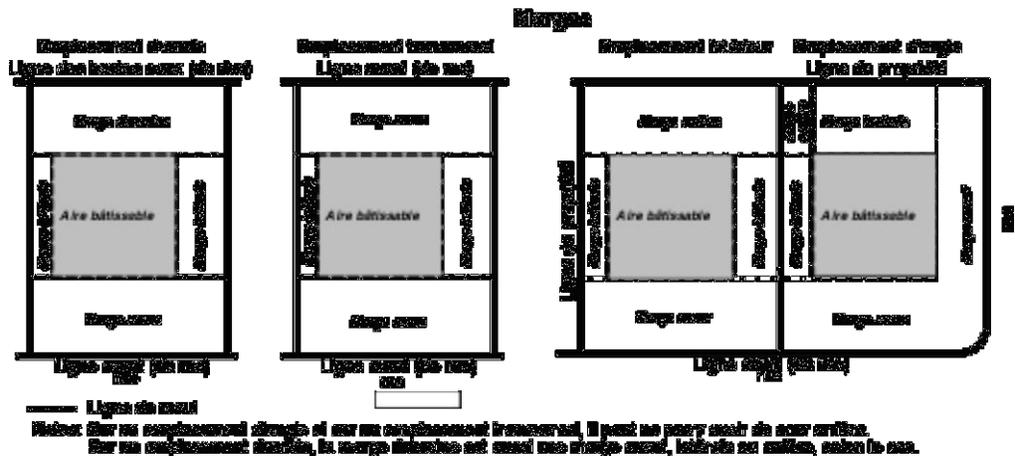
Prescription du règlement établissant la profondeur minimale de la cour avant. La dimension prescrite établit une ligne de recul parallèle à la ligne avant.

### Marges latérales

Prescription du règlement établissant la largeur minimale des cours latérales et la marge avant. La dimension prescrite établit des lignes de recul parallèles aux lignes latérales.

### Marge riveraine

Prescription du règlement établissant la profondeur minimale d'une cour depuis la ligne naturelle des hautes eaux et s'étendant sur tout le côté concerné de l'emplacement.



## Municipalité, Corporation municipale ou Ville

Signifie la Corporation municipale de la Ville de Chibougamau, 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.

**Profondeur d'un emplacement**

Longueur de la plus grande des dimensions d'un emplacement mesurée sur chacune des lignes d'emplacement correspondantes. Dans le cas d'un emplacement triangulaire, la profondeur se mesure depuis le sommet du triangle.

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

Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble de la Ville de Chibougamau.

**Règlements d'urbanisme**

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

**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 Ville 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.

**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 Ville, 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 porches, galeries et vérandas recouverts, mais non compris les terrasses, balcons, marches, corniches, escaliers de secours, escaliers extérieurs, rampes extérieures et plates-formes de chargement à ciel ouvert. 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.

#### **Terrain**

Espace d'étendue variable pouvant comprendre un ou plusieurs emplacements ou une ou plusieurs parties d'emplacement(s) 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.

## **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 peut 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, en vertu du plan d'urbanisme, du règlement de zonage et/ou du présent règlement, la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, aucun permis de construction ne sera émis et aucun ouvrage ne sera autorisé, lorsque les constructions et ouvrages en cause ne sont autorisés à la grille des spécifications que dans l'éventualité de la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, avant qu'un 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 oeuvre dudit plan d'aménagement d'ensemble.

Le requérant doit donner avis par écrit à la Ville 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:

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

- 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
- 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;
- la localisation proposée des services d'utilité publique d'électricité et de téléphone;
- l'implantation des bâtiments et des équipements proposés;
- les différentes phases de développement, s'il y a lieu;
- 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.

### **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 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 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 particulière aux plans d'aménagement d'ensemble comprenant au moins cent (100) logements**

Dans le cas d'un ensemble d'habitations comprenant au moins cent (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 mille quatre cents mètres carrés (1 400 m<sup>2</sup>) de terrain, ni trois mètres carrés (3,0 m<sup>2</sup>) 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 soixante-quinze (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 trois (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 secrétaire-trésorier 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, 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 Ville, 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:

- 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;
- le relief du sol exprimé par des lignes de niveau dont les intervalles sont d'au plus deux mètres (2 m);
- le nivellement proposé;
- le plan d'ensemble d'aménagement paysager des aires publiques (parcs et espaces verts) proposées au plan d'aménagement d'ensemble;
- 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 Étude 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 quatre (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 secrétaire-trésorier 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.

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 Ville 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 Ville 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 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 PENALITE ET CONTINUITE DE LA CONTRAVENTION**

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement, encourt sur déclaration de culpabilité, une amende d'au minimum deux cents (200\$) et d'au plus mille dollars (1 000\$).

Lorsque l'inspecteur des bâtiment constate une infraction, il délivre à la personne qui a commis l'infraction, un constat d'infraction.

Lorsque la personne peut être condamnée, l'inspecteur des bâtiment remplit l'"avis préalable". Dans un tel cas, à défaut par le contrevenant de fournir une preuve de conformité à l'inspecteur des bâtiments, dans le délai imparti dans l'avis préalable, le constat d'infraction pour la ou les infractions pour laquelle ou lesquelles une preuve de conformité n'a pas été fournie en vertu du présent article sera émis. Si la preuve de conformité lui est fournie à l'égard d'une infraction, l'inspecteur des bâtiments signe l'original et la copie du contrevenant pour attester de cette conformité.

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 d'infraction 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 séance de ce Conseil tenue le 16 décembre 2002.

---

Monsieur Donald Bubar,  
maire

---

Monsieur Jean Fraser,  
greffier