

LABRECQUE



**RÈGLEMENT SUR LES PLANS
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE
(PAE)**

NO 305-07

Insérer une copie du Certificat de conformité attestant l'entrée en vigueur, notamment pour référence aux dates.

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) N^o 305-07

MUNICIPALITÉ DE LABRECQUE
RÈGLEMENT N^o 305-07

Objet :

Ce règlement permet d'établir les dispositions relatives à l'élaboration et l'acceptation des plans d'aménagement d'ensemble pour les secteurs assujettis à de telles dispositions dans la grille de spécifications du règlement de zonage.

CONSIDÉRANT QUE les dispositions du règlement sur les Plans d'Aménagement d'Ensemble sont adoptées conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement de la MRC de Lac-Saint-Jean-Est révisé est en vigueur depuis le 4 juillet 2001;

CONSIDÉRANT les délais impartis par la Loi pour modifier la réglementation municipale conformément au Schéma d'aménagement révisé ainsi qu'au Document complémentaire;

POUR CES MOTIFS,

Il est proposé par :
Appuyé(e) par :

ET RÉSOLU

D'adopter le règlement portant le numéro 305-07, lequel décrète et statue ce qui suit.

Tables des matières

1 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES, DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES	1
1.1 PRÉAMBULE	1
1.2 GÉNÉRALITÉS.....	1
1.3 TERRITOIRE ET PERSONNES ASSUJETTIS AU RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	1
1.4 PLANS FAISANT PARTIE INTÉGRANTE DES RÈGLEMENTS D'URBANISME.....	2
1.5 PRÉSEANCE DES RÈGLEMENTS D'URBANISME	2
1.6 APPLICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME	3
1.7 SYSTÈME INTERNATIONAL DE MESURES (SI)	3
1.8 CONTRADICTION DES DOCUMENTS.....	3
1.9 COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	3
1.10 ATTRIBUTIONS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	3
1.11 ATTRIBUTIONS DE L'INSPECTEUR EN BÂTIMENTS ET SES ADJOINTS	4
1.12 RENSEIGNEMENTS D'URBANISME	4
1.13 INSPECTION	5
2 PRÉPARATION ET ADOPTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE).....	1
2.1 PROCÉDURE.....	1
3 PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE RÉCRÉOTOURISTIQUES	1
3.1 USAGE ET DENSITÉ AUTORISÉS	1
3.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PLAN D'ENSEMBLE.....	1
3.3 CONTENU MINIMUM D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	2
4 PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE RÉSIDENTIELS	1
4.1 USAGE ET DENSITÉ AUTORISÉS	1
4.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PLAN D'ENSEMBLE.....	1
4.3 CONTENU MINIMUM D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE	1
5 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	1
5.1 SIGNIFICATION D'AVIS ET POURSUITES LÉGALES.....	1
5.2 PÉNALITÉS.....	1

1 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES, DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES

1.1 PRÉAMBULE

Le préambule ci-dessus fait partie intégrante du présent règlement.

1.2 GÉNÉRALITÉS

À moins de déclarations contraires, expresses ou résultant du contexte de la disposition, les expressions, termes et mots employés au sein de tous les règlements d'urbanisme (Règlement de zonage no 300-07, Règlement de lotissement no 301-07, Règlement de construction no 302-07, Règlement de permis et certificats no 303-07, Règlement sur les conditions minimales d'émission des permis no 304-05, Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble no 305-07, Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale no 306-07, Règlement sur les dérogations mineures no 307-07, ont le sens et l'application que leur attribue l'annexe 1 du règlement de zonage.

1.3 TERRITOIRE ET PERSONNES ASSUJETTIS AU RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité ainsi qu'à tout citoyen, c'est-à-dire toute personne morale, de droit public ou de droit privé et toute personne physique. L'ensemble du territoire sous la juridiction de la municipalité est énoncé au sein des lettres patentes émises par le gouvernement du Québec et, plus particulièrement, décrites ci-après :

Canton Labrecque	
Rang :	Lots :
I	1a, 1b à 47
II	1 à 47
III	1 à 48
IV	1 à 47
V	1 à 47
VI	1 à 47
VII	1 à 47
Canton Taché	
IX	1 à 46

1.4 PLANS FAISANT PARTIE INTÉGRANTE DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Les plans 1et 2 adoptés par le Règlement no 300-07 font partie intégrante du présent règlement.

1.5 PRÉSÉANCE DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

La préséance des règlements d'urbanisme est établie de façon suivante :

- 1° Le règlement de zonage et les plans qui en font partie intégrante;
- 2° Le règlement de lotissement;
- 3° Le règlement de construction;
- 4° Le règlement des permis et certificats;
- 5° Le règlement sur les conditions minimales d'émission des permis;
- 6° Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble;
- 7° Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- 8° Le règlement sur les dérogations mineures;

1.6 APPLICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Le Conseil municipal a confié l'application des règlements d'urbanisme à l'inspecteur en bâtiments et ses adjoints. Par règlement d'urbanisme on entend :

- 1° Le règlement de zonage;
- 2° Le règlement de lotissement;
- 3° Le règlement de construction;
- 4° Le règlement de permis et certificats;
- 5° Le règlement sur les conditions minimales d'émission des permis de construction;
- 6° Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble;
- 7° Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;
- 8° Le règlement sur les dérogations mineures;

Les attributions spécifiques des personnes habilitées à l'application des règlements d'urbanisme sont édictées au sein du présent règlement.

1.7 SYSTÈME INTERNATIONAL DE MESURES (SI)

Les cotes et mesures métriques ont préséance sur les cotes et mesures en système impérial (pied/pouce).

1.8 CONTRADICTION DES DOCUMENTS

Au sein du présent règlement lorsque deux (2) ou plusieurs dispositions applicables à un même sujet sont en contradiction, la disposition la plus restrictive s'appliquera audit sujet.

1.9 COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

En vertu des dispositions prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Conseil municipal a créé un Comité consultatif d'urbanisme, lequel possède sa propre réglementation de régie interne qui est définie dans le cadre d'un règlement municipal.

1.10 ATTRIBUTIONS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Outre les fonctions particulières que le Conseil municipal peut attribuer au Comité, ce dernier doit effectuer les tâches ci-après décrites et en faire rapport au Conseil municipal avec les recommandations qui s'imposent :

- 1° Étude de divers problèmes qui se rattachent à l'occupation du sol;
- 2° Établissement, mise à jour et amendements nécessaires à tous les documents qui régissent l'occupation et l'utilisation du sol et plus particulièrement :
 - a) Plans et programmes d'urbanisme;
 - b) Plans et règlements de zonage;
 - c) Règlement de lotissement;
 - d) Règlement de construction;
 - e) Règlement des permis et certificats;
 - f) Règlement sur les conditions minimales d'émission des permis;
 - g) Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble;
 - h) Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;
 - i) Règlement sur les dérogations mineures;

- j) Schémas des parcs et terrains de jeux;
- k) Protection des boisés urbains;
- l) Plans d'ensemble;
- m) Étude de toutes les demandes qui lui sont adressées dans le cadre des règlements municipaux;
- n) Étude des divers projets et programmes visant à l'habitat.

D'autre part, le Comité pourra, lorsque requis, émettre, auprès de l'inspecteur en bâtiments, diverses recommandations visant à l'émission de certains permis particuliers ou portant sur l'interprétation des règlements d'urbanisme.

1.11 ATTRIBUTIONS DE L'INSPECTEUR EN BÂTIMENTS ET SES ADJOINTS

Outre les fonctions générales ou particulières que le Conseil municipal attribue à cette fonction, l'inspecteur en bâtiments et ses adjoints doivent effectuer les tâches suivantes :

- 1° Analyser les demandes de permis et de certificats et délivrer le permis ou le certificat si la demande est conforme aux règlements municipaux, aux exigences de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, de la Loi sur la protection du territoire et des activités, agricoles, de la Loi sur les biens culturels, de la Loi sur la qualité de l'environnement, du Règlement sur le captage des eaux souterraines et du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées;
- 2° Faire les inspections requises, lorsque le Règlement sur les permis et certificats le prévoit, afin d'évaluer si les travaux sont conformes aux exigences des Lois et Règlements;
- 3° Visiter les propriétés afin de vérifier si des changements y ont été apportés sans permis ou certificats;
- 4° À la demande du Conseil, réaliser les bilans de l'application des règlements d'urbanisme et soumettre les problèmes d'interprétation ou d'application des règlements au Conseil municipal, au Comité consultatif d'urbanisme ou à l'expert en urbanisme de la municipalité;
- 5° À la demande du Conseil municipal participer aux discussions du Comité consultatif d'urbanisme;
- 6° Remplir les formulaires relatifs à la délivrance des permis et certificats et voir au classement des documents;
- 7° Rédiger les avis et constats d'infraction aux contrevenants et, à cet effet, produire les rapports requis par le Conseil municipal ou l'autorité compétente mandatée;
- 8° Intenter, suivant les procédures prévues au présent règlement, les actions légales auprès des tribunaux dans le but de voir à ce que les règlements municipaux soient respectés;
- 9° À la demande du Conseil municipal, tenir à jour l'inventaire du sol pour le territoire de la municipalité.

1.12 RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les personnes habilitées à l'application des règlements d'urbanisme sont seules autorisées à donner des renseignements verbaux ou écrits ou encore, à remettre des documents ayant pour objet de guider, renseigner ou confirmer au public les utilisations et ce, conformément au contenu desdits règlements d'urbanisme.

À noter, que des renseignements écrits peuvent également être fournis par le biais du rapport du Comité consultatif d'urbanisme et ce, après ratification dudit rapport par le

Conseil municipal ou par résolution au procès-verbal de l'assemblée régulière du Conseil municipal.

1.13 INSPECTION

L'inspecteur en bâtiments et ses adjoints ont le droit, sur présentation de leur identification, de pénétrer en tout temps sur les sites de construction, à l'intérieur de bâtiments et édifices afin de s'assurer que les réglementations municipales et provinciales en vigueur sont respectées. Suite à ces inspections, il pourra être adressé au propriétaire ou mandataire autorisé, les rapports visant à exiger les corrections requises dans les délais précis ou encore, il pourra être mentionné au rapport l'obligation de suspendre tous les travaux, jusqu'à ce que le propriétaire ou mandataire autorisé se rende conforme aux exigences émises.

D'autre part, les officiers habilités pourront, après inspection et émission d'un rapport, faire procéder à l'évacuation de tout bâtiment ou édifice dont l'état pourrait mettre en danger la vie et la santé des personnes qui y résident.

Enfin, dans le cas de bâtiments vétustes et inoccupés dont l'état serait considéré dangereux pour la sécurité publique, les officiers habilités, après l'émission d'un avis d'inspection, pourront sans autre forme, entamer des poursuites légales visant à rendre le bâtiment ou l'édifice sécuritaire ou encore à obtenir sa démolition.

2 PRÉPARATION ET ADOPTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

2.1 PROCÉDURE

La procédure de préparation et d'adoption des plans d'aménagement d'ensemble est établie comme suit :

2.1.1 Préparation du PAE

Le ou les promoteurs doivent préparer un PAE pour l'ensemble du secteur et ce, conformément aux dispositions du présent règlement.

2.1.2 Dépôt du PAE auprès du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le ou les promoteurs doivent déposer le PAE auprès du comité consultatif d'urbanisme pour étude et recommandation au conseil municipal.

2.1.3 Adoption du PAE par le Conseil

Le conseil municipal adopte le PAE par résolution et propose au promoteur, la signature d'un protocole d'entente contenant toutes les conditions exigées par le conseil pour la réalisation du PAE et ce, tant au niveau normatif qu'en ce qui a trait à la réalisation du projet et aux participations financières des parties.

2.1.4 Signature du protocole d'entente

À la demande du promoteur, le conseil municipal et ledit promoteur signent le protocole d'entente.

2.1.5 Modification des règlements d'urbanisme

Au plus tard dans les trente (30) jours suivant la signature du protocole d'entente, le Conseil municipal procède à la modification des règlements d'urbanisme et ce, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

2.1.6 Émission des permis et certificats

Dès l'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme modifiés, le promoteur peut demander à la Municipalité, l'émission des permis et certificats relatifs à chacun des projets au sein de chacun des secteurs, le tout conformément aux dispositions édictées au règlement municipal des permis et certificats.

3 PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE RÉCRÉOTOURISTIQUES

Chacun des plans d'aménagement d'ensemble récréotouristiques devra être élaboré d'une part, en fonction des critères ci-après et d'autre part, en suivant les procédures d'adoption suivantes :

3.1 USAGE ET DENSITÉ AUTORISÉS

Chacun des plans d'aménagement d'ensemble devront comprendre au minimum les usages et densités ci-après énoncés :

- 1° 40% environ du territoire devra être occupé par un usage résidentiel unifamilial, de villégiature estivale de densité faible, soit vingt (20) appartements ou moins à l'hectare;
- 2° 60% du territoire devra être occupé par un usage de récréation extensive et un usage récréotouristique, tel que précisé au présent chapitre;
- 3° En outre, au sein de chacun des secteurs, il pourra être autorisé les usages suivants :
 - a) Commerces de besoins quotidiens dont les normes et usages sont définis au chapitre traitant des zones commerciales Ca du présent règlement;
 - b) Commerces de petits équipements connexes à la fonction des sites récréotouristiques et ce, à la condition que lesdits commerces n'opèrent que durant la période où l'activité principale du secteur est en opération et que, la superficie au sol dudit commerce n'excède pas 110 m² (1184 pi²) par commerce avec un maximum de trois commerces par secteur.

3.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PLAN D'ENSEMBLE

Les critères d'évaluation d'un plan d'ensemble récréotouristique s'énoncent comme suit :

3.2.1 Lotissement

- 1° Conformément aux dispositions contenues au règlement de lotissement, 10% du territoire loti devra être affecté en parcs et chemins piétons, étant entendu que ces derniers devront créer un lien entre lesdits parcs;
- 2° Les voies publiques devront respecter les dispositions dudit règlement de lotissement.

3.2.2 Zonage

- 1° Les dispositions de lotissement, d'implantation et de construction, contenues au règlement de zonage, pourront servir de base à l'élaboration des plans d'ensemble;
- 2° L'emplacement des voies publiques fixé sur les plans de zonage devra être respecté et en l'absence, il sera établi lors de l'élaboration du PAE;
- 3° Le nombre de stationnements afférent à chacun des usages devra respecter les dispositions dudit règlement de zonage.

3.2.3 Construction

- 1° Les dispositions contenues au règlement de construction et plus particulièrement, celles ayant trait aux matériaux et formes de bâtiments prohibés dans tous les secteurs, devront être appliquées;
- 2° L'apparence architecturale des bâtiments devra être décrite avec et y compris la description des matériaux de façade.

3.3 CONTENU MINIMUM DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Tout plan d'aménagement d'ensemble devra contenir au minimum :

- 1° Les normes de lotissement établissant les dimensions et la superficie des terrains lotis;
- 2° Le plan projet de lotissement;
- 3° Le plan des zones illustrant chacun des usages et densité;
- 4° Le document décrivant le plan d'ensemble, les modalités de réalisation, les coûts et échéanciers.

Le tout conformément aux critères d'évaluation énoncés au sein du présent chapitre.

4 PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE RÉSIDENTIELS

Chacun des plans d'aménagement d'ensemble résidentiels devra être élaboré d'une part, en fonction des critères ci-après et d'autre part, en suivant les procédures d'adoption suivantes :

4.1 USAGE ET DENSITÉ AUTORISÉS

Chacun des plans d'aménagement d'ensemble devront comprendre au minimum les usages et densités ci-après énoncés à la grille de spécifications du règlement de zonage selon les secteurs assujettis.

4.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PLAN D'ENSEMBLE

Les critères d'évaluation d'un plan d'ensemble résidentiels s'énoncent comme suit :

4.2.1 Lotissement

- 1° Conformément aux dispositions contenues au règlement de lotissement, 10% du territoire loti devra être affecté en parcs et chemins piétons, étant entendu que ces derniers devront créer un lien entre lesdits parcs;
- 2° Les voies de circulation et la dimension des terrains projetés devront respecter les dispositions dudit règlement de lotissement.

4.2.2 Zonage

- 1° Les dispositions normatives contenues au règlement de zonage, pourront servir de base à l'élaboration des plans d'ensemble;
- 2° L'emplacement des voies publiques fixé sur les plans de zonage devra être respecté et en l'absence, il sera établi lors de l'élaboration du PAE.

4.2.3 Construction

- 1° Les dispositions contenues au règlement de construction et plus particulièrement, celles ayant trait aux matériaux et formes de bâtiments prohibés dans tous les secteurs, devront être appliquées;
- 2° L'apparence architecturale des bâtiments devra être décrite avec et y compris la description des matériaux de façade.

4.3 CONTENU MINIMUM DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Tout plan d'aménagement d'ensemble devra contenir au minimum :

- 1° Les normes de lotissement établissant les dimensions et la superficie des terrains lotis;
- 2° Le plan projet de lotissement;
- 3° Le plan des zones illustrant chacun des usages et densité;
- 4° Le document décrivant le plan d'ensemble, les modalités de réalisation, les coûts et échéanciers.

Le tout conformément aux critères d'évaluation énoncés au sein du présent chapitre.

5 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

5.1 SIGNIFICATION D'AVIS ET POURSUITES LÉGALES

Toutes les infractions commises à l'encontre du présent règlement pourront faire l'objet des significations d'avis et des poursuites légales suivantes :

5.1.1 Avis d'inspection

Les officiers habilités à l'émission des permis de lotissement pourront, après constat d'une infraction au présent règlement, signifier au propriétaire ou mandataire autorisé un avis d'inspection énonçant la nature de l'infraction et les détails autorisés pour se conformer. À défaut de s'y soumettre, le propriétaire ou mandataire autorisé se verra, sans autre avis, exposé à des poursuites légales.

5.1.2 Poursuites en Cour municipale

L'inspecteur en bâtiments pourra requérir directement auprès de la Cour municipale un jugement à l'effet de voir condamner aux pénalités prévues dans le cadre du présent règlement, quiconque commet une infraction en :

- 1° Réalisant tout type de travaux ou d'opérations sans permis de lotissement tel que stipulé au sein du présent règlement;
- 2° N'observant pas les avis de suspendre tous les travaux émis par les officiers habilités à cet effet;
- 3° Exécutant en non-conformité avec les règlements d'urbanisme tous les travaux ou opérations régis par lesdits règlements;
- 4° Contrevenant de quelque manière que ce soit à un respect de la législation, réglementation provinciale ou municipale en matière de zonage, lotissement, construction et protection de l'environnement.

5.1.3 Poursuites en Cour supérieure

L'inspecteur en bâtiments pourra recommander au Conseil municipal l'introduction, devant la Cour supérieure, de toute requête visant à obtenir par ordonnance du tribunal le respect de la législation, réglementation provinciale ou municipale en matière de zonage, lotissement, construction et protection de l'environnement.

5.2 PÉNALITÉS

Toute contravention au présent règlement constitue une infraction et rend le contrevenant passible d'une amende qui s'imposera comme suit :

5.2.1 Première contravention

Personne physique :	1 000 \$	Maximum;
	500 \$	Minimum;
Personne morale :	2 000 \$	Maximum;
	1 000 \$	Minimum.

5.2.2 Récidive

Personne physique :	2 000 \$	Maximum;
	1 000 \$	Minimum;
Personne morale :	4 000 \$	Maximum;
	2 000 \$	Minimum.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée. Nonobstant le recours par action pénale, le Conseil pourra exercer devant les tribunaux de juridiction civile, tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

