



**MUNICIPALITÉ DE LA CORNE**

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

Règlement no. 228  
Adopté le : 2016-06-06  
Entrée en vigueur le : \_\_\_\_\_

## **AECOM**

436, avenue Larivière  
Rouyn-Noranda (Québec) J9X 4J1  
Tél. 819 797 0608  
[www.aecom.com](http://www.aecom.com)



**MUNICIPALITÉ DE LA CORNE**

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

**RÈGLEMENT NUMÉRO 228**

CE DOCUMENT CONSTITUE UNE COPIE CONFORME  
DE L'ORIGINAL DU RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)  
DE LA MUNICIPALITÉ DE LA CORNE

CERTIFIÉ LE : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Magella Guévin  
Directrice générale





## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1 :</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES</b>	<b>1</b>
1.1	TITRE	1
1.2	TERRITOIRE TOUCHÉ	1
1.3	PERSONNES TOUCHÉES	1
1.4	LE RÈGLEMENT ET LES LOIS	1
1.5	VALIDITÉ	1
1.6	NUMÉROTATION	1
1.7	PERMIS ET AUTORISATIONS ÉMIS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT	2
1.8	RÉFÉRENCE AUX PLANS DE ZONAGE	2
1.9	UNITÉ DE VOTATION	2
1.10	APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT	2
1.11	TERMINOLOGIE (Définitions)	2
1.12	UNITÉS DE MESURE	2
<b>CHAPITRE 2 :</b>	<b>PROCÉDURE APPLICABLE À UNE DEMANDE DE PAE ET DOCUMENTS REQUIS</b>	<b>3</b>
2.1	PROCÉDURE APPLICABLE A UNE DEMANDE DE PAE	3
2.1.1	Présentation d'un PAE	3
2.1.2	Avis du comité consultatif d'urbanisme	3
2.1.3	Approbation par le Conseil	3
2.1.4	Désapprobation par le conseil	4
2.1.5	Procédure d'intégration aux règlements d'urbanisme	4
2.1.6	Application de la réglementation d'urbanisme	4
2.1.7	Modification d'un PAE	4
2.2	DOCUMENTS ET PLANS REQUIS	4
2.3	DISPENSE DE FOURNIR LES DOCUMENTS ET PLANS REQUIS	5
<b>CHAPITRE 3 :</b>	<b>ZONES ASSUJETTIES À LA PRODUCTION D'UN PAE ET CRITÈRES APPLICABLES</b>	<b>7</b>
3.1	ZONES «VD»	7
3.1.1	Usages et densités	7
3.1.2	Critères d'évaluation du PAE	7
3.2	ZONES «PAE» SITUÉES À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION	7
3.2.1	Usages et densités	7
3.2.2	Critères d'évaluation du PAE	8
3.3	ZONES «PAE» SITUÉES À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION	8
3.3.1	Usages et densités	8
3.3.2	Critères d'évaluation du PAE	8
<b>CHAPITRE 4 :</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR</b>	<b>11</b>
4.1	ENTRÉE EN VIGUEUR	11



# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

## 1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé «Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) de la Municipalité de La Corne» et porte le numéro 228.

## 1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux zones du règlement de zonage qui portent le code d'identification «VD» (Villégiature développement) et «PAE» (Plan d'aménagement d'ensemble), tel qu'apparaissant aux plans de zonage.

## 1.3 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'applique à toute personne physique et à toute personne morale de droit public ou privé.

## 1.4 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec ou à tout règlement découlant de ces lois.

## 1.5 VALIDITÉ

Le conseil de la Municipalité décrète le présent règlement dans son ensemble et aussi chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe de manière à ce que si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de ce règlement était déclaré nul par la Cour, les autres dispositions continueraient de s'appliquer autant que faire se peut.

## 1.6 NUMÉROTATION

Les articles sont numérotés consécutivement en chiffres arabes. Le(s) numéro(s) est (sont) suivi(s) d'un ou de plusieurs points. L'alinéa prend place directement sous le titre de l'article et n'est précédé d'aucun numéro en lettre d'ordre. Les paragraphes sont désignés par un tiret «-» ou une lettre minuscule suivie d'une parenthèse fermante ou par un chiffre arabe suivi du «o» supérieur. Les sous-paragraphes sont désignés par une lettre minuscule suivie d'une parenthèse fermante. Le tableau reproduit ci-dessous illustre le mode de numérotation utilisé dans ce règlement :

2.2	.....(ARTICLE).....
	.....(ALINÉA) .....
1 <sup>o</sup>	... (PARAGRAPHE) – peut être représenté aussi par «-» ou «a»).....
	a).(SOUS-PARAGRAPHE) .....
2.2.1	.....(ARTICLE) .....
	.....(ALINÉA) .....
1 <sup>o</sup>	... (PARAGRAPHE) – peut être représenté aussi par «-» ou «a»)...
	a).(SOUS-PARAGRAPHE) .....
2.2.2.1	.....(ARTICLE) .....

## **1.7 PERMIS ET AUTORISATIONS ÉMIS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT**

Nonobstant les dispositions du présent règlement, les titulaires d'un permis ou d'une autorisation délivrés par la Municipalité avant l'entrée en vigueur de ce règlement pourront réaliser les constructions, opérations cadastrales et autres travaux prévus dans les délais fixés.

## **1.8 RÉFÉRENCE AUX PLANS DE ZONAGE**

Lorsqu'aux fins d'application, le présent règlement réfère à des zones, il réfère aux plans de zonage, faisant partie du Règlement de zonage de la Municipalité.

## **1.9 UNITÉ DE VOTATION**

Les zones apparaissant aux plans de zonage servent d'unités de votation aux fins d'abrogation ou de modification au présent règlement, lorsqu'une procédure d'approbation est prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

## **1.10 APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

L'application du présent règlement est confiée au fonctionnaire municipal qui occupe le poste de «Responsable de l'émission des permis et certificats» conformément au Règlement régissant l'émission des permis et certificats de la Municipalité.

## **1.11 TERMINOLOGIE (Définitions)**

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, ou à moins d'une déclaration contraire expresse, les mots, termes et expressions ont le sens et la signification qui leur sont accordés à la terminologie du chapitre 2 du Règlement de zonage de la Municipalité.

Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il s'emploie selon le sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

## **1.12 UNITÉS DE MESURE**

Les dimensions données au présent règlement sont indiquées en mesure métrique (S.I.) et ont force de loi.



## **CHAPITRE 2 : PROCÉDURE APPLICABLE À UNE DEMANDE DE PAE ET DOCUMENTS REQUIS**

### **2.1 PROCÉDURE APPLICABLE A UNE DEMANDE DE PAE**

#### **2.1.1 Présentation d'un PAE**

Pour toute zone soumise à la présentation d'un PAE, le propriétaire d'un terrain qui désire que les règlements d'urbanisme applicables soient modifiés doit présenter un plan d'aménagement d'ensemble répondant aux exigences du présent règlement.

Un PAE peut couvrir une partie ou l'ensemble d'une zone soumise à l'exigence de présenter un PAE. S'il existe plus d'un propriétaire de terrains, le plan doit être soumis par l'ensemble des propriétaires.

Si un PAE couvre uniquement une partie d'une zone, il doit démontrer qu'il est conçu de manière à ne pas compromettre le développement du reste de la zone et à ne pas engendrer de coûts prohibitifs à cet effet.

Le PAE doit être transmis à l'officier responsable. Si la demande est complète, ce dernier le soumet au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de la Municipalité. Celui-ci étudie la demande et transmet ses recommandations au Conseil par écrit.

#### **2.1.2 Avis du comité consultatif d'urbanisme**

Le CCU étudie le projet de PAE selon les critères d'évaluation définis dans le présent règlement. Il recommande par écrit au Conseil municipal l'acceptation ou le rejet du PAE. En cas d'acceptation, il motive sa recommandation. En cas de rejet, il identifie quelles modifications devraient y être apportées, de même que les conditions d'approbation. La recommandation du CCU est transmise au Conseil dans un délai n'excédant pas 45 jours à compter de la date de réception de tous les documents requis.

#### **2.1.3 Approbation par le Conseil**

À la lumière de la recommandation du CCU, le Conseil approuve le PAE par résolution, avec ou sans condition, s'il juge qu'il respecte les critères d'évaluation définis au présent règlement. Une copie de la résolution est transmise à la personne qui a présenté le PAE.

Le Conseil municipal peut, comme condition d'approbation, exiger que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan :

- 1° prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements, s'il y a lieu;
- 2° réalisent le plan dans un délai défini;
- 3° fournissent des garanties financières.

L'approbation d'un PAE n'engage d'aucune façon le Conseil à entreprendre une modification aux règlements d'urbanisme et à émettre les permis correspondants. L'approbation ne peut constituer pour la Municipalité une obligation d'accepter la cession des rues proposées apparaissant au plan, ni d'en décréter l'ouverture, ni d'en prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles.

#### **2.1.4 Désapprobation par le conseil**

Le Conseil municipal peut refuser le PAE, par résolution, s'il juge qu'il ne respecte pas les critères énoncés dans le présent règlement. La résolution contient les motifs du refus. Une copie de la résolution est transmise à la personne qui a présenté le PAE.

#### **2.1.5 Procédure d'intégration aux règlements d'urbanisme**

Suite à l'approbation par le Conseil, celui-ci peut entamer la procédure de modification des règlements d'urbanisme pour y inclure le PAE.

#### **2.1.6 Application de la réglementation d'urbanisme**

L'approbation d'un PAE et les modifications réglementaires en découlant ne dégagent nullement la personne qui a présenté le plan de l'obligation de se conformer aux dispositions des règlements d'urbanisme.

#### **2.1.7 Modification d'un PAE**

Un PAE approuvé ne peut être substantiellement modifié. Si des modifications doivent y être apportées, une nouvelle demande d'approbation doit être déposée.

### **2.2 DOCUMENTS ET PLANS REQUIS**

Un PAE soumis par un promoteur doit être présenté à l'officier responsable en trois copies, dont une en version numérique, et doit comprendre les éléments suivants :

- 1° Informations générales :
  - a) le nom, le prénom et l'adresse du domicile de chaque propriétaire concerné ou de son mandataire;
  - b) une procuration signée par le propriétaire, dans le cas d'une demande faite par un mandataire;
  - c) le nom, le prénom et l'adresse de chaque professionnel ayant travaillé à la présentation de plans et documents;
  - d) un plan de localisation à l'échelle identifiant le périmètre et la localisation du projet à l'intérieur du territoire de la Municipalité.
- 2° Informations à mettre sur le plan concept du plan d'aménagement d'ensemble :
  - a) la date, le titre, le nord astronomique et l'échelle;
  - b) l'identification cadastrale du projet et des lots adjacents aux limites dudit projet;
  - c) la localisation, la superficie et les dimensions approximatives des terrains du projet de lotissement, dont les terrains devant être cédés aux fins de parcs et de terrains de jeux, s'il y a lieu;
  - d) l'identification et la répartition des fonctions (par exemple : résidentielles, commerciales, industrielles, espace vert, accès public à l'eau, etc.) affectées au projet, par phase;
  - e) le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes ou déjà acceptées avec lesquelles les rues proposées communiquent;

- f) les caractéristiques des rues projetées (largeur d'emprise, pente, etc.);
- g) les servitudes et les droits de passages existants ou requis;
- h) la topographie du terrain, exprimée par des courbes de niveau dont les intervalles sont suffisants pour la bonne compréhension des caractéristiques du site, en distinguant les zones de fortes pentes;
- i) s'il y a lieu, l'identification de la ligne naturelle des hautes eaux;
- j) l'identification et la localisation des éléments de contrainte ou de potentiel du site incluant les caractéristiques naturelles du site et leur localisation (cours d'eau, milieux humides, sols à bonne ou faible capacité portante, roc de surface, espaces boisés, végétation existante, zones d'inondations, etc.) et les modifications qui y sont projetées;

3° Informations à fournir (facultatives) :

- a) si le projet porte sur l'implantation de constructions dont l'architecture comprend des caractéristiques particulières, que ce soit par la taille, les matériaux de construction ou l'assemblage (mini-maison, maison écologique, utilisation de conteneur, etc.), une description écrite du projet et ses caractéristiques;
- b) si le projet nécessite des normes d'implantation des bâtiments spécifiques, une description écrite du projet et les normes d'implantation prévues;
- c) si la Municipalité le juge pertinent, une caractérisation des milieux humides;
- d) tout autre élément nécessaire à la bonne compréhension du PAE si cela est requis pour l'évaluation du projet.

## 2.3 DISPENSE DE FOURNIR LES DOCUMENTS ET PLANS REQUIS

Malgré toute autre disposition contraire, l'officier responsable peut dispenser le requérant de fournir l'un ou l'autre des renseignements, détails, documents ou attestations professionnelles spécifiés dans le présent règlement lorsqu'il juge que leur absence n'entraverait en rien la complète compréhension de la demande, l'observance des différents règlements municipaux ou ne mettrait pas en cause la sécurité publique ou l'environnement.

De plus, pour les zones portant le code d'identification «PAE», une dispense d'un plan concept du plan d'aménagement d'ensemble peut être donnée lorsque la demande porte sur l'agrandissement de lots contigus à ladite zone «PAE» et si cet agrandissement ne nuit pas au développement à venir en arrière-lot.



## CHAPITRE 3 : ZONES ASSUJETTIES À LA PRODUCTION D'UN PAE ET CRITÈRES APPLICABLES

### 3.1 ZONES «VD»

#### 3.1.1 Usages et densités

Les zones «VD» sont destinées à des usages résidentiels de faible densité (un ou deux logements). Les résidences peuvent être occupées de façon permanente ou saisonnière (chalet). À cela peuvent s'ajouter des usages d'accompagnements ou des usages complémentaires à la résidence, tel un commerce dans une résidence.

Les activités du «Groupe Activité récréative» du règlement de zonage de la Municipalité peuvent être autorisées.

#### 3.1.2 Critères d'évaluation du PAE

- a) Les usages et densités prévus respectent les exigences du présent règlement.
- b) Le projet présenté permet la construction sur chaque côté du chemin, sauf s'il y a des contraintes de terrain importantes ou lorsque le territoire est à l'intérieur de la zone agricole provinciale.
- c) Le plan prévoit un accès public à l'eau d'une largeur minimale de 5 mètres, afin de rendre attrayants les terrains en deuxième rangée. Toutefois, cet accès est non requis si un accès public a été aménagé ou est prévu à moins de 750 mètres ou s'il n'y a pas de deuxième rangée.
- d) Si le chemin projeté ne débouche sur aucun chemin existant, une virée véhiculaire est prévue d'au moins 36 mètres de diamètre, en plus des fossés, ou davantage si le conseil le juge essentiel, et une servitude est attribuée à cet effet.
- e) Les contraintes du terrain (pente, drainage, sols, zones humides) sont correctement prises en considération et la connaissance de ces contraintes est suffisante pour bien en juger.
- f) Les accès aux secteurs développables du reste de la zone et hors de la zone sont correctement localisés en prenant en considération les potentiels et contraintes du terrain.
- g) Une conservation et une mise en valeur intéressantes sont prévues pour les zones humides et les secteurs à contraintes de sols élevées.

*Mention de modification du présent règlement : l'article 3.1.2, intitulé « Critères d'évaluation du PAE », paragraphe d) est modifié par le règlement 273 modifiant le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) no. 228 afin de modifier les dispositions relatives aux virées véhiculaires.*

### 3.2 ZONES «PAE» SITUÉES À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

#### 3.2.1 Usages et densités

Les zones «PAE» situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation sont destinées à des usages résidentiels, sans limites de densité. À cela peuvent s'ajouter des usages d'accompagnements ou des usages complémentaires à la résidence, tel un commerce dans une résidence.

Les activités du «Groupe Activité récréative» et du «Groupe Public et communautaire» du règlement de zonage de la Municipalité peuvent être autorisées, de même que les autres services publics.

### **3.2.2 Critères d'évaluation du PAE**

- a) Les usages et les densités prévus respectent les dispositions du présent règlement.
- b) Le projet présenté permet un développement cohérent, en lien avec le réseau routier actuel. Les accès routiers aux secteurs développables limitrophes sont correctement localisés en prenant en considération notamment les potentiels et contraintes du terrain.
- c) Si le chemin projeté ne débouche sur aucun chemin existant, une virée véhiculaire est prévue d'au moins 36 mètres de diamètre en plus des fossés, ou davantage si le conseil le juge essentiel, et une servitude est attribuée à cet effet.
- d) Les contraintes du terrain (pente, drainage, sols, zones humides) sont correctement prises en considération et la connaissance de ces contraintes est suffisante pour bien en juger.

*Mention de modification du présent règlement : l'article 3.2.2, intitulé « Critères d'évaluation du PAE », paragraphe c) est modifié par le règlement 273 modifiant le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) no. 228 afin de modifier les dispositions relatives aux virées véhiculaires.*

## **3.3 ZONES «PAE» SITUÉES À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION**

### **3.3.1 Usages et densités**

Les zones «PAE» situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation sont destinées aux usages suivants :

- Usages récréatifs;
- Usages commerciaux ou industriels;
- Usages institutionnels

Aucune rue résidentielle ne peut être construite à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Les usages résidentiels sont permis uniquement dans le cas de l'agrandissement de lots contigus à ladite zone «PAE». Néanmoins, la Municipalité peut accepter d'étudier un plan d'aménagement d'ensemble comprenant une rue résidentielle si elle soumet à la MRC d'Abitibi en même temps une demande d'agrandissement du périmètre d'urbanisation qui inclut une rue résidentielle.

### **3.3.2 Critères d'évaluation du PAE**

- a) Les usages et densités prévus sont conformes au présent règlement.
- b) Le projet présenté permet un développement cohérent, en lien avec le réseau routier actuel. Les accès routiers aux secteurs développables limitrophes sont correctement localisés en prenant en considération les potentiels et contraintes du terrain.
- c) Si le chemin projeté ne débouche sur aucun chemin existant, une virée véhiculaire est prévue d'au moins 36 mètres de diamètre en plus des fossés, ou davantage si le conseil le juge essentiel, et une servitude est attribuée à cet effet.

- d) Les contraintes du terrain (pente, drainage, sols, zones humides) sont correctement prises en considération et la connaissance de ces contraintes est suffisante pour bien en juger.

*Mention de modification du présent règlement : l'article 3.3.2, intitulé « Critères d'évaluation du PAE », paragraphe c) est modifié par le règlement 273 modifiant le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) no. 228 afin de modifier les dispositions relatives aux virées véhiculaires.*





## **CHAPITRE 4 : ENTRÉE EN VIGUEUR**

### **4.1 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et il ne peut être modifié qu'au moyen d'un autre règlement conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

**FAIT ET ADOPTÉ PAR LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE LA CORNE, au cours d'une séance régulière tenue le 6 juin 2016.**

---

**Éric Comeau**  
Maire

---

**Magella Guévin**  
Secrétaire-trésorière