
**RÈGLEMENT NUMÉRO 2011-02 SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE (PAE)**

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 PRÉAMBULE

Le préambule ci-dessus fait partie intégrante du présent règlement comme s'il était ici au long reproduit.

1.2 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble » et est adopté en vertu de l'article 145 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. C-19).

1.3 BUT DU RÈGLEMENT

Le but du règlement est d'exiger dans certaines zones, lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme, la production d'un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.). À cette fin, le présent règlement indique : les zones à l'égard desquelles une modification des règlements d'urbanisme est assujettie à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble; les usages et les densités d'occupation du sol applicables à un P.A.E. pour chacune de ces zones; la procédure relative à une demande de modification des règlements d'urbanisme; les éléments du P.A.E. et les documents qui doivent l'accompagner; et les critères suivant lesquels est faite l'évaluation d'un P.A.E..

1.4 TERRITOIRE VISÉ PAR CE RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Ham-Sud.

1.5 PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION

Le conseil de la Municipalité de Ham-Sud décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si une partie, un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer. De plus, ce règlement est rédigé par égard de la Loi d'interprétation (L.R.Q., chap. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière de cette Loi.

1.6 PERSONNES TOUCHÉES PAR LE RÈGLEMENT

Le présent règlement touche toute personne morale et toute personne physique de droit privé ou de droit public.

1.7 RÉFÉRENCE AU PLAN DE ZONAGE

Lorsque, pour fins d'application, le présent règlement réfère à des zones, il réfère au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 20080602008 de la Municipalité de Ham-Sud et ses modifications.

CHAPITRE 2

ZONES ASSUJETIES À LA PRODUCTION D'UN P.A.E.

Lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme dans ~~la zone Rur11~~ les zones V5 et Rur32 (telle qu'identifiée au plan de zonage), un P.A.E. doit, en concertation avec l'ensemble des propriétaires de la zone concernée, être élaboré, produit et approuvé conformément aux exigences du présent règlement.

*Modif.
Règl.
2016-09
04-2014*

3.1 TRANSMISSION D'UNE PROPOSITION D'UN P.A.E.

Tout propriétaire désirant obtenir une modification de la réglementation d'urbanisme dans une des zones assujetties doit transmettre un P.A.E. et tous les documents s'y rattachant en deux exemplaires à l'inspecteur en bâtiment.

3.2 VÉRIFICATION DE LA PROPOSITION PAR L'INSPECTEUR EN BÂTIMENT

L'inspecteur en bâtiment s'assure que toutes les informations exigées par le présent règlement sont incluses dans la proposition du P.A.E.. De plus, il vérifie si les dispositions concernant les usages et les densités sont respectées.

3.3 ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Après vérification du contenu de la proposition, la Municipalité fait parvenir au propriétaire, dans les 15 jours suivant le dépôt du P.A.E., un accusé de réception indiquant que ledit plan a été reçu, la date de sa réception ainsi que sa conformité ou sa non conformité quant aux informations exigées.

3.4 TRANSMISSION DE LA PROPOSITION AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Dans les 15 jours suivant l'accusé de réception, l'inspecteur en bâtiment transmet une copie de la proposition au Comité consultatif d'urbanisme pour étude et recommandations.

3.5 ÉTUDE DE LA PROPOSITION PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme analyse la proposition du P.A.E. et peut demander au propriétaire des informations additionnelles, afin de compléter l'étude. Cette analyse doit tenir compte des critères d'évaluation prescrits dans le présent règlement.

3.6 AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Dans les 30 jours qui suivent la date de sa transmission par l'inspecteur en bâtiment, le Comité consultatif d'urbanisme doit transmettre son avis au Conseil. Cet avis doit comprendre les recommandations expliquant l'acceptation, les modifications ou le rejet du P.A.E.. Le Comité peut aussi suggérer des conditions d'approbation du P.A.E..

3.7 DÉCISION DU CONSEIL

Le Conseil prend connaissance de l'avis du Comité consultatif d'urbanisme. Il approuve ou refuse, par résolution, le P.A.E. qui lui est présenté. Si le Conseil refuse le plan, il peut alors suggérer au propriétaire d'apporter des modifications au projet, afin de le rendre conforme au présent règlement.

Une copie de cette résolution est transmise au(x) propriétaire(s) dans les dix jours suivant la décision du conseil.

3.9 MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Lorsque le conseil approuve par résolution un P.A.E., il peut alors entreprendre la modification des règlements d'urbanisme concernés, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

3.10 CONDITIONS PRÉALABLES D'APPROBATION D'UN P.A.E.

Comme conditions préalables à l'approbation d'un P.A.E., le propriétaire doit s'engager, s'il y a lieu, à défrayer les coûts de construction et d'entretien des chemins prévus au plan, à défrayer, s'il y a lieu, le coût des services d'aqueduc, d'égout, de signalisation, d'électricité et de télécommunications nécessaires à la desserte des bâtiments prévus. De plus, le propriétaire doit s'engager à respecter les échéanciers prévus ainsi qu'à fournir les garanties techniques, financières, hypothécaires ou autres, le tout conformément aux normes et exigences municipales. En contre partie, la Municipalité de Ham-Sud signifie son engagement à fournir les services de collecte des matières résiduelles, de sécurité publique et protection contre les incendies.

3.11 EFFET DE L'APPROBATION D'UN P.A.E.

L'approbation d'un P.A.E. par le Conseil ne peut constituer pour la Municipalité une obligation d'accepter une demande d'opération cadastrale, une demande de permis de construction, ni d'accepter la cession des chemins proposés paraissant au plan, ni de décréter leurs ouvertures, ni de prendre à sa charge les frais de construction et d'entretien, ni d'en assumer les responsabilités civiles ou de financer la construction et / ou entretien de quelque infrastructure que ce soit.

4.1 P.A.E.

Tout P.A.E. doit avoir une échelle non inférieure à 1:2 500 et doit comprendre, lorsqu'ils sont requis, les éléments et documents suivants :

4.1.1 DESCRIPTION DU TERRITOIRE CONCERNE

1. L'identification cadastrale des lots concernés, leur propriétaire ainsi que leur adresse et numéro de téléphone.
2. L'utilisation actuelle du sol comprenant les éléments suivants :
 - la topographie du site
 - le réseau hydrographique comprenant les lacs, les étangs, les cours d'eau, les sources, les zones inondables, les marais et les bassins versants;
 - la nature et l'épaisseur des dépôts meubles, les affleurements rocheux, les zones à risques de glissement, d'éboulis, d'érosion et les zones à faible capacité portante;
 - la végétation, en indiquant sommairement les principales essences forestières et l'âge des peuplements;
 - l'occupation actuelle du sol, incluant les pistes de ski de fond, les chemins forestiers, les sentiers pédestres, les sentiers équestres, les pistes cyclables, les bâtiments et autres indices de la présence de l'homme;
 - tout site d'intérêt particulier digne de mention (naturel ou non).

4.1.2 PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

1. L'affectation projetée des sols, en y indiquant la superficie totale du terrain et les superficies (en mètres carrés ou en acres ou en hectares et en pourcentage) allouées par les différentes affectations prévues au plan telles les habitations, les commerces et services ainsi que la densité nette d'occupation résidentielle en fonction des types d'habitation proposés;
2. Les lots projetés et leurs dimensions approximatives ainsi que les servitudes réelles actives, apparentes ou non apparentes, existantes ou requises notamment pour le passage d'installations de transport d'énergie, de transmission des communications, d'égout et d'aqueduc;
3. Un plan de localisation permettant de saisir l'intégration du projet à l'ensemble du territoire de la municipalité, et précisant les liens entre les chemins actuels et les équipements d'infrastructures existants;
4. La localisation approximative des bâtiments prévus;
5. Les modalités suivantes de réalisation du plan :
 - la précision et la justification des différentes phases de réalisation du projet, les échéanciers de réalisation ainsi que les coûts de réalisation liés à chaque phase (une présentation schématique des phases du projet est nécessaire);
6. Un rapport écrit indiquant :
 - le genre, l'importance et l'échéancier des investissements prévus par le propriétaire pour chaque étape de mise en œuvre du projet;

- tout autre renseignement utile concernant la réalisation du projet, ses retombées économiques sur la Municipalité et les coûts approximatifs que cette dernière doit envisager en rapport avec la mise en œuvre du planprojet.
7. La date, le titre, le nord astronomique, l'échelle et les noms des concepteurs ainsi que ceux des personnes qui ont collaboré à la préparation du projet.
 8. Une copie, s'il y a lieu, du contrat type de vente des lots, terrains ou bâtiments, laquelle doit notamment traiter :
 - Des délais de construction à respecter suite à l'achat d'un lot, terrain ou bâtiment.
 - Des recours ou pénalités appliqués en cas de non respect des délais.

4.1.3 INFRASTRUCTURES

1. Le tracé des chemins et des voies d'accès proposées en indiquant les longueurs, les largeurs, les pentes et le nivellement proposé;
2. Les aires de stationnement prévues et l'intégration des stationnements, dépendamment des exigences pour chacun des usages;
3. La localisation des réseaux d'aqueduc et d'égout, d'électricité, de chauffage collectif et de télécommunication;
4. Idéalement, les documents relatifs à l'érosion et aux bassins de drainage préparés par un ingénieur et indiquant les méthodes retenues aux fins d'entraver l'érosion pour l'ensemble du ou des bassins de drainage.

4.1.4 ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS

1. Les esquisses préliminaires des bâtiments projetés, s'il y a lieu;
2. Les caractéristiques architecturales et les liens volumétriques entre les bâtiments, les murets, les clôtures et autres structures ou constructions qui seront érigés sur l'emplacement, et en regard avec les zones adjacentes;
3. Les matériaux de parement extérieur, leurs dimensions, leurs couleurs, les agencements entre lesdits matériaux et leur identification.

4.1.5 BOISÉ ET AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

1. Les boisés à préserver et à incorporer à l'aménagement;
2. Le lien avec les réseaux publics des parcs, des pistes cyclables et des sentiers piétonniers ainsi que les espaces récréatifs sur l'emplacement.

**CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES ET
AUX DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

5.1 USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES A LA ZONE RUA11 AUX ZONES V5 ET Rur32

La densité permise de lotissement dans la zone doit être comprise entre 7 et 15 lots par 100 acres (40,5 hectares). Le Comité Consultatif d'Urbanisme peut recommander une augmentation du nombre de lots par 100 acres lorsque le promoteur s'engage à appliquer les principes de conservation des lotissements (de l'anglais : « conservation design »).

Les usages permis dans ces zones sont :

Groupes d'usage	Classes d'usage
HABITATION	* Unifamiliale isolée
	* Unifamiliale jumelée
	* Unifamiliale en rangée
	* Bi-génération
	* Bi-familiale isolée
	* Bi-familiale jumelée
	* Bi-familiale en rangée
	* Habitation collective

Groupes d'usage	Classes d'usage
COMMERCE ET SERVICE	* Commerce ou service courant
	* Commerce ou service en général
HÉBERGEMENT ET RESTAURATION	* Hébergement
	* Camping
	* Restaurant
	* Bar (sans spectacles érotique)
	* Cabane à sucre (saisonnier)
	* Salle de réception, salle de danse
CULTURE, RÉCRÉATION, DIVERTISSEMENT ET LOISIRS	* Salle de spectacle, cinéma
	* Salle de théâtre, amphithéâtre
	* Musée, salle d'exposition, galerie
	* Salle de jeux et d'amusements
	* Bibliothèque, maison de la culture

PARC ET ESPACE SPORTIF	* Parc
	* Conservation environnementale
	* Parc linéaire
	* Centre de sport ou de loisirs intérieurs
	* Maison de jeunes, Clubs sociaux
	* Centre de sport extérieur intensif
	* Centre de sport extérieur extensif
	* Centre d'équitation
	* Pourvoirie
	* Marina, plage, accès au cours d'eau

	* * Service administratif public * * Centre d'enseignement général (école) Centre de la petite enfance (garderie) * Service de santé * Lieux de culte et d'assemblée Cimetière et crématorium
PUBLIC ET INSTITUTIONNEL	
	* * Ferme sans élevage * Ferme d'élevage avec restriction * Service agricole Entreprise agro-industrielle
AGRICULTURE	
	* * Exploitation commerciale de la forêt Service forestier
FORESTERIE	

Modif.
Règl.
2016-09
04-2014

La densité permis est indiquée aux critères de l'article 6.1.1

Les usages permis dans ces zones sont :

Groupes d'usage	Classes d'usage
HABITATION	* Unifamiliale isolée
HÉBERGEMENT	* Hébergement
PARC ET ESPACE SPORTIF	* Parc * Conservation environnementale * Parc linéaire

6.1 CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN PAE APPLICABLE À LA ZONE RUA11 AUX ZONES V5 ET Rur32

Pour l'ensemble des zones assujetties au présent règlement, les critères servant à l'évaluation d'un P.A.E. sont regroupés en fonction de leur caractère normatif ou qualitatif.

6.1.1 CRITÈRES NORMATIFS

- Les dispositions réglementaires du règlement de zonage numéro ~~20080602-008~~ 200805-03 et ses modifications, non traitées dans le présent règlement, s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

LOTISSEMENT

- Une superficie minimum de 2 acres (8000 m²) est requise pour les lots dédiés à un usage principal de type résidentiel / villégiature. Une superficie inférieure à 2 acres pour les lots de type résidentiel pourra être acceptée dans la mesure où la superficie manquante est compensée par un équivalent en espaces publics partagés tels que parcs, jardins collectifs ou serres à proximité dudit lot (exemple : lot résidentiel de 1 acre contre 1 acre d'espace publique);
- ~~Une superficie minimum de 5 acres (20000 m²) est requise pour les lots dédiés à un usage principal de type ferme.~~
- *Lorsqu'une superficie inférieure à 8000 m² est prévue dans le cadre réglementaire existant, les mesures de compensation en espaces publics seront applicables lors d'une modification réglementaire;*

BÂTIMENTS

- Les bâtiments ne peuvent avoir plus de deux étages pour des raisons de sécurité en matière de protection des incendies.
- Le délai de construction maximal suivant l'achat initial d'un lot du promoteur devra être de 5 ans. La revente d'un lot ou terrain ne permet pas l'extension du délai préalablement établi. Le non-respect du délai de construction peut entraîner le retrait ou l'imposition de pénalités.
- Les maisons mobiles sont interdites, sauf pendant le temps de la construction.

ENSEIGNES & AFFICHE

- Toutes enseignes ou affiches doivent être conformes aux critères définis au règlement de zonage numéro 20080602-008 et ses modifications.

DÉBOISEMENT

- Le déboisement nécessaire pour l'aménagement des bâtiments, infrastructures, chemins, aires de stationnements et autres constructions ne doit pas, sauf exception, dépasser 50% de la superficie total du terrain/lot.
- *L'implantation des bâtiments doit favoriser la protection des boisés et du couvert forestier existant sur le site.*

6.1.2 CRITÈRES QUALITATIFS

INTÉGRATION AVEC LE MILIEU

- Les bâtiments et activités doivent être en harmonie avec la tranquillité naturelle de cette région récréotouristique. Par conséquent, les usages commerciaux à caractère bruyant ou polluant sont interdits.

IMPLANTATION, FORME ET ARCHITECTURE DES BATIMENTS

Modif.
Règl.
2016-09
04-2014

- Les bâtiments doivent s'intégrer le plus possible au relief naturel;
- Les bâtiments primaires et secondaires doivent harmoniser leurs couleurs et leurs matériaux à l'environnement;
- Les bâtiments doivent, autant que possible, s'intégrer aux développements contigus en termes de gabarit, d'architecture et de volume de construction;
- L'autoconstruction est permise en autant que le projet soit approuvé par le CCU suite au dépôt des plans ou des esquisses.
- *Les composantes du projet doivent être peu visibles des principales artères de circulation du réseau routier existant et leurs impacts visuels doivent être de moindre impact à partir des perspectives visuelles au sommet du Mont-Ham.*

~~CHEMINS~~ CHEMINS ET STATIONNEMENT

Modif.
Règl.
2016-09
04-2014

- ~~Les chemins doivent épouser, autant que possible, la topographie et le relief naturel du site de façon à éviter de trop grandes modifications de l'environnement naturel.~~ Les chemins doivent épouser, autant que possible, la topographie et le relief naturel du site de façon à éviter de trop grandes modifications de l'environnement naturel ainsi que des trouées perceptibles à partir du sommet du mont Ham;
- Le déboisement de l'emprise routière devra être restreint à la plate-forme du chemin, son infrastructure et fossés de drainage.
- *Les espaces de stationnement doivent être réalisés de façon à minimiser leur impact visuel.*

DRAINAGE DU TERRAIN

- L'érosion causée par l'écoulement des eaux devra être minimisée en limitant les interventions sur le terrain et minimiser le déboisement;
- Le drainage des terrains vers le fossé des chemins devra être favorisé. Pour toute autre situation, un plan et système de drainage doivent être planifiés.

ORIENTATION ENVIRONNEMENTALE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

- La Municipalité souhaite favoriser un développement durable, c'est-à-dire un développement qui répond aux besoins du moment sans mettre en péril la prospérité des générations futures.
- La Municipalité encourage l'installation de systèmes à énergie renouvelable ainsi que le chauffage au bois à l'aide de chaudière (collective ou non), foyer de masse, poêle, etc. utilisant l'abondante ressource forestière disponible localement;
- En vertu de la planification stratégique et du plan de développement économique mis en place par la municipalité, tout projet à caractère écologique ou récréotouristique créateur d'emploi sera favorisé.

7.1 APPLICATION

L'inspecteur est chargé d'appliquer le présent règlement et celui-ci peut être assisté dans ses fonctions d'un ou de plusieurs inspecteurs adjoints qui exercent les mêmes pouvoirs.

7.2 INSPECTION

L'inspecteur est autorisé à visiter et à examiner, entre 7 heures et 19 heures, toute propriété mobilière et immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toute maison, bâtiment ou édifice quelconque, pour constater si le présent règlement y est exécuté. Les propriétaires, locataires ou occupants des maisons, bâtiments et édifices sont obligés de recevoir l'inspecteur et de répondre à toutes les questions qui leur sont posées relativement à l'exécution du présent règlement.

7.3 RESPECT DES RÈGLEMENTS

Toute personne doit respecter les dispositions contenues au présent règlement et ce, malgré le fait qu'il puisse n'y avoir, dans certains cas, aucune obligation d'obtenir un permis ou un certificat et tous travaux et activités doivent être réalisés en conformité des déclarations faites lors de la demande ainsi qu'aux conditions stipulées au permis ou certificat émis.

L'approbation d'un PAE ne dispense par le requérant d'obtenir tout permis ou certificat requis par une loi ou un règlement et à respecter les normes de ceux-ci.

7.4 INFRACTIONS ET PÉNALITÉS

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible des pénalités suivantes:

- a) si le contrevenant est une personne physique, en cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 400,00\$ et d'une amende maximale de 1 000,00\$ et les frais pour chaque infraction;
- b) si le contrevenant est une personne morale, en cas de première infraction, il est passible d'une amende minimale de 1000,00\$ et d'une amende maximale de 2000,00\$ et les frais pour chaque infraction;
- c) en cas de récidive, si le contrevenant est une personne physique, l'amende minimale est de 1000,00\$ et l'amende maximale est de 2000,00\$ et les frais pour chaque infraction;
- d) en cas de récidive, si le contrevenant est une personne morale, l'amende minimale est de 2000,00\$ et l'amende maximale est de 4000,00\$ et les frais pour chaque infraction.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes et l'amende pourra être recouvrée à partir du premier jour où l'avis relatif à cette infraction a été donné au contrevenant.

7.5 AUTRES RECOURS EN DROIT CIVIL

En sus des recours par action pénale, la municipalité peut exercer devant les tribunaux de juridiction civile tous les autres recours nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE 8 ENTRÉE EN VIGUEUR

8.1 AMENDEMENTS

Le présent règlement peut être amendé conformément aux pouvoirs habilitants conférés à la Municipalité de Ham-Sud par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

8.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Langevin Gagnon
Maire

Caroline Poirier, g.m.a.
Directrice Générale et Secrétaire-trésorière

<i>Avis de motion</i> :	2011-03-10
<i>Adoption 1^{er} projet</i> :	2011-10-03
<i>Avis public consultation</i> :	2011-10-27
<i>Assemblée consultation</i> :	2011-11-07
<i>Adoption</i>	2012-04-02
<i>Certification de conformité</i>	2012-06-18
<i>Publication</i>	2012-07-19
<i>Entrée en vigueur</i>	2012-07-19

