

**PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DU HAUT-SAINT-LAURENT
MUNICIPALITÉ D'ORMSTOWN**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 66-2011
SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

ATTENDU QUE le conseil municipal veut se doter d'un outil afin d'encadrer le développement des zones H04-401, H04-404, H04-413 et H04-415 ;

ATTENDU QU'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble s'avère le meilleur outil pour arriver à cette fin;

PAR CONSÉQUENT,

Il est proposé par : Monsieur le Conseiller Michel Tudino
Appuyé par : Monsieur le Conseiller Stéphane van Sundert
Et résolu : unanimement.

QUE le règlement numéro 66-2011 soit adopté comme suit :

MUNICIPALITÉ D'ORMSTOWN

**RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE (PAE)
NUMÉRO 66-2011**



PROVENCHER
URBANISTE

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	NORMES ET PROCÉDURE À SUIVRE	4
1.1	GENERALITES	4
1.2.	ZONES ASSUJETTIES A LA PRODUCTION D'UN PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE.....	4
1.4	PROCEDURE A SUIVRE	4
CHAPITRE 2	DOCUMENTS QUI DOIVENT ACCOMPAGNER LA DEMANDE	5
2.1	DOCUMENTS QUI DOIVENT ACCOMPAGNER LA DEMANDE	5
CHAPITRE 3	USAGES, DENSITES, OBJECTIFS ET CRITERES D'EVALUATION PAR ZONE	7
3.1	ZONE H04-401 (RUE REID)	7
3.1.1	USAGES ET DENSITES	7
3.1.2	OBJECTIFS :.....	7
3.1.3	CRITERES D'EVALUATION :.....	7
3.2	ZONE H04-404 (CHEMIN RIVIERE AUX OUTARDES ET ROUTE 138).....	7
3.2.1	USAGES ET DENSITES	7
3.2.2	OBJECTIFS :.....	7
3.2.3	CRITERES D'EVALUATION :.....	8
3.3	ZONE H04-413 (3 ^E RANG).....	9
3.3.1	USAGES ET DENSITES	9
3.3.2	OBJECTIFS :.....	9
3.3.3	CRITERES D'EVALUATION :.....	9
3.4	ZONE H04-415 (AU NORD DE LA RUE DES BOISES)	9
3.4.1	USAGES ET DENSITES	9
3.4.2	OBJECTIFS :.....	10
3.4.3	CRITERES D'EVALUATION :.....	10
CHAPITRE 4	ENTRÉE EN VIGUEUR	10
4.1	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	10

CHAPITRE 1 NORMES ET PROCÉDURE À SUIVRE

1.1 GÉNÉRALITÉS

Dans les zones d'application, un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) de l'ensemble de cette zone doit être préparé préalablement à toute demande de modifications des règlements d'urbanisme, et ce, selon les dispositions du présent règlement.

1.2 ZONES ASSUJETTIES À LA PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Les zones suivantes sont assujetties à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble : H04-401, H04-404, H04-413 et H04-415.

Ces zones sont indiquées au plan de zonage du règlement de zonage.

1.4 PROCÉDURE À SUIVRE

La demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme qui doit émettre une recommandation au conseil. Le conseil doit approuver ou refuser, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble et doit tenir compte de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme.

Une copie de cette résolution doit être transmise à la personne qui a présenté ce plan d'aménagement.

Le conseil de la municipalité qui a approuvé un plan d'aménagement d'ensemble peut entreprendre l'élaboration d'un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble.

Ce règlement doit être soumis à la consultation publique et entrer en vigueur selon les procédures établies par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Le conseil peut également exiger comme conditions préalables d'approbation des plans, que le propriétaire prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures ou des équipements, qu'il réalise son projet dans un délai fixé ou qu'il fournisse des garanties financières.

Toute modification majeure à un plan d'aménagement d'ensemble nécessite la présentation d'un nouveau plan d'aménagement d'ensemble qui est soumis à nouveau aux dispositions du présent règlement. Les modifications mineures peuvent faire l'objet de dérogation mineure selon les procédures déjà établies par le *règlement de dérogation mineure*.

CHAPITRE 2 DOCUMENTS QUI DOIVENT ACCOMPAGNER LA DEMANDE

2.1 DOCUMENTS QUI DOIVENT ACCOMPAGNER LA DEMANDE

Dans les zones d'application, un plan d'aménagement d'ensemble doit être présenté en trois (3) copies à la municipalité et comporter tous les éléments suivants :

Un tel plan doit être préparé par un urbaniste et comprendre les éléments suivants :

- 1) le nom, prénom et domicile du propriétaire ou de son représentant autorisé;
- 2) le nom, prénom et adresse des professionnels ayant travaillé à la préparation des plans et documents;
- 3) un plan de localisation exécuté à une échelle d'au moins 1:10 000 montrant le territoire environnant, les limites municipales à proximité et la manière dont le développement proposé y est intégré (affectations des sols, réseau routier, etc.);
- 4) un plan projet en 3 copies de l'ensemble de la propriété concernée, exécuté à une échelle d'au moins 1:2 500 et donnant les informations suivantes :
 - 4.1) le relief du sol exprimé par des lignes de niveau aux 10 mètres;
 - 4.2) les caractéristiques naturelles du terrain (cours d'eau, marécages, roc de surface, espace boisé, zones d'inondations, etc.) et les modifications qui y sont projetées;
 - 4.3) les services publics existants, s'il y a lieu;
 - 4.4) l'implantation des bâtiments existants, s'il y a lieu;
 - 4.5) le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes ou déjà acceptées avec lesquelles les rues proposées communiquent ainsi qu'un plan profil des nouvelles rues indiquant le chaînage et les pourcentages de pente;
 - 4.6) les servitudes et les droits de passage;
 - 4.7) les sentiers existants et proposés;
 - 4.8) le lotissement projeté et les dimensions approximatives des lots;
 - 4.9) les parcs proposés;
 - 4.10) l'implantation des bâtiments et constructions projetés;
 - 4.11) la préparation d'un plan de drainage des eaux de surface;
 - 4.12) les différentes phases de développement et l'échéancier de réalisation;

4.13) un tableau donnant :

- la superficie totale du terrain;
 - la superficie du terrain affecté à chaque usage et son rapport avec la superficie totale du terrain;
 - le nombre d'unités par type d'usage;
- 5) la préparation d'un plan de délimitation de nouvelles zones;
- 6) la préparation de grilles des spécifications pour la ou les nouvelles zones;
- 7) l'énumération des modifications nécessaires au zonage;
- 8) la préparation d'un plan démontrant l'emplacement des bâtiments actuels et futurs, entrées charretières, espaces libres et/ou communautaires, espaces boisés, éclairage, stationnements, installations septiques, puits, alimentation électrique ainsi que tous les éléments nécessaires à l'évaluation du plan.
- 9) tout autre renseignement que le fonctionnaire désigné juge opportun pour une parfaite compréhension du projet;

CHAPITRE 3 USAGES, DENSITÉS, OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION PAR ZONE

3.1 ZONE H04-401 (RUE REID)

3.1.1 USAGES ET DENSITÉS

Dans cette zone, les usages ainsi que les densités d'occupation du sol applicables à un P.A.E. sont les suivants :

- 1) les usages de la classe habitation unifamiliale isolée, jumelée et contigüe à l'exclusion des maisons mobiles.

La densité résidentielle nette maximale est de 3.3 logements à l'hectare net.

3.1.2 OBJECTIFS :

- 1) augmenter la densité;
- 2) augmenter l'évaluation.

3.1.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION :

- 1) concevoir les lots de façon à ce que la superficie minimale requise soit calculée en dehors de la zone inondable;
- 2) concevoir le lotissement résidentiel de façon à maximiser les accès aux cours d'eau pour les résidents;
- 3) minimiser le réseau routier ;
- 4) favoriser la création des projets d'ensemble.

3.2 ZONE H04-404 (CHEMIN RIVIÈRE AUX OUTARDES ET ROUTE 138)

3.2.1 USAGES ET DENSITÉS

Dans cette zone, les usages ainsi que les densités d'occupation du sol applicables à un P.A.E. sont les suivants :

- 1) les usages de la classe habitation à l'exclusion des maisons mobiles (h4) et des habitations mixtes (h5) ;
- 2) Hôtel de ville.

La densité résidentielle nette doit se situer entre 15 et 25 logements à l'hectare net.

3.2.2 OBJECTIFS :

- 1) augmenter la densité;
- 2) augmenter l'évaluation;

- 3) maintenir la fluidité de la circulation de la route 138;
- 4) créer une image distinctive visible de la route 138;
- 5) créer un quartier résidentiel de qualité avec une offre diversifiée de logements.

3.2.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION :

- 1) Prévoir que les bâtiments visibles de la route 138 projettent une image soignée visible à partir de la route 138 mais aussi de par les accès intérieurs du projet.
- 2) Éviter les bâtiments accessoires près de la route 138 ou les intégrer harmonieusement au projet.
- 3) Prévoir la conservation d'un maximum d'arbres au sud du terrain, près du ruisseau ;
- 4) Prévoir une large bande de protection riveraine près du ruisseau au sud ;
- 5) Interconnecter le réseau routier avec la 6^e avenue et le chemin de la rivière aux outardes ;
- 6) Prévoir des mesures de ralentissement de trafic, entre autres éviter les longues rues linéaires ;
- 7) Interdire tout accès directement par la route 138, que ce soit par des entrées charretières ou des rues, sauf dans le cas d'un Hôtel de ville ;
- 8) Prendre les mesures nécessaires pour réduire les impacts sonores de la route 138 ;
- 9) Créer un seul parc permettant un accès piétonnier à moins de 400 mètres aux résidents du secteur, principalement près des zones de plus haute densité ;
- 10) Favoriser les déplacements piétonniers et cyclistes dans le secteur. Prévoir des sentiers donnant un accès au parc à travers les îlots résidentiels, lorsque nécessaire ;
- 11) Minimiser le réseau routier, éviter les culs-de-sac ;
- 12) Prévoir une image de prestige du projet résidentiel de par son entrée principale sur le chemin de la rivière aux outardes et aussi de par ses implantations visibles de la route 138 ;
- 13) Prévoir un élément distinctif à l'ensemble du projet résidentiel, soit par le mobilier urbain, l'architecture, l'implantation des bâtiments ;
- 14) Prévoir la plantation d'un arbre de même essence en cour avant de toutes les résidences afin de créer des corridors d'arbres, prévenir les îlots de chaleur et réduire la vitesse du trafic ;
- 15) Prévoir un espace dédié au transport en commun régional ;
- 16) Favoriser la dissimulation des infrastructures électriques, téléphoniques et de câblodistribution par l'enfouissement ou par une implantation en arrière lots. Les fils et les poteaux, le cas échéant, ne devront pas être visibles de la route 138.

3.3 ZONE H04-413 (3^E RANG)

3.3.1 USAGES ET DENSITÉS

Dans cette zone, les usages ainsi que les densités d'occupation du sol applicables à un P.A.E. sont les suivants :

- 1) les usages de la classe habitation unifamiliale isolée.

La densité résidentielle nette doit être d'au moins 1 logement à l'hectare net.

3.3.2 OBJECTIFS :

- 1) favoriser une très basse densité;
- 2) minimiser le réseau routier;
- 3) favoriser l'implantation de fermettes.

3.3.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION :

- 1) favoriser la connexion du réseau routier avec la rue Geddes ;
- 2) défavoriser la connexion du réseau routier avec la route 201 ;
- 3) minimiser les traverses de cours d'eau par le réseau routier ;
- 4) éviter les accès directs à la route 201 ;
- 5) minimiser le réseau routier, éviter les culs-de-sac;
- 6) protéger les boisés ;
- 7) favoriser un lotissement donnant un accès aux cours d'eau à un maximum de terrains ;
- 8) concevoir le lotissement résidentiel de façon à ce que les ruisseaux soient situés en cour latérale ou arrière des lots;
- 9) concevoir le lotissement de façon à intégrer les milieux humides et les lacs à l'intérieur des lots. Prévoir que ces lots soient plus grands considérant les superficies non constructibles, le cas échéant ;
- 10) favoriser les implantations résidentielles avec des marges de recul importantes ;
- 11) favoriser une planification du développement par phases d'au moins 20 hectares.

3.4 ZONE H04-415 (AU NORD DE LA RUE DES BOISÉS)

3.4.1 USAGES ET DENSITÉS

Dans cette zone, les usages ainsi que les densités d'occupation du sol applicables à un P.A.E. sont les suivants :

- 1) les usages de la classe habitation unifamiliale isolée.

La densité résidentielle nette maximale doit être de 3.3 logements à l'hectare net.

3.4.2 OBJECTIFS :

- 1) favoriser une basse densité;
- 2) intégrer le réseau routier au réseau actuel
- 3) protéger les milieux humides.

3.4.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION :

- 1) minimiser le réseau routier, éviter les milieux humides et les culs-de-sac ;
- 2) prévoir un lotissement intégrant entièrement les milieux humides en conservant une superficie suffisante pour construire ;
- 3) conserver les boisés ;
- 4) favoriser une planification du développement par phases d'au moins 10 hectares.

CHAPITRE 4 ENTRÉE EN VIGUEUR

4.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

FAIT ET PASSÉ EN LA MUNICIPALITÉ D'ORMSTOWN

Projet de règlement adopté le 1er novembre 2010

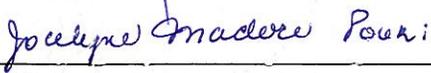
Consultation publique le 15 novembre 2010

Règlement adopté le 4 avril 2011

Entré en vigueur le 14 avril 2011



Jacques Lapierre, maire



Daniel Thérroux, directeur général