

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MEMPHRÉMAGOG

MUNICIPALITÉ LOCALE DU CANTON D'ORFORD

RÈGLEMENT NUMÉRO 754

**MODIFIANT LES RÈGLEMENTS
NUMÉROS 578 ET 675 RELATIFS AUX
PLANS D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE AFIN D'ASSUJETTIR
UNE PARTIE DU TERRITOIRE DE LA
STATION TOURISTIQUE DU MONT-
ORFORD ET UNE PARTIE DU
TERRITOIRE DU PARC DU MONT-
ORFORD**

- Considérant que les articles 145.9 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent au conseil d'assujettir des zones à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble ;
- Considérant que la MRC de Memphrémagog a adopté le *Règlement numéro 6-02 modifiant son schéma d'aménagement révisé* afin d'identifier un territoire de développement récréotouristique particulier dans le secteur du massif du mont Orford et prévoir des critères d'évaluation des usages, densités et constructions pour ce territoire ;
- Considérant que la Ville de Magog et la Municipalité du Canton d'Orford ont signifié leur intérêt pour adopter chacune un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble applicables au territoire de développement récréotouristique particulier identifié au schéma d'aménagement révisé de la MRC ;
- Considérant que le Conseil juge important que le développement de la station touristique du Mont-Orford s'inscrive dans la continuité des autres projets réalisés dans la région (Cherry River, centre-ville de Magog, etc.) et sans y en porter atteinte ;
- Considérant que le Conseil juge important que les projets de développement s'intègrent à leur environnement immédiat ;
- Considérant que le couvert forestier revêt une importance capitale dans la région et que celui-ci doit être conservé au maximum ;
- Considérant que la municipalité du Canton d'Orford a adopté les *Règlements numéros 578 et 675 relatifs aux plans d'aménagement d'ensemble* s'appliquant au secteur Cherry River ;
- Considérant qu'un avis de motion a été préalablement donné par le conseiller Jean-Guy Beaulieu, lors d'une session ordinaire tenue le 19 avril 2004 où une dispense de lecture a alors été accordée, conformément à l'article 445 du *Code municipal du Québec* ;
- Considérant qu'un projet de règlement a été adopté, conformément à l'article 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, lors de la session ordinaire du 19 avril 2004 ;
- Considérant qu'une assemblée publique de consultation a été tenue le 15 mai 2004 après la parution d'un avis en annonçant la date, l'heure, le lieu et l'objet, conformément aux articles 125 et 126 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;

- Considérant que lors de cette assemblée, le projet de règlement et ses conséquences ont été expliqués aux gens, lesquels ont d'ailleurs pu se faire entendre ;
- Considérant qu'un autre avis de motion a été préalablement donné par le conseiller Jean-Guy Beaulieu, lors d'une session ordinaire tenue le 7 juin 2004 où une dispense de lecture a alors été accordée, conformément à l'article 445 du *Code municipal du Québec* ;
- Considérant qu'un autre projet de règlement a par la suite été adopté, avec changements, conformément à l'article 128 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, lors de la session tenue le 7 juin 2004 ;
- Considérant que tous les membres du conseil déclarent avoir lu le présent règlement et renoncent ainsi à sa lecture ;
- Proposé par : Jean-Guy Beaulieu

Que le Conseil municipal du Canton d'Orford adopte le *Règlement numéro 754* et ledit Conseil décrète ce qui suit :

ARTICLE 1 : PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante, comme s'il était ici au long reproduit.

ARTICLE 2 : MODIFICATION ET REMPLACEMENT DU CHAPITRE 1 DU RÈGLEMENT NUMÉRO 578 ET DE L'ARTICLE 5 DU RÈGLEMENT NUMÉRO 675

Le chapitre 1 du *Règlement numéro 578* et l'article 5 du *Règlement numéro 675* sont modifiés et remplacés par le nouveau chapitre 1 suivant :

« CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 : BUT DU RÈGLEMENT

Le *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble* vise l'identification de parties du territoire de la municipalité, où le Conseil accepte de modifier la réglementation en vigueur, moyennant l'acceptation de plans d'aménagement d'ensemble couvrant l'ensemble des zones assujetties. Ces plans doivent respecter les conditions et objectifs d'aménagement indiqués dans le présent règlement.

ARTICLE 2 : TERRITOIRE ASSUJETTI

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux zones identifiées pour chacun des secteurs apparaissant au chapitre 3 du présent règlement, lesquelles zones apparaissent au plan de zonage portant le numéro 6-0601-Z, feuillet 2/2 daté de mai 2001, faisant partie intégrante du *Règlement de zonage numéro 380*, à l'exception des PAE de la station touristique du Mont- Orford pour lesquels les zones visées apparaissent à l'annexe « A » du présent règlement.

ARTICLE 3 : INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

Dans le cas d'incompatibilité entre les dispositions du présent règlement et les dispositions du *Règlement de zonage numéro 380* de la municipalité, les dispositions du présent règlement ont préséance.

L'emploi des verbes au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel et vice versa à moins que la phraséologie implique clairement qu'il ne peut en être ainsi.

Avec l'emploi du mot « *doit* », l'obligation est absolue.

Le mot « *peut* » conserve un sens facultatif.

L'expression « *autorité compétente* » signifie l'inspecteur en bâtiment, ses adjoints et ses représentants.

L'expression « *coefficient brut d'emprise au sol* » signifie un ratio, exprimé en pourcentage et obtenu en divisant la superficie totale au sol de tous les bâtiments par la superficie totale de la zone concernée.

Le mot « *municipalité* » signifie la municipalité du Canton d'Orford.

Les mots « *personne* », « *requérant* », « *propriétaire* » et « *promoteur* » signifient une personne physique ou morale.

Le mot « *quiconque* » inclut toute personne morale ou physique.

L'expression « *Règlements d'urbanisme* » désigne l'ensemble et chacun des *Règlements de zonage, de lotissement, de construction, permis et certificats, plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)*, adoptés en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Le mot « *zone* » désigne une étendue de terrain définie et délimitée au plan accompagnant le présent règlement.

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application attribués au *Règlement de zonage numéro 380* du Canton d'Orford et ses amendements.

ARTICLE 4 : MESURES

Toutes les mesures données dans le présent règlement sont des mesures métriques. De plus, les mesures métriques ont préséance sur les mesures anglaises.

ARTICLE 5 : RÈGLE D'INTERPRÉTATION DES NORMES

Lorsqu'il est fait référence à la réglementation d'urbanisme (zonage, lotissement et construction) actuellement en vigueur ou lorsque le plan d'aménagement d'ensemble (PAE) ne prévoit pas de dimensions spécifiques, les normes des règlements en vigueur s'appliquent *mutatis mutandis*.

Lorsqu'une dimension réglementaire est indiquée à titre approximatif, ceci signifie un écart maximal de cinq pour cent (5 %) en plus ou moins par rapport au chiffre indiqué. »

ARTICLE 3 : MODIFICATION ET REMPLACEMENT DU CHAPITRE 2 DU RÈGLEMENT NUMÉRO 578

Le chapitre 2 du *Règlement numéro 578* est modifié et remplacé par le nouveau chapitre 2 suivant :

« CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : ADMINISTRATION

ARTICLE 6 : ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le Service d'urbanisme est chargé de l'administration du présent règlement.

L'application du présent règlement relève de l'inspecteur en bâtiment. Des adjoints ainsi que des représentants, ayant les mêmes pouvoirs et devoirs, peuvent par ailleurs lui être associés par résolution du conseil municipal.

SECTION 2 : DOCUMENTS REQUIS

ARTICLE 7 : DOCUMENTS, PLANS ET ATTESTATIONS PROFESSIONNELLES EXIGÉS POUR UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Toute demande d'approbation adressée au comité consultatif d'urbanisme et au conseil municipal pour un plan d'aménagement d'ensemble doit comporter, pour être validée, les renseignements, plans et documents suivants en trois (3) exemplaires :

1. Les renseignements généraux comprenant :

- les nom, prénom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire-requérant ou de son mandataire de même que ceux des spécialistes ayant collaboré à la préparation des plans et documents ;
- la date et l'échelle à laquelle les plans ont été préparés. Les plans soumis doivent de plus être faits à partir d'un procédé indélébile ;
- le plan du cadastre actuel à une échelle variant de 1:500 à 1:2500, indiquant le nom des propriétaires, les dimensions et superficies de chaque lot et les servitudes ou autres charges qui grèvent chaque lot ;
- l'identification des bâtiments existants.

2. Les renseignements sur le milieu physique : un plan préparé par une firme compétente, à une échelle pouvant varier entre 1:500 et 1:2500 et donnant les informations suivantes :

- la topographie du terrain avec indications des types de pentes exprimés en pourcentage, selon les classes suivantes :
 - a) moins de 5 % ;
 - b) de 5 % à 8 % ;
 - c) de 9 % à 13 % ;
 - d) de 14 % à 30 % ;
 - e) plus de 30 %.
- le réseau hydrographique ;
- la direction d'écoulement des eaux ;
- les affleurements rocheux ;
- la végétation existante ;

- la hauteur approximative du couvert forestier dans les secteurs visés par les constructions, équipements et aménagements.
3. Un plan d'aménagement d'ensemble préparé par un urbaniste et comprenant :
- un plan d'ensemble effectué à une échelle de 1:5000 identifiant le périmètre du projet et le localisant à l'intérieur du territoire du Canton d'Orford ;
 - un plan concept du projet d'aménagement effectué à une échelle de 1:1000, identifiant et comprenant :
 - a) le périmètre du projet et l'identification cadastrale des lots adjacents aux limites dudit projet ;
 - b) un profil topographique du terrain, actuel et projeté s'il y a lieu, montré par des cotes géodésiques et des courbes de niveaux à intervalles aux mètres, fait par un arpenteur-géomètre ;
 - c) les différentes phases du projet s'il y a lieu et les limites territoriales leur étant associées ;
 - d) l'identification et la localisation des différents usages affectés au projet de même que la typologie associée à chacun d'entre eux ;
 - e) le plan des rues projetées (incluant les stationnements) avec leur caractéristiques (largeur d'emprise, pente, pavage, plan de drainage avec bassin versant, etc.) de même que l'identification, la localisation et la typologie associées à tous les liens piétons, cyclables ou autres de même nature proposés ;
 - f) l'identification, la localisation et la typologie des accès au site ;
 - g) l'identification et la localisation des principales routes et autoroutes environnantes du secteur à développer ;
 - h) l'identification et la localisation des contraintes et potentiels principaux (ex. : cours d'eau, boisé) existants sur le site ;
 - i) l'identification des arbres de 15 cm de diamètre ou plus à conserver et à abattre dans les aires de déboisement correspondant à une distance de dix (10) mètres au pourtour de tous les bâtiments, aménagements, équipements et infrastructures prévus au projet ;

- j) l'identification des servitudes grevant l'emplacement et des servitudes requises ;
- k) l'identification et la localisation de tout secteur où des zones tampons doivent être aménagées ;
- l) l'identification de tout secteur existant et son rattachement (intégration) au plan d'aménagement proposé ;
- m) la localisation des équipements, infrastructures et bâtiments situés sur les lots ou parties de lots adjacents à l'aire du plan d'aménagement d'ensemble ;
- n) l'identification des impacts sur le drainage de l'emplacement ;
- o) l'implantation de tous les bâtiments et infrastructures prévus au projet.

Dans le cas du PAE du secteur du parc, ces informations ne sont exigibles que pour les parties sous bail avec la FAPAQ. De plus, les plans peuvent être effectués à l'échelle 1:2500 et les courbes de niveau du plan peuvent être à intervalles de dix (10) mètres, sauf dans les secteurs visés par les constructions, équipements et aménagements où les courbes de niveau des plans doivent être à des intervalles de un (1) mètre.

4. Une étude accompagnant le plan d'aménagement d'ensemble et portant au minimum mais de façon non limitative sur :
- a) le contexte, comprenant la localisation et l'environnement immédiat du projet ;
 - b) les caractéristiques physico-spatiales et naturelles, comprenant l'utilisation du sol, les caractéristiques du sol, la topographie, les vents dominants et la végétation ;
 - c) les contraintes et potentiels du site et leurs impacts sur le concept d'aménagement ;
 - d) le projet d'aménagement, comprenant les prémisses de base, les orientations et le concept d'aménagement ;
 - e) un tableau de l'affectation des sols comprenant :
 - l'ensemble des usages prévus au plan d'aménagement et leurs sous-groupes respectifs (ex. : résidentiel, commercial, parcs et espaces verts, zones tampons, rues, passages piétonniers, pistes cyclables, servitudes, etc.) en corrélation avec la terminologie employée dans le *Règlement de zonage numéro 380* de la municipalité ;

- le nombre d'unités de construction de logements et de locaux prévu par usage et par sous-groupe ;
 - le nombre de cases de stationnement extérieur et intérieur de chaque bâtiment ;
 - la superficie affectée à l'intérieur du plan d'aménagement, par usage, par sous-groupe de même que la superficie totale, calculée en mètres carrés et selon le coefficient brut d'emprise au sol ;
 - les dimensions et la hauteur des bâtiments, ainsi que les marges de recul de chaque bâtiment ;
 - le rapport plancher/terrain et le pourcentage d'occupation du lot pour chaque unité de construction ;
- f) une description de l'aménagement paysager proposé pour l'ensemble du projet ;
- g) les documents et bordereaux suivants :
- un guide regroupant les critères du parti architectural privilégié et répondant au projet de table des matières joint à l'annexe « B » du présent règlement ;
 - l'estimation de l'évaluation foncière totale anticipée répartie par phase et par usage ;
 - l'estimation des coûts des infrastructures et services sur le site et hors site directement liés au projet ;
 - l'estimation des coûts que le promoteur souhaite voir assumés par la municipalité du Canton d'Orford.
- h) Un échéancier des travaux projetés, comprenant :
- le nombre de phases prévues au projet ;
 - le temps projeté pour la réalisation de chacune de ces phases ;
 - l'ordre de réalisation des phases du projet, en référence au plan d'aménagement ;
 - un plan-projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé par la présente requête ou adjacent à ce dernier et appartenant au même propriétaire.

- i) Le type de système d'éclairage extérieur prévu pour les bâtiments, aménagements, équipements et infrastructures, incluant le domaine skiable.
5. Une lettre dans laquelle le(s) propriétaire(s) s'engage(nt) à :
- a) céder à la municipalité l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan concept d'aménagement et destinées à être publiques ;
 - b) ne pas s'opposer, s'il y a lieu, à l'enregistrement pour des fins publiques, de servitudes sur le terrain visé par le plan d'aménagement d'ensemble. De plus, advenant la vente de terrain par le propriétaire, celui-ci devra s'assurer que cette condition soit transférée et fasse partie intégrante du contrat de vente à intervenir entre le propriétaire actuel des lieux et le nouvel acquéreur, et de même pour toute transaction subséquente ;
 - c) réaliser le projet de plan d'aménagement d'ensemble tel qu'approuvé par le conseil municipal.
6. Autres détails et attestations professionnelles exigés :

Les plans d'aménagement d'ensemble décrits à la section 2 du chapitre 2 du présent règlement, doivent comporter le sceau et la signature originale d'un urbaniste, membre en règle de l'Ordre des urbanistes du Québec.

SECTION 3 : DÉMARCHE DE PRÉSENTATION

ARTICLE 8 : PRÉSENTATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Lorsqu'un ou des propriétaires souhaitent que les *Règlements d'urbanisme* applicables dans l'une ou plusieurs zones identifiées au *Règlement de zonage numéro 380* visées par le présent règlement soient modifiés, ils doivent préparer un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) pour la totalité des zones assujetties, le tout en conformité avec les spécifications définies par le présent règlement.

Le projet de plan d'aménagement d'ensemble doit être transmis à l'autorité compétente de la municipalité. Celle-ci vérifie si le projet comporte les renseignements, plans et documents exigés à l'article du présent règlement. Dans l'affirmative, le projet est transmis au comité consultatif d'urbanisme de la municipalité qui doit donner son avis sur le projet.

ARTICLE 9 : AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme de la municipalité doit étudier le projet de plan d'aménagement d'ensemble selon les critères d'évaluation fixés par les dispositions du présent règlement. Celui-ci doit produire un avis écrit relatif à chaque demande de PAE. Dans cet avis, le Comité recommande l'acceptation, les modifications ou le rejet du PAE et il peut également recommander des conditions d'approbation. L'avis du comité doit être transmis au conseil dans un délai n'excédant pas soixante (60) jours.

ARTICLE 10 : APPROBATION PAR LE CONSEIL

Pour faire suite à la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble qui lui est soumis s'il satisfait aux critères d'évaluation énoncés dans le présent règlement. Une copie de cette résolution doit être transmise à la personne qui a présenté le plan, dans un délai maximum de quinze (15) jours.

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

- 1° prennent à leur charge le coût des infrastructures et des équipements ;
- 2° réalisent le projet dans un délai imparti ;
- 3° fournissent une garantie financière.

L'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le conseil ne peut constituer pour la municipalité une obligation d'accepter la cession des rues proposées apparaissant audit plan d'aménagement d'ensemble, 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.

ARTICLE 11 : DÉSAPPROBATION PAR LE CONSEIL

Le Conseil peut désapprouver par résolution le plan d'aménagement d'ensemble qui lui est soumis s'il ne satisfait pas aux critères d'évaluation énoncés dans le présent règlement. Une copie de cette résolution doit être transmise à la personne qui a présenté le plan, dans un délai maximum de quinze (15) jours et peut contenir les motifs du refus.

ARTICLE 12 : ADOPTION DES MODIFICATIONS AUX RÉGLEMENTS

À la suite de l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble par le conseil, celui-ci peut, sous réserve des articles 58 à 60 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, adopter un règlement ayant pour objet de modifier les *Règlements d'urbanisme* pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 13 : CONSULTATION PUBLIQUE ET APPROBATION

Le règlement de modification doit être soumis à la consultation selon les articles 124 à 130 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et n'entre en vigueur qu'après son approbation prévue à la sous-section 2 de la section V de cette même loi, lorsqu'elle est requise par l'article 123.

ARTICLE 14 : APPLICATION DE LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME

L'approbation du *Plan d'aménagement d'ensemble* et les modifications aux *Règlements d'urbanisme* ne dégagent aucunement la personne qui a présenté le plan de l'obligation de se conformer aux dispositions des *Règlements d'urbanisme* incluant l'obtention des permis et certificats.

ARTICLE 15 : MODIFICATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Si, pour quelque raison que ce soit, le plan d'aménagement d'ensemble définitif approuvé doit être substantiellement modifié, de quelque manière que ce soit, il ne peut l'être que par un nouveau plan approuvé selon les procédures susdites. »

ARTICLE 4 : MODIFICATION ET REMPLACEMENT DU CHAPITRE 3 DU RÉGLEMENT NUMÉRO 578

Le chapitre 3 du *Règlement numéro 578* est modifié et remplacé en ajoutant une section 3 qui se lit comme suit :

« **SECTION 3 :** **PAE DE LA STATION TOURISTIQUE DU MONT-ORFORD**

ARTICLE 25 : ZONES VISÉES

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux zones PAÉ du secteur du parc, PAÉ du secteur du village de la Station, PAÉ du secteur du mont Alfred-Desrochers, PAÉ du

secteur du mont Orford est, PAE du secteur du mont Giroux nord et PAE du secteur du mont Giroux sud le tout selon ce qui apparaît au plan joint comme annexe « A » au présent règlement pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 26 : DOCUMENTS REQUIS

En plus des documents énumérés au chapitre 2 du présent règlement, toute demande d’approbation adressée au comité consultatif d’urbanisme et au conseil municipal pour un plan d’aménagement d’ensemble doit comporter, pour être validée, les renseignements, plans et documents suivants en deux (2) exemplaires :

1. Une étude de marché préparée par une firme compétente et relative à la viabilité du projet à long terme et comprenant notamment :
 - les effets positifs du projet sur l’offre actuelle dans la station touristique Magog-Orford ;
 - les effets négatifs du projet sur l’offre actuelle dans la station touristique Magog-Orford et en particulier pour le secteur de Cherry River ;
 - son inscription dans les concepts de mise en valeur de la station touristique.
2. Une étude préparée par une firme compétente analysant les impacts du projet sur le déplacement de sédiments du ruisseau Castle et de ses affluents.
3. Une étude des impacts du projet sur la circulation et l’acheminement de la clientèle.

ARTICLE 27 : CRITÈRES GÉNÉRAUX

Les plans d’aménagement d’ensemble doivent, en tous points, être conformes au contenu du plan d’urbanisme de la municipalité.

Les plans d’aménagement d’ensemble doivent respecter les normes environnementales, notamment en ce qui concerne l’alimentation en eau et le traitement des eaux usées. L’ensemble des bâtiments et équipements devra être raccordé au réseau public d’égout et d’aqueduc.

De plus, les bâtiments et équipement doivent éviter d’avoir des systèmes d’éclairage comportant une réflexion vers le haut et l’éclairage du domaine skiable doit viser à diminuer les effets d’éblouissement.

L’orientation des bâtiments devrait favoriser l’ensoleillement et l’utilisation de l’apport énergétique du rayonnement solaire.

Les plans d'aménagement d'ensemble soumis doivent refléter la prise en considération des impacts qu'ils génèrent sur la fiscalité municipale, l'environnement, l'économie et l'évolution du marché immobilier.

Les plans d'aménagement d'ensemble doivent contribuer à mettre en valeur les perspectives visuelles présentant un intérêt tels que les sommets de montagne et les plans d'eau environnants. L'implantation des bâtiments et des équipements, à l'exception des tours supportant le câble des remontées mécaniques, doit s'effectuer de manière à éviter de dépasser le niveau général des cimes du couvert forestier. Pour ce faire, les hauteurs des bâtiments devront s'harmoniser au relief du terrain.

De plus, le projet doit garantir la protection des rives, du littoral ainsi que la qualité de l'eau du ruisseau Castle et de ses affluents.

ARTICLE 28 : CRITÈRES S'APPLIQUANT AUX USAGES

Seuls les usages suivants peuvent être inclus aux plans d'aménagement d'ensemble des secteurs du mont Alfred-Desrochers, mont Orford est et mont Giroux nord et sud :

- les habitations unifamiliales isolées, jumelées ou en rangée (maximum de 6 unités), les habitations bifamiliales isolées et jumelées et les habitations multifamiliales d'un maximum de 20 logements ;
- les activités récréatives extérieures (excluant les terrains d'exposition, les terrains de golf, les terrains d'équitation, les centres d'équitation et les camps de vacances).

Les usages complémentaires aux usages résidentiels précédemment cités sont les services professionnels, personnels et artisanaux qui peuvent être autorisés s'ils s'exercent à l'intérieur des bâtiments résidentiels sur une superficie n'excédant pas 25 % de l'implantation au sol du bâtiment principal.

En plus des usages précédemment cités, les usages suivants peuvent aussi être inclus aux plans d'aménagement d'ensemble du secteur du village de la Station :

- les services récréatifs ;
- les activités récréatives ;
- les services hôteliers, excluant les centres de congrès ;
- les établissements reliés à la restauration et à la consommation de boisson alcoolisée.

Les usages complémentaires aux usages récréatifs et commerciaux précédemment cités sont les services professionnels, personnels et artisanaux et les établissements de vente au détail qui peuvent être autorisés, s'ils s'exercent à l'intérieur des bâtiments résidentiels, récréatifs et commerciaux et s'ils sont intégrés aux usages précédents.

Seuls les usages suivants peuvent être inclus au plan d'aménagement du secteur du parc :

- Les services récréatifs.

Les usages complémentaires aux usages récréatifs précédemment cités sont les établissements reliés à la restauration et à la consommation de boissons alcoolisées de même que les établissements de vente au détail dans la mesure où ils sont reliés aux usages précédents.

Les plans d'aménagement d'ensemble devront favoriser une cohabitation harmonieuse des différents usages entre eux. Les usages commerciaux doivent s'intégrer harmonieusement et de façon complémentaire aux activités et équipements récréatifs existants, notamment la station de ski alpin, les terrains de golf et les sentiers de randonnée.

Entre autres, le concept d'aménagement doit prévoir une protection adéquate des usages résidentiels face aux nuisances sonores associées à l'exercice des usages commerciaux. L'aménagement de zones de transition ou de zones tampon entre différents usages doit être prévu au plan d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 29 :

CRITÈRES S'APPLIQUANT AUX TRACÉS DES VOIES DE CIRCULATION ET AUX INFRASTRUCTURES

Le tracé des artères, des rues collectrices et des voies de circulation récréatives doit être conforme au tracé projeté des principales voies de circulation du *Plan d'urbanisme* et doit respecter les normes minimales prévues dans le *Règlement de construction numéro 382* de la municipalité (largeur d'emprise, pavages, trottoirs, terre-pleins, etc.). Toutefois, la largeur des emprises des nouvelles rues peut être inférieure aux normes prévues au *Règlement de construction numéro 382* afin de préserver le milieu naturel environnant, à condition qu'un réseau d'égout pluvial soit mis en place en prévoyant des mesures relatives à la construction et à la sécurité de ces nouvelles voies. Malgré toute disposition à ce contraire, dans le cas de projet d'ensemble, les voies de circulation privées, internes au projet d'ensemble, sont privilégiées.

Le tracé des rues locales prévues au plan d'aménagement d'ensemble doit concilier les objectifs suivants :

- privilégier les perspectives courbes ;
- respecter le plus possible les courbes naturelles de la topographie locale ;
- minimiser la dénivellation entre les rues et les terrains adjacents ;
- privilégier le tracé des rues de façon parallèle ou en diagonale avec les courbes de niveau.

Cependant, une pente de rue ne doit jamais dépasser 13 %.

Les plans d'ensemble pour des secteurs traversés par le réseau récréatif, ou adjacents à ce dernier, doivent comprendre des passages piétonniers y donnant accès.

L'enfouissement des fils servant aux services de distribution d'électricité, de téléphonie, de câblodistribution et autres services assimilables est obligatoire.

ARTICLE 30 : CRITÈRES S'APPLIQUANT À LA DENSITÉ

PAE des secteurs mont Alfred-Desrochers, mont Orford est et mont Giroux nord et sud.

Le projet doit prévoir un maximum de 10 logements à l'hectare brut et un maximum de 4 unités multifamiliales de plus de 16 logements par secteur de PAE.

Le coefficient brut d'emprise au sol ne doit pas excéder 25 % pour l'ensemble de la zone visée. Cependant, le pourcentage maximum d'occupation d'un lot est de 30 %, et ce, pour chaque lot distinct sur lequel sera érigé un bâtiment principal.

PAE du secteur du village de la Station

Le projet doit prévoir un maximum de 30 logements à l'hectare brut. De plus, le projet est limité à un seul complexe hôtelier de plus de 80 chambres qui pourra posséder jusqu'à un maximum de 100 chambres. Un maximum de 250 chambres pour l'ensemble des établissements hôteliers prévus dans la zone visée est autorisé.

Le coefficient brut d'emprise au sol ne doit pas excéder 30 % pour l'ensemble de la zone visée. Cependant, le pourcentage maximum d'occupation d'un lot est de 60 %, et ce, pour chaque lot distinct sur lequel sera érigé un bâtiment principal.

PAE du secteur du parc

Le pourcentage maximum d'occupation d'un lot est de 30 %, et ce, pour chaque lot distinct sur lequel sera érigé un bâtiment principal.

ARTICLE 31 : CRITÈRES S'APPLIQUANT À
L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS ET
DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les constructions, les aménagements et les aires de stationnement sont implantés de manière à s'intégrer aux caractéristiques du terrain. Les modifications à la topographie naturelle (déblai et remblai) doivent être limitées. Les replats naturels doivent être privilégiés pour l'implantation des bâtiments et des aires de stationnement.

Les bâtiments doivent être implantés de façon à minimiser les effets d'ombrage sur les rues piétonnes, les places et les habitations de faible densité.

Les bâtiments doivent être implantés de façon à préserver les perspectives visuelles sur les montagnes et les plans d'eau environnants à partir des places et des rues piétonnes.

Les aires de stationnement doivent être regroupées par grappes et agrémentées d'aménagements paysagers de façon à en minimiser les impacts visuels. Elles doivent s'intégrer à la perspective générale de développement.

Les aires de stationnement doivent également prévoir la conservation ou la plantation d'arbres pour assurer un couvert végétal sur le terrain et briser l'homogénéité de l'espace.

ARTICLE 32 : CRITÈRES S'APPLIQUANT À
L'ARCHITECTURE

La cohabitation harmonieuse des différents usages est assurée par des caractéristiques architecturales communes et apparentées, de sorte à créer un environnement bâti harmonieux et distinctif.

Des traits architecturaux (d'inspiration Victorienne, Queen Anne, Nouvelle-Angleterre ou Loyaliste) doivent rappeler les caractéristiques architecturales particulières des Cantons-de-l'Est.

Les habitations unifamiliales doivent respecter une hauteur maximale de dix (10) mètres. Les autres bâtiments résidentiels, commerciaux et récréatifs doivent respecter une hauteur maximale de quinze (15) mètres.

Sur une même rue ou dans un même ensemble, les bâtiments doivent être de style architectural (volumétrie, hauteur, matériaux de revêtement extérieur, forme de toit, composition des façades, forme des détails architecturaux) compatibles et s'harmoniser au milieu environnant.

Lorsque des unités d'habitation sont regroupées, des retraits en façade, des variations dans la volumétrie et les gabarits devraient être prévus entre les façades des unités d'habitation de manière à ne pas former un ensemble monolithe.

Le traitement des murs latéraux et arrières d'un bâtiment doit être équivalent à celui de la façade principale.

Les aires d'entreposage, de chargement et de déchargement des marchandises, les équipements mécaniques pour les constructions et usages autres que résidentiels ne doivent pas être visibles des voies de circulation, des sites récréatifs, des voies piétonnières et des espaces publics.

Toute construction aménagée au sommet ou dans les flancs des montagnes doit être implantée de manière à se fondre à l'environnement naturel sans dépasser la cime des arbres environnants.

Les dimensions et la hauteur de tout bâtiment accessoire ne peuvent excéder celles d'un bâtiment principal.

ARTICLE 33 : CRITÈRES S'APPLIQUANT À LA PROTECTION DU COUVERT FORESTIER

Un couvert forestier représentant au moins 70 % des tiges de dix (10) centimètres de diamètre et plus doit être conservé sur les pentes de plus de 30 % et sur une bande de dix (10) mètres séparant les aménagements prévus et toute voie de circulation.

Pour les secteurs qui sont adjacents aux zones résidentielles existantes lors du dépôt du projet de PAE, des bandes boisées de vingt-cinq (25) mètres doivent être conservées en bordure de ces zones. Dans ces zones, aucune construction ou équipement n'est permis.

En l'absence de bande boisée, une plantation d'arbres doit être prévue sur une bande de dix (10) mètres en bordure de toute voie de circulation. Cette plantation doit comprendre au moins deux (2) arbres d'une hauteur minimum de quatre (4) mètres, pour chaque dix (10) mètres carrés de la bande. Cette bande doit être composée d'au moins 60 % de conifères.

L'implantation des bâtiments, aménagements, équipements et infrastructures doit se faire de façon à limiter l'étendue des aires de déboisement, et ce, en prenant en considération les caractéristiques du couvert forestier existant.

L'étendue du déboisement d'un seul tenant doit se limiter aux besoins générés pour la construction des bâtiments, équipements et l'aménagement des voies d'accès et aires de stationnement. Le déboisement à des fins d'empilement et d'entreposage de matériaux ou de remisage de machinerie est interdit.

Pour le domaine skiable, tout déboisement doit être minimal. L'élargissement des pistes existantes devrait uniquement être justifié pour des raisons de sécurité des usagers et de protection de l'environnement.

ARTICLE 34 : CRITÈRES S'APPLIQUANT AU DRAINAGE ET AU CONTRÔLE DE L'ÉROSION

Les aménagements doivent éviter de modifier le réseau naturel de drainage des eaux de surface en créant des changements dans l'aire d'écoulement des bassins versants naturels. Toutefois, s'il est impossible de ne pas modifier le réseau naturel de drainage, ces modifications doivent faire l'objet d'un plan de drainage et de contrôle de l'érosion comprenant des mesures d'atténuation des impacts sur le milieu hydrique naturel :

- déviation de l'eau de ruissellement vers les boisés ;
- création de bassins de sédimentation ou de filtration ;
- recouvrement végétal progressif ;
- stabilisation au moyen d'empierrement et de végétation, etc.

Toute aire de stationnement d'une superficie supérieure à cinq cent (500) mètres carrés doit prévoir des mesures de rétention des eaux de ruissellement.

Des dispositifs de rétention et de régulation des eaux de pluie provenant des infrastructures (bâtiments, aires de service, voies d'accès, etc.) doivent être planifiés et intégrés lors de la construction et de l'aménagement de chacun des éléments de développement afin de minimiser les augmentations rapides de débit et l'érosion progressive des rives et du lit du ruisseau Castle et de ses tributaires.

Toute modification à la topographie naturelle entraînant une pente dénudée de plus de 5 % du secteur visé par les constructions, équipements et aménagements doit prévoir des mesures d'atténuation pendant la durée des travaux et les pentes doivent êtreensemencées ou recouvertes de végétation, au plus tard douze (12) mois après la fin des travaux de modification à la topographie, afin d'éviter toute érosion de terrain.

Durant les travaux d'excavation nécessaires à la réalisation des constructions et des aménagements, les matériaux excavés doivent être localisés de façon à éviter tout dépôt de sédiments dans les canalisations, les cours d'eau, les fossés, les voies de circulation et les propriétés adjacentes.

ARTICLE 35 : CRITÈRES S'APPLIQUANT À LA VIABILITÉ DU PROJET

L'offre résultant du projet est complémentaire aux autres produits immobiliers offerts actuellement dans la station touristique Magog-Orford et s'inscrit dans les concepts de mise en valeur de la station touristique et les orientations d'aménagement qui s'y appliquent, en particulier au secteur de Cherry River. »

ARTICLE 5 : MODIFICATION ET REMPLACEMENT DU CHAPITRE 4 DU RÈGLEMENT NUMÉRO 578

Le chapitre 4 du *Règlement numéro 578* est modifié et remplacé par le chapitre 4 suivant :

« CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 36 : CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 100 \$ et d'au plus 1 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 200 \$ et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction, et d'au moins 200 \$ et d'au plus 2 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 400 \$ et d'au plus 4 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale.

La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles.

La municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q.,

c.A19.1).

ARTICLE 37 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi. »

ARTICLE 6 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Canton d'Orford, ce 21^e jour du mois de juin 2004.

Jacques Delorme
maire

M^e Brigitte Boisvert
secrétaire-trésorière adjointe

Échéancier

Avis de motion donnée le 19 avril 2004 ;

Adoption du projet de *Règlement numéro P-754*, le 19 avril 2004 (Résolution numéro 140-04-2004) ;

Transmission du projet de *Règlement numéro P-754* et de la résolution numéro 140-04-2004 l'adoptant à la MRC de Memphrémagog le 27 avril 2004 ;

Avis public annonçant la tenue de l'assemblée publique de consultation publié le 30 avril 2004 ;

Consultation publique tenue le 15 mai 2004 ;

Avis de motion (deuxième) donnée le 7 juin 2004 ;

Adoption d'un autre projet de *Règlement numéro P-754*, le 7 juin 2004 (Résolution numéro 188-06-2004) ;

Transmission du projet de *Règlement numéro P-754* et de la résolution numéro 188-06-2004 l'adoptant à la MRC de Memphrémagog le 8 juin 2004 ;

Adoption du *Règlement numéro 754* le 21 juin 2004 (Résolution numéro 211-06-2004) ;

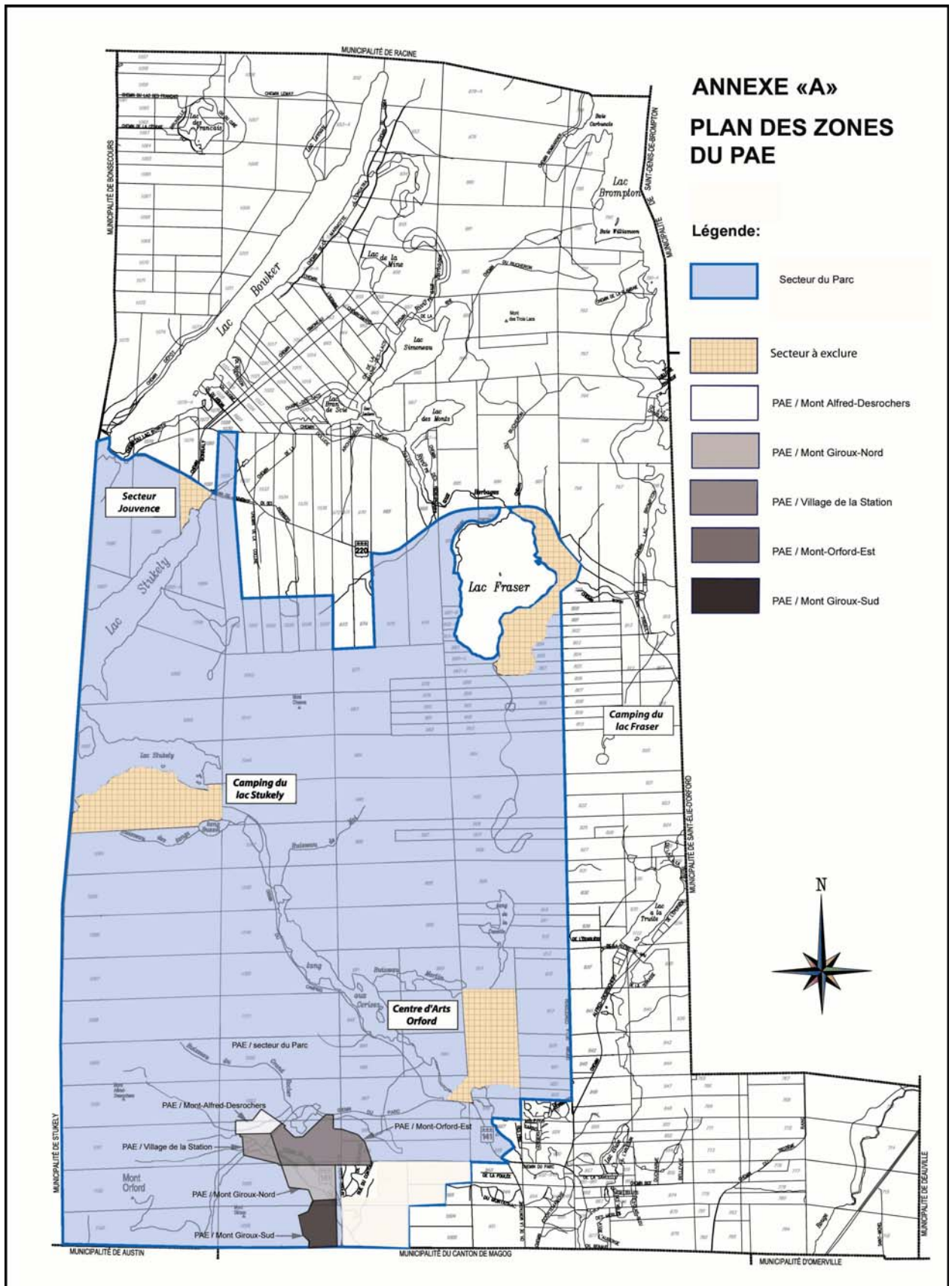
Transmission du *Règlement numéro 754* et de la résolution 211-06-2004 à la MRC de Memphrémagog et demande de délivrance de certificat de conformité le 23 juin 2004 ;

Délivrance du certificat de conformité par la MRC de Memphrémagog le 8 juillet 2004 ;

Avis d'entrée en vigueur publié dans le journal *Le Reflet du Lac* le 17 juillet 2004 et affiché aux deux endroits identifiés par le conseil le 16 juillet 2004 ;

Transmission de l'avis d'entrée en vigueur à la MRC de Memphrémagog le 16 juillet 2004.

Règlement numéro 754
ANNEXE « A »
Plan des zones du PAE



Règlement numéro 754

ANNEXE « B »

STATION MONT-ORFORD

GUIDE ARCHITECTURAL

PROJET DE TABLE DES MATIÈRES

LE GUIDE

Interprétation et portée des critères
Contenu du guide

LE CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

Le contexte d'ensemble
Le concept d'organisation spatiale
Le programme immobilier

LE PARTI ARCHITECTURAL

L'inspiration

CRITÈRES ARCHITECTURAUX

Implantation des bâtiments
Volumétrie (proportion hauteur/largeur)
Toiture (forme et matériaux)
Composition des élévations (avant, arrière, latérales)
Espace commercial (hauteur, localisation, etc.)
Ouvertures (porte, fenêtre, lucarne, vitrine)
Matériaux de revêtement des élévations
Couleurs et textures
Autres détails architecturaux (balcon, cheminée, etc.)