

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MEMPHRÉMAGOG

MUNICIPALITÉ LOCALE DU CANTON D'ORFORD

RÈGLEMENT NUMÉRO 578

RELATIF AUX PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.)

- CONSIDÉRANT l'intention du conseil municipal, déjà annoncée par le programme particulier d'urbanisme, d'impliquer activement les personnes intéressées dans l'orientation du développement du secteur Cherry River;
- CONSIDÉRANT QUE les articles 145.9 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* autorisent le conseil, notamment afin de concrétiser l'intention exprimée ci-dessus, à adopter un règlement lui permettant d'exiger la production d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) d'une zone au moment d'une demande de modification des règlements d'urbanisme;
- CONSIDÉRANT QUE le conseil a adopté le projet de règlement numéro 578 par sa résolution 354-09-97, le 15 septembre 1997 lors d'une session ordinaire;
- CONSIDÉRANT QU' un avis public, publié dans le journal *Le Reflet du Lac* le 20 septembre 1997, annonçait une assemblée de consultation à l'égard du projet de règlement numéro 578;
- CONSIDÉRANT QU' une assemblée de consultation a effectivement eu lieu lors de la session ordinaire du 6 octobre 1997, où le projet de règlement et les conséquences de son adoption ont été expliqués aux gens lesquels ont d'ailleurs pu se faire entendre du conseil;
- CONSIDÉRANT QU' un avis de motion a été préalablement donné par la conseillère Louise Paquet lors de la session du 15 septembre 1997, où une dispense de lecture a été accordée, conformément au *Code municipal*;

CONSIDÉRANT QUE tous les conseillers déclarent avoir lu le présent règlement et renoncent à sa lecture;

PROPOSÉ PAR : Palme Roy-MacHabée

D'adopter le règlement 578 dont le texte est joint à la présente pour en faire partie intégrante, comme s'il était reproduit au long.

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
 CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	
1. Titre	5
2. Territoire touché	5
3. Application du règlement	5
4. Terminologie	5
 CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	
5. Obligation de produire un plan d'aménagement d'ensemble	7
6. Procédure applicable	7
7. Contenu du plan d'aménagement d'ensemble préliminaire	8
8. Contenu du plan d'aménagement d'ensemble définitif	9
 CHAPITRE 3 - CRITÈRES D'ÉVALUATION	
<i>SECTION 1 - PAE DU SECTEUR RÉCRÉOTOURISTIQUE</i>	
9. Zone visée	11
10. Constructions et usages proposés	11
11. Densité brute d'occupation du sol	11
12. Implantation des bâtiments	11
13. Architecture	12
14. Stationnement	12
15. Aménagement paysager	13
16. Rues et sentiers piétonniers	13
17. Éclairage	13

TABLE DES MATIÈRES

PAGE

SECTION 2 - PAE DE LA ZONE CENTRALE

18.	Zone visée	14
19.	Constructions et usages proposés	14
20.	Mixité des usages	14
21.	Densité brute d'occupation du sol	15
22.	Aménagement du site	15
23.	Stationnement	15
24.	Rues et sentiers piétonniers	15

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS FINALES

25.	Respect du plan d'aménagement d'ensemble	17
26.	Obtention de permis et certificats	17
27.	Dépôt d'un PIA	17
28.	Entrée en vigueur	17

HISTORIQUE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

29. TITRE

Le présent règlement est intitulé «*Règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE)*».

30. TERRITOIRE TOUCHÉ

Le présent règlement s'applique dans les zones identifiées au chapitre 3, lesquelles 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*.

Les critères d'évaluation pour chacune des zones touchées sont identifiés au chapitre 3.

Remp., 2001, R. 675 a. 5;

3. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'inspecteur en bâtiment est chargé d'appliquer le présent règlement.

4. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, sauf si le contexte suggère un sens différent, les expressions ou les mots utilisés ont le sens qui leur est attribué par l'article 1.2.5 du *Règlement de zonage* numéro 380 et ses modifications à l'exception de ceux définis ci-dessous :

Coefficient brut d'emprise au sol : Ratio, exprimé en pourcentage, obtenu en divisant la superficie totale au sol de tous les bâtiments par la superficie totale de la zone concernée. La superficie totale au sol correspond à la projection au sol du plus grand périmètre extérieur du bâtiment.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

5. OBLIGATION DE PRODUIRE UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Toute personne qui désire obtenir une modification au *Règlement de zonage numéro 380* ou au *Règlement de lotissement numéro 381* pour une zone identifiée au chapitre 3 est assujettie à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble (ci-après PAE) pour l'ensemble de la zone concernée selon la procédure prévue à l'article 6.

6. PROCÉDURE APPLICABLE

Toute demande de modification des règlements d'urbanisme est transmise au bureau de la Municipalité, accompagnée de deux (2) exemplaires du PAE préliminaire.

L'inspecteur en bâtiment s'assure que le PAE préliminaire contient tous les renseignements exigés par l'article 7. À partir du moment où le PAE est complet, l'inspecteur en bâtiment dispose d'un délai de 15 jours pour le transmettre au comité consultatif d'urbanisme.

Le comité consultatif d'urbanisme évalue le PAE préliminaire en fonction des critères d'évaluation fixés au chapitre 3. Il peut exiger une rencontre avec le requérant.

Le comité consultatif d'urbanisme transmet au conseil, par écrit, son évaluation du PAE et recommande de l'approuver ou de le désapprouver. Lorsqu'il recommande de désapprouver le PAE préliminaire, le comité fournit les motifs. Il peut suggérer des modifications pour rendre le PAE préliminaire conforme.

À la suite de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil doit, par résolution, selon le cas :

1. autoriser la production du PAE définitif si le PAE préliminaire est conforme;
2. identifier toute modification à apporter au PAE préliminaire afin de le rendre conforme.

Le PAE préliminaire modifié est directement soumis au conseil qui doit, par résolution, se prononcer selon les possibilités prévues aux paragraphes 1 et 2 du cinquième alinéa.

Le PAE définitif est produit en deux (2) exemplaires. Il doit comprendre tous les renseignements exigés par l'article 8. Les alinéas 1 à 6 s'appliquent pour son approbation, en faisant les adaptations nécessaires.

Lorsque le PAE définitif est approuvé par le conseil, celui-ci peut procéder à la modification des règlements d'urbanisme pour y intégrer ce PAE.

7. CONTENU DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE PRÉLIMINAIRE

Tout PAE préliminaire doit contenir les renseignements suivants :

- 1) Les nom, prénom et adresse du requérant et, s'il y a lieu, de toute personne ayant collaboré à la préparation du PAE préliminaire;
- 2) Les caractéristiques du site à l'aide d'un plan à l'échelle 1:500 ou à une plus grande échelle, soit :
 - a) l'identification cadastrale du lot concerné;
 - b) les dimensions et la superficie du site;
 - c) les caractéristiques naturelles du site telles le relief exprimé par un plan topographique, les accidents géographiques, les cours d'eau, les marécages, le drainage de surface, les zones d'inondation, les plantations;
 - d) les constructions existantes;
 - e) les services publics existants tels aqueduc, égout, lignes électriques ou de télécommunications, gazoduc;
 - f) les servitudes et droits de passage;
- 3) L'aménagement proposé du site, notamment à l'aide d'un plan à l'échelle 1:500 ou à une plus grande échelle, soit :
 - a) les usages projetés, leur superficie respective et leur localisation à l'aide d'un périmètre d'implantation;
 - b) les divers bâtiments projetés selon leur usage et leur superficie ainsi que leur projection au sol ou le périmètre à l'intérieur duquel chacun des bâtiments pourra être implanté;

- c) le lotissement projeté;
- d) la superficie et les dimensions minimales des terrains par catégorie d'usage;
- e) la hauteur des bâtiments;
- f) le nombre de logements par bâtiment;
- g) les marges avant, latérales et arrière minimales;
- h) la localisation et la superficie des espaces libres;
- i) la densité brute d'occupation du sol, exprimée par le coefficient brut d'emprise au sol;
- j) le nombre, les dimensions et la localisation des espaces de stationnement et des allées de circulation;
- k) le tracé et les largeurs d'emprise et de pavage, s'il y a lieu, des rues et des sentiers piétonniers;
- l) l'intégration dans l'environnement immédiat;
- m) l'aménagement paysager proposé;
- n) les plans d'élévation des bâtiments montrant le parti architectural retenu à l'échelle de 1:50 ou à une plus grande échelle, sauf si le *Règlement numéro 533 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale* s'applique.

8. CONTENU DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE DÉFINITIF

Tout PAE définitif doit contenir les renseignements suivants :

- 1) tous les renseignements exigés pour le PAE préliminaire;
- 2) les esquisses des bâtiments et de l'aménagement paysager, sauf si le *Règlement numéro 533 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale* s'applique;
- 3) les services publics projetés tels aqueduc, égout, lignes électriques ou de télécommunications, gazoduc;
- 4) les phases de développement prévu.

CHAPITRE 3

CRITÈRES D'ÉVALUATION

SECTION 1 - PAE DU SECTEUR RÉCRÉOTOURISTIQUE

9. ZONE VISÉE

La zone PAE-1 est visée par la présente section.

10. CONSTRUCTION ET USAGES PROPOSÉS

Les constructions et usages suivants peuvent être proposés :

- 1) les usages récréatifs extérieurs tels : golf, centre équestre, piscine, glissade d'eau, etc.;
- 2) les établissements hôteliers, pouvant aussi offrir des activités sportives, récréatives, culturelles, de santé-détente et de congrès;
- 3) les complexes récréotouristiques;
- 4) les casinos;
- 5) les parcs et espaces verts.

11. DENSITÉ BRUTE D'OCCUPATION DU SOL

La densité brute d'occupation du sol souhaitée est moyenne. Ainsi, le coefficient brut d'emprise au sol ne peut excéder 25 %.

12. IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

L'implantation des bâtiments répond aux critères suivants :

1. Le morcellement des terrains est réduit;
- 2) L'implantation des bâtiments intègre ceux-ci à la topographie naturelle en protégeant les vues et les perspectives;

3. L'implantation des bâtiments favorise l'ensoleillement des espaces extérieurs et l'exploitation énergétique du rayonnement solaire.

13. ARCHITECTURE

L'architecture des bâtiments répond aux critères suivants :

1. Le nombre de bâtiments est réduit pour favoriser des bâtiments de plus grand volume;
2. Au plus deux types de matériaux de revêtement extérieur sont utilisés, excluant ceux employés pour la toiture, les ouvertures, les encadrements et les éléments décoratifs;
3. Les matériaux de revêtement extérieur créent un ensemble harmonisé et mettent en valeur le paysage naturel;
4. L'utilisation de matériaux de revêtement extérieur naturels est privilégiée (bois, pierre, etc.);
5. Des articulations dans les façades ainsi que des modulations dans la volumétrie sont prévues afin d'éviter la monotonie de l'ensemble architectural;
- 6) Les bâtiments ne comptent pas plus de deux (2) étages au-dessus du rez-de-chaussée;
7. Aucun toit plat ou à pente unique n'est prévu;
8. Les couleurs sont agencées pour l'ensemble des bâtiments. Le nombre de couleurs des matériaux de recouvrement n'excède pas quatre, incluant la couleur des matériaux utilisés pour les toitures, les ouvertures, les encadrements et les éléments décoratifs;
9. La fenestration couvre au moins 20% de la superficie totale des murs. Les murs aveugles sont évités.

14. STATIONNEMENT

Le nombre de cases de stationnement respecte les normes du *Règlement de zonage* numéro 380. Les aires de stationnement sont localisées de façon à être le moins visible possible du chemin du Parc. De plus, ces aires de stationnement sont morcelées et séparées par des îlots paysagers.

15. AMÉNAGEMENT PAYSAGER

L'aménagement paysager répond aux critères suivants :

- 1) Les espaces verts sont intégrés à un réseau de sentiers piétonniers;
2. Les aires dénudées sont reboisées ou autrement couvertes de végétaux;
- 3) Une plantation d'arbres est prévue afin de refermer la perspective le long du chemin du Parc;
- 4) Une plantation et un sentier piétonnier sont prévus aux abords de la rivière aux Cerises et sont conçus de façon à assurer sa mise en valeur tout en protégeant le milieu.

16. RUES ET SENTIERS PIÉTONNIERS

Les rues et sentiers piétonniers répondent aux critères suivants:

1. Les rues proposées permettent au moins deux accès au site à partir des rues avoisinantes. Les sentiers piétonniers s'intègrent aux sentiers existants;
- 2) Une rue collectrice assure un lien entre le chemin du Parc et le chemin Courtemanche;
3. Des accès permettent aux piétons et aux cyclistes de se déplacer de façon sécuritaire vers la zone commerciale du chemin du Parc.

17. ÉCLAIRAGE

Les unités d'éclairage fournissent un éclairage sécuritaire des stationnements et des allées de circulation. L'éclairage est dirigé vers le bas et conçu de façon à éclairer uniquement le bâtiment et le terrain sur lequel il se trouve.

Les unités d'éclairage sur le terrain présentent un style d'ensemble et la hauteur de ces unités tient compte de la nature de la surface éclairée (surface de circulation motorisée, surface de circulation piétonnière).

SECTION 2 - PAE DE LA ZONE CENTRALE

18. ZONE VISÉE

La zone PAE-2 est visée par la présente section.

19. CONSTRUCTIONS ET USAGES PROPOSÉS

Les constructions et usages suivants peuvent être proposés :

- 1) les usages résidentiels;
- 2) les commerces de détail;
- 3) les services personnels et professionnels;
- 4) les services financiers;
- 5) les restaurants et les bars;
- 6) les établissements de fabrication artisanale tels orfèvrerie, lutherie, poterie, tissage, sculpture, etc.;
- 7) les galeries d'art;
- 8) les studios d'artiste;
- 9) les parcs et espaces verts.

La superficie des constructions et usages énumérés aux paragraphes 2 à 8 ne peut excéder 300 m² par établissement.

La superficie consacrée à des usages exclusivement résidentiels ne peut excéder 50 % de la superficie aménagée de la zone concernée.

20. MIXITÉ DES USAGES

Le projet doit prévoir certains bâtiments combinant des usages résidentiels et non résidentiels.

21. DENSITÉ BRUTE D'OCCUPATION DU SOL

La densité brute d'occupation du sol souhaitée est moyenne. Ainsi, le coefficient brut d'emprise au sol ne peut excéder 35 %.

22. AMÉNAGEMENT DU SITE

L'aménagement du site répond aux critères suivants :

- 1) Le morcellement des terrains est réduit;
2. L'emplacement des poteaux pour l'alimentation électrique et les télécommunications minimise leur impact visuel;
- 3) Les vues sur les complexes hôteliers et sur le mont Orford sont préservées;

23. STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et les allées de circulation sont situées de façon à être le moins visible possible du chemin du Parc et du secteur des Cèdres d'Orford.

Des espaces de stationnement public sont prévus sur une partie du site.

24. RUES ET SENTIERS PIÉTONNIERS

Les commerces existants sur le chemin du Parc sont intégrés par des liens piétonniers.

Une aire publique centrale est aménagée et des liens piétonniers sont prévus avec le chemin du Parc et la branche est de la rivière aux Cerises.

La circulation piétonnière est priorisée.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS FINALES

25. RESPECT DU PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Tout projet, notamment tout lotissement, tout usage ou toute construction, doit être réalisé conformément au PAE intégré aux règlements d'urbanisme.

26. OBTENTION DE PERMIS ET CERTIFICATS

L'approbation d'un PAE ne dispense pas le requérant d'obtenir tout permis ou certificat requis par toute loi ou tout règlement.

27. DÉPÔT D'UN PIA

L'approbation d'un PAE définitif n'a pas pour effet de soustraire le requérant de l'obligation de déposer un PIA lorsque le *Règlement numéro 533 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale* s'applique dans la zone concernée.

28. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur au moment de la délivrance du certificat de conformité prévu à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

HISTORIQUE

Règlement numéro 578

- Avis de motion donné le 15 septembre 1997;
- Adoption du règlement le 6 octobre 1997 (Résolution numéro 382-10-97);
- Certificat de conformité délivré par la MRC de Memphrémagog le 3 novembre 1997;

Règlement numéro 675

- Avis de motion donné le 4 septembre 2001;
- Adoption du règlement le 5 novembre 2001 (Résolution numéro 351-11-2001);
- Certificat de conformité délivré par la MRC de Memphrémagog le 18 décembre 2001;

Mise à jour le 21 janvier 2002