



Municipalité  
du Canton  
d'Orford



# Plan d'aménagement d'ensemble

## Consultation publique

14 décembre 2004



# PAE

## Qu'est-ce qu'un Règlement de PAE ?

- ▶ Règlement édictant des normes générales, des objectifs et des critères d'évaluation ;
- ▶ Exigeant du promoteur la présentation d'un plan projet de ses intentions ;



# PAE

## Les avantages d'un règlement de PAE

- ▶ Permet au conseil de faire preuve d'une certaine subjectivité dans l'analyse du projet soumis ;
- ▶ Permet une certaine négociation avec le promoteur pour ajuster le projet selon les objectifs du conseil ;
- ▶ Une fois adopté, le PAE devient le zonage applicable et garantit donc que le projet réalisé sera identique à celui soumis ;
- ▶ Toute modification substantielle est soumise à la procédure d'adoption d'un nouveau PAE ;
- ▶ Permet d'analyser le projet dans son ensemble et non par petites phases qui pourraient être contradictoires.



# PAE

## 2 modes de planification possible

- ▶ **Global :**
  - ▶ Le promoteur doit soumettre un dossier complet pour tout le projet selon les critères qui vous seront présentés plus tard;
  - ▶ Demande une vision à très long terme puisque ce qui se fera dans 10 à 15 ans doit être planifié aujourd'hui.
- ▶ **Par phase**
  - ▶ Le promoteur doit présenter un plan directeur global donnant un aperçu du projet dans son ensemble ;
  - ▶ Pour chacune des phases devant correspondre à une zone complète, il doit présenter un PAE. Chacun de ces projets est analysé individuellement et doit faire l'objet d'une modification de zonage incluant tout le processus d'approbation ;
  - ▶ Chacune des phases doit évidemment être en conformité avec le plan directeur déposé initialement.



# PAE

## Démarche du promoteur

- ▶ Dépôt du PAE du promoteur (global ou par phase) ;
- ▶ Analyse par le Comité consultatif d'urbanisme ;
- ▶ Recommandation au conseil ;
- ▶ Analyse par le conseil ;
- ▶ Accord : le conseil entame une modification réglementaire ;
- ▶ Désaccord : négociation avec le promoteur sur les points à corriger;



# PAE

## Démarche légale suite au dépôt du projet

- ▶ La municipalité doit modifier le règlement de zonage ;
- ▶ Dépôt d'un 1<sup>er</sup> projet ;
- ▶ Consultation publique sur le projet (toute personne peut se faire entendre) ;
- ▶ Dépôt d'un 2<sup>e</sup> projet (avec ou sans modification) ;
- ▶ Avis de motion ;
- ▶ Adoption du règlement ;
- ▶ Demande de registre, zone concernée et zones contigües ;
- ▶ Registre s'il y a lieu ;
- ▶ Référendum s'il y a lieu ;
- ▶ Avis de conformité de la MRC Memphrémagog ;
- ▶ Entrée en vigueur ;
- ▶ Possibilité de débiter le projet.



# PAE Mont-Orford

## Documents requis

- ▶ Plan de cadastre :
  - ▶ localisation des bâtiments existants ;
  - ▶ topographie du terrain (courbes de niveau au mètre) ;
  - ▶ réseau hydrographique ;
  - ▶ Inventaire de la végétation ;
- ▶ Plan du projet par phase :
  - ▶ identification et localisation des différents usages ;
  - ▶ plan des rues projetées ;
  - ▶ principales routes d'accès ;
  - ▶ usages prévus (résidentiel, commercial, parc, passage piétons, piste cyclable, etc) ;
  - ▶ Le nombre d'unités de construction par usage ;
  - ▶ Le nombre de cases de stationnement ;
  - ▶ Dimension, hauteur et marge de recul des bâtiments ;
  - ▶ Guide architectural ;
  - ▶ Échéancier ;



# PAE Mont-Orford

## Documents requis (suite)

- ▶ Étude de marché relative à la viabilité ;
- ▶ Effets positifs et négatifs sur l'offre touristique particulièrement pour Cherry River ;
- ▶ Inscription du projet dans les concepts de mise en valeur de la station touristique Magog-Orford ;
- ▶ Étude analysant les impacts sur le déplacement de sédiments dans le ruisseau Castle ;
- ▶ Étude des impacts sur la circulation et l'acheminement de la clientèle.



# PAE Mont-Orford

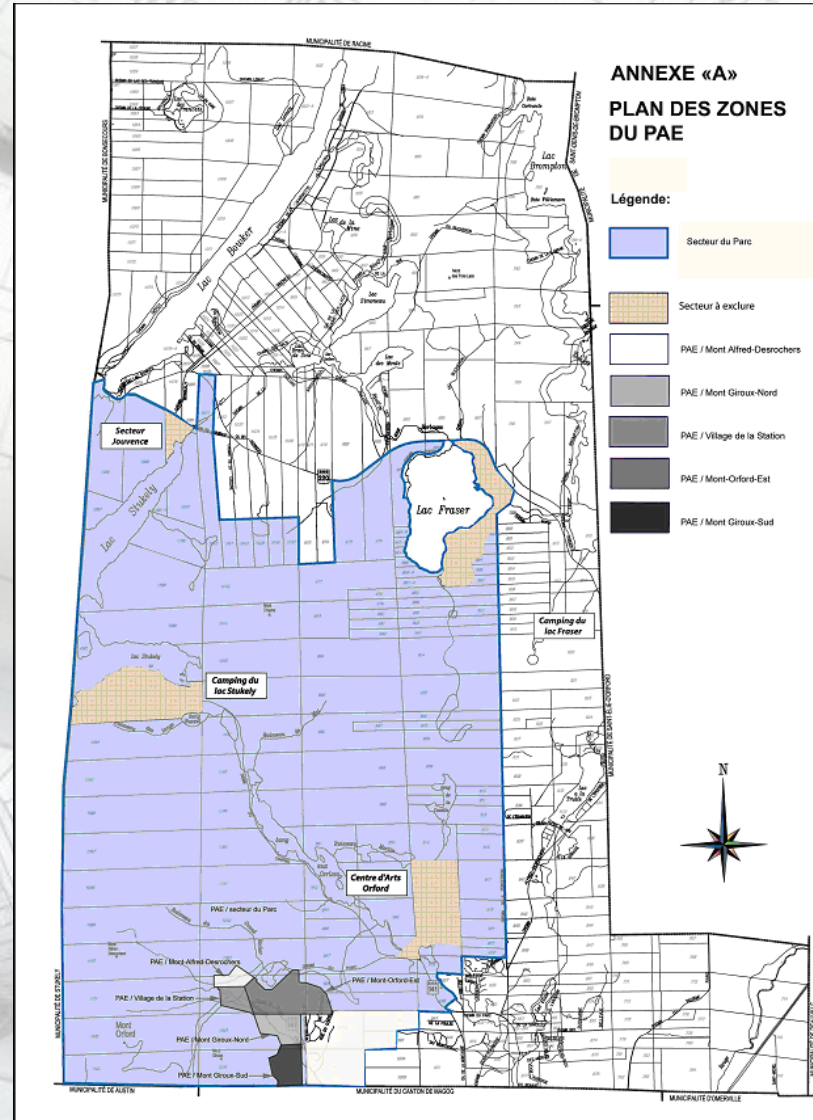
## Démarche de présentation

- ▶ Préparation du plan par le promoteur ;
- ▶ Analyse administrative ;
- ▶ Soumission au Comité consultatif d'urbanisme ;
- ▶ Avis du Comité consultatif d'urbanisme (Approbation avec ou sans modification ou rejet) ;
- ▶ Approbation par résolution du Conseil du PAE.



# PAE schéma d'aménagement

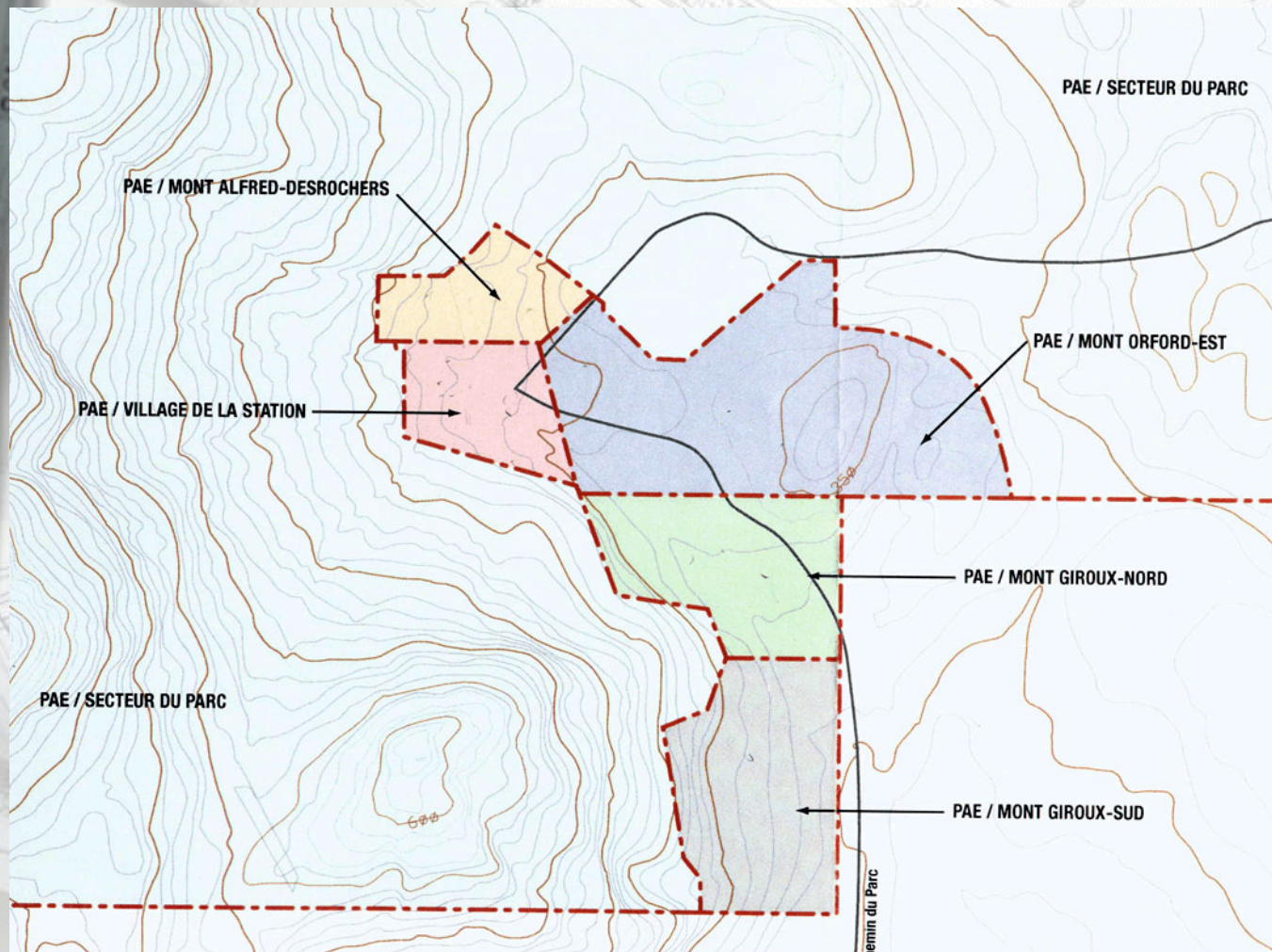
## Zones de PAE





# PAE Mont-Orford

## Zones de PAE Spécifiques





# PAE Mont-Orford

## Critères généraux

- ▶ Obligation de se raccorder au réseau d'égout et d'aqueduc ;
- ▶ Éviter d'avoir des systèmes d'éclairage comportant une réflexion vers le haut ;
- ▶ Orientation des bâtiments favorisant l'ensoleillement et l'apport énergétique du rayonnement solaire ;
- ▶ Réfléter l'impact sur la fiscalité municipale ;
- ▶ Mettre en valeur les perspectives visuelles (sommets de montagne, plan d'eau, etc.) ;
- ▶ L'implantation des bâtiments doit s'effectuer de manière à éviter de dépasser le niveau général des cimes du couvert forestier ;
- ▶ Le projet doit garantir la protection des rives, du littoral et la qualité de l'eau du ruisseau Castle.



# PAE Mont-Orford

## Usages permis

- ▶ Alfred-Desrochers, Orford est Giroux nord et sud
  - ▶ Unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée (maximum 6) ;
  - ▶ Bifamiliale isolée et jumelée ;
  - ▶ Multifamiliale maximum 20 logements ;
  - ▶ Services professionnels, personnels et artisanaux s'ils s'exercent à l'intérieur d'un usage autorisé maximum de 25 % de la superficie.
- ▶ Village de la station de ski
  - ▶ Services récréatifs ;
  - ▶ Services hôteliers excluant centre de congrès ;
  - ▶ Services professionnels, personnels et artisanaux, s'ils s'exercent à l'intérieur des bâtiments récréatifs et commerciaux et intégrés aux usages précédents.
- ▶ Parc
  - ▶ Les services récréatifs ;
  - ▶ Établissements liés à la restauration et à la consommation de boissons alcoolisées s'ils sont liés aux usages précédents.



# PAE Mont-Orford

## Voies de circulation

- ▶ Conforme au tracé prévu au plan d'urbanisme ;
- ▶ Respecter les normes du Règlement numéro 382 (largeur, pente, pavages, trottoirs, terre plein) ;
- ▶ Largeur inférieure si réseau d'égout pluvial ;
- ▶ Possibilité de rues privées si projet d'ensemble (au moins 3 constructions sur le même terrain);
- ▶ Pente maximale de la rue :13 % ;
- ▶ Prévoir passages piétonniers pour accéder au secteur récréatif ;
- ▶ Prévoir des zones tampon de 25 mètres avec les secteurs avoisnants ;
- ▶ Enfouissement des fils (électricité, téléphone et cablodistribution) obligatoire.



# PAE Mont-Orford

## Densité

- ▶ Alfred-Desrochers, Orford est Giroux nord et sud
  - ▶ 10 logements à l'hectare ;
  - ▶ 25 % densité globale (Maximum de 30 % par lot) ;
- ▶ Village de la station
  - ▶ 30 logements à l'hectare ;
  - ▶ 30 % densité globale (Maximum de 60 % par lot) ;
  - ▶ Maximum de 250 chambres d'hôtel dont 1 hôtel d'un maximum de 100 chambres.
- ▶ Parc
  - ▶ 30 % pour chaque lot distinct.
- ▶ Ex :
  - ▶ Chéribourg 8 logements à l'hectare
  - ▶ Magog 20 logements à l'hectare



# PAE Mont-Orford

## Implantation des bâtiments

- ▶ Limiter les modifications à la topographie naturelle ;
- ▶ Limiter les effets d'ombrage sur les rues piétonnes ;
- ▶ Préserver les perspectives visuelles sur les montagnes et les plans d'eau à partir des places et des rues piétonnes ;
- ▶ Aires de stationnement regroupées par grappe et agrémentées d'aménagement paysager ;
- ▶ Conservation ou plantation d'arbres pour assurer un couvert végétal.



# PAE Mont-Orford

## Architecture

- ▶ Créer un bâti harmonieux et distinctif :
  - ▶ inspiration Victorienne, Queen Anne, Nouvelle-Angleterre ou Loyaliste ;
  - ▶ maximum 10 mètres de hauteur pour le résidentiel ;
  - ▶ maximum 15 mètres de hauteur pour le commercial ;
  - ▶ si habitation regroupée prévoir des retraits en façade pour ne pas créer de bloc monolithe ;
  - ▶ traitement des murs latéraux et arrières des bâtiments doit être équivalent à celui de la façade ;
  - ▶ usage accessoire (entreposage, chargement, équipements mécaniques etc) ne doivent pas être visibles des voies de circulation, des sites récréatifs, des voies piétonnes et des espaces publics ;
  - ▶ Construction au sommet ou flanc de montagne doit se fondre dans l'environnement sans dépasser la cime des arbres environnants.



# PAE Mont-Orford

## Couvert forestier

- ▶ Couvert forestier représentant au moins 70 % des tiges de 10 cm sur les pentes de 30 % et plus et bande de 10 m entre aménagement et voies de circulation ;
- ▶ Plantation sur une bande de 10 m des voies de circulation (2 arbres d'au moins 4 m de hauteur par 10 m<sup>2</sup> de bande et 60 % de conifères) ;
- ▶ Domaine skiable : déboisement minimal pour fin de sécurité des usagers.



# PAE Mont-Orford

## Drainage et érosion

- ▶ Éviter de modifier le réseau naturel de drainage des eaux de surface ;
- ▶ Si impossible doit soumettre plan de drainage et de contrôle de l'érosion :
  - ▶ déviation de l'eau vers les boisés ;
  - ▶ bassin de sédimentation ;
  - ▶ recouvrement végétal ;
  - ▶ stabilisation (empièchement ou végétalisation) ;
- ▶ Stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup>, mesures de rétention des eaux de ruissellement ;
- ▶ Pente de 5 % et plus dénudée doit prévoir mesure d'atténuation pendant les travaux et végétalisation au plus tard 12 mois après la fin des travaux.



# PAE Mont-Orford

## Viabilité du projet

- ▶ L'offre est complémentaire aux autres produits immobiliers offerts 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.