

EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME du règlement # 1998-151 adopté à la séance extraordinaire du conseil municipal de la Ville de Forestville tenue le 24 juillet 1998 à 11 h 30, à la salle du conseil situé au 1, 2^e Avenue à Forestville, à laquelle assemblée il y avait quorum.

Attendu qu'un avis de motion du présent règlement fut donné par le conseiller Denis D'Astous lors de la séance ou du 12 mai 1998 ;

Attendu que la Ville de Forestville peut, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, adopter un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble ;

Attendu que ce règlement vise à énoncer les critères d'aménagement dans certaines zones qui requièrent une planification d'ensemble ;

Attendu que ce règlement vise aussi à laisser aux promoteurs une certaine souplesse dans la réalisation de leurs projets ;

Attendu qu'il existe un comité consultatif d'urbanisme à Forestville ;

Sur une proposition de la conseillère Rachel St-Louis appuyée par le conseiller Martin Maltais, il est unanimement résolu que le règlement # 98-151 soit et est adopté et que le conseil statue et décrète, par le présent règlement, ce qui suit :

SECTION 1 | DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

1- Principes généraux d'interprétation

La Loi d'interprétation (L.R.Q., chapitre I-16) avec ses modification présentes et futures s'applique au présent règlement.

2- Terminologie

Le chapitre 9 du règlement de zonage s'applique intégralement au présent règlement.

SECTION II | RÈGLE GÉNÉRALE

3- Zones assujetties à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble

Pour faire l'objet d'une modification des usages principaux autorisés au règlement de zonage, la zone I identifiée au plan joint à l'annexe A est assujettie à la production d'un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone à moins qu'elle n'ait déjà fait l'objet d'un tel plan d'aménagement d'ensemble et que ce plan ait été approuvé par le Conseil.

Pour faire l'objet d'une modification des usages principaux ou des densités autorisés au règlement de zonage, ou pour faire l'objet d'une modification des dimensions et superficie de terrain exigées au règlement de lotissement, la zone II identifiée au plan joint à l'annexe A est assujettie à la production d'un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone à moins qu'elle n'ait déjà fait l'objet d'un tel plan d'aménagement d'ensemble et que ce plan ait été approuvé par le Conseil.

Le plan joint à l'annexe A fait partie intégrante du présent règlement.

4- Procédure requise

1° Demande adressée au fonctionnaire désigné

Toute personne désirant faire modifier les règlements d'urbanisme dans une des zones énumérées à l'article 3 doit soumettre sa demande par écrit au fonctionnaire désigné. La demande doit être accompagnée d'un plan d'aménagement de l'ensemble de cette zone et du paiement des frais au montant de 500,00 \$ requis aux fins de l'étude de la demande et de l'avis public prévu à ce règlement.

2° Demande référée au Comité consultatif d'urbanisme

Dès que la demande est dûment complétée, que le plan d'aménagement d'ensemble a été préparé et que les frais ont été payés, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme. Le Comité consultatif d'urbanisme, après étude de la demande, peut faire au requérant toute recommandation utile concernant son plan d'aménagement d'ensemble, recommander au Conseil son rejet purement et simplement ou son acceptation.

3° Décision par le Conseil

Après avoir pris connaissance de l'avis du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil approuve ou refuse par résolution le plan d'aménagement d'ensemble qui lui est présenté. Une copie de cette résolution doit être transmise à la personne qui a présenté le plan.

4° Conditions d'approbation

Au moment de l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le Conseil peut exiger, comme condition d'approbation du plan, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan :

- a) prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements ;
- b) réalisent le plan dans le délai qu'il impartit ;
- c) fournissent les garanties financières qu'il détermine.

5° Modification de la réglementation d'urbanisme

Lorsqu'un plan d'aménagement d'ensemble a été approuvé par résolution, le Conseil peut, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, adopter un règlement ayant pour objet de modifier le règlement de zonage pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble.

Ce règlement doit être soumis à la consultation conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et n'entre en vigueur qu'après avoir reçu les approbations prévues à cette même Loi.

5- les éléments d'un plan d'aménagement d'ensemble

Un plan d'aménagement d'ensemble doit comprendre les éléments suivants :

- 1° la date, l'échelle (d'au moins 1:2000) et le nord géographique ;

- 2° le cadastre existant identifié conformément à la Loi sur le cadastre ;
- 3° les servitudes existantes ;
- 4° les niveaux du terrain en fonction d'un repère géodésique approuvé ;
- 5° les boisés ;
- 6° le tracé et l'emprise des rues projetées et leur rattachement aux rues existantes ou projetées à l'extérieur de la zone ;
- 7° les sentiers piétons, s'il y a lieu ;
- 8° le lotissement projeté ;
- 9° les affectations du sol ;
- 10° les densités d'occupation du sol ;
- 11° la nature, l'emplacement et le type des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire ;
- 12° la nomenclature des travaux prévus, leurs coûts approximatifs de réalisation et une indication des organisme concernés ;
- 13° la séquence de construction des équipements urbains et des réseaux d'aqueduc et d'égouts, de même que la durée approximative de l'ensemble des phases de réalisation du plan.

SECTION III | NORMES APPLICABLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

6- Les usages et les densités d'occupations du sol applicables à la zone I

- 1° Dans les zone I, les usages qui pourront être prévus dans le plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :
 - a) Les habitations unifamiliales isolées ;
 - b) Les habitations unifamiliales jumelées ;
 - c) Les habitations bifamiliales isolées ;
 - d) Les habitations bifamiliales jumelées ;
 - e) Les habitations multifamiliales de 12 logements maximum ;
 - f) Les catégories c, d, e, f, h, i et k de la classe cl prévue à la classification des usages du règlement de zonage ;
 - g) L'industrie légère ;
 - h) Les services institutionnels et administratifs ;
 - i) La récréation ;
 - j) Les services publics ;
 - k) La récréation intensive ;
- 2° La densité résidentielle nette ne doit pas excéder 35 logements à l'hectare ;
- 3° La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 10 mètres ;
- 4° Le coefficient d'occupation du sol maximum est de 0,6.

7- Les critères d'évaluation applicables à la zone 1

Un plan d'aménagement pour l'ensemble de la zone I doit respecter les critères suivants :

- 1° Le plan doit mettre ne valeur les infrastructures existantes et minimiser les prolongements de rues et d'infrastructures ;
- 2° Le plan doit permettre d'optimiser l'occupation du sol ;
- 3° Advenant que des usages à caractère industriel (tels garage de mécanique, etc.) y soient maintenus, il faut prévoir une harmonisation des usages, c'est-à-dire concentrer l'habitation dans une partie de la zone et les activités à caractère industriel dans une autre partie ; il doit y avoir une zone tampon entre les deux type d'activité ; la zone tampon doit être constituée d'une lisière boisée composée majoritairement de conifères et de profondeur suffisante pour cacher les vues de part et d'autre ;
- 4° L'implantation d'activités de camping, le cas échéant, devrait se faire exclusivement dans la partie inférieure du site, en milieu boisé, avec accès depuis la 3^e Rue, de façon à préserver l'environnement de l'auberge existante ;
- 5° On doit privilégier un seul type d'habitation ou des types d'habitation qui peuvent s'harmoniser (ex. unifamiliale isolée avec unifamiliale jumelée ; ou bifamiliale avec trifamiliale) ;
- 6° Une étude de sol doit démontrer qu'il n'existe pas de contaminant qui pourrait compromettre la sécurité de futurs résidents ;
- 7° Il faut minimiser les interventions dans les talus afin d'éviter l'érosion des sols et pour protéger le couvert végétal ;
- 8° Il faut conserver les arbres existants lorsqu'il n'est pas requis de les abattre pour l'implantation des constructions ;
- 9° Il faut éviter les accès (tant privés que publics) à la 1^{re} Avenue et la 3^e Rue dans les endroits qui présentent des risques pour la circulation routière en raison des pentes, de manque de visibilité, de proximité d'autres intersections qui ne permettrait pas de créer une intersection régulière (en T ou en X) ;
- 10° Il faut éviter de créer des cours arrière donnant sur rue ; dans l'impossibilité de satisfaire ce critère, il faut préserver ou aménager un écran boisé entre la cour et la rue ;
- 11° Par l'orientation et l'implantation des bâtiments, il faut maximiser l'apport en énergie solaire passive dans la mesure du possible.

8- Les usages et les densités d'occupation du sol applicables à la zone II

- 1° Dans la zone II, les usages qui pourront être prévus dans le plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :
 - a) Les habitations unifamiliales isolées, permanentes ou de villégiature ;
 - b) La récréation ;
 - c) La récréation intensive ;

- d) La récréation extensive ;
- 2° La densité résidentielle nette ne doit pas excéder 10 logements à l'hectare ;
- 3° La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 10 mètres ;
- 4° Le coefficient d'occupation du sol maximum est de 0,4.

9- Les critères d'évaluation applicables à la zone II

Un plan d'aménagement pour l'ensemble de la zone II doit respecter les critères suivants :

- 1° Le plan doit prévoir de grands terrains afin de minimiser le déboisement, préserver le caractère naturel du site et afin de procurer au développement un cachet particulier, de type villégiature ; en minimisant le nombre de terrains, il est ainsi plus facile de concevoir un réseau routier qui respecte le relief naturel du site ;
- 2° Il faut prévoir une bonne répartition des accès au réseau routier existant, soit à la 1re Avenue et au chemin menant aux étangs d'épuration ; ces accès doivent être sécuritaires et respecter les normes usuelles relatives à la visibilité, la topographie, la distance des autres intersections etc. ;
- 3° On doit éviter la construction sur les terrains ayant une pente de plus de 30 % ;
- 4° L'orientation des lots doit dans la mesure du possible tirer avantage de l'ensoleillement ;
- 5° Le réseau de rue doit être cohérent ; il doit idéalement être bouclé afin d'éviter les culs-de-sac dans la mesure du possible ; le fait d'offrir un double accès à chaque terrain est presque une nécessité si l'on veut assurer la sécurité et l'accessibilité sachant que des rues en pente seront aménagées ; on pense en particulier aux contraintes hivernales ;
- 6° Le tracé des rues doit chercher à minimiser les trop fortes pentes et doit respecter la topographie naturelle du terrain en suivant le plus possible les lignes de niveau du relief existant ;
- 7° La modification qui sera apportée au règlement de zonage suite à l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble par le Conseil de la Ville de Forestville devra être conforme au schéma d'aménagement de la M.R.C. de la Haute Côte-Nord et au plan d'urbanisme de la Ville.

SECTION IV | DISPOSITIONS FINALES

10- Entrée en vigueur

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.