

RÈGLEMENT NO. 705

RÈGLEMENT RÉGISSANT LA PRODUCTION
D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE GREENFIELD PARK

RÈGLEMENT NO. 705

RÈGLEMENT RÉGISSANT LA PRODUCTION
D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES
ET INTERPRÉTATIVES

1.1 ABROGATIONS DES DISPOSITIONS ANTÉRIEURES

Est abrogé tout autre règlement incompatible avec le présent règlement.

1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ

Production d'un plan d'aménagement d'ensemble :

Toute modification à la réglementation d'urbanisme de la municipalité est assujettie à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble pour les zones identifiées au plan joint au règlement sur les P.A.E., pour en faire partie intégrante comme annexe A.

1.3 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'applique à toute personne physique ou morale de droit public ou privé.

1.4 LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec ou à tout règlement découlant de ces lois.

1.5 VALIDITÉ

Le Conseil de la Corporation municipale décrète le présent règlement dans son ensemble et aussi chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa de ce règlement était déclaré nul par la Cour, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer autant que faire se peut.

1.6 TERMINOLOGIE

Pour les fins de compréhension des expressions utilisées dans le présent règlement, il faut se référer aux définitions comprises au règlement de zonage. De même, les usages énumérés dans le présent règlement réfèrent à la partie « classification des usages » du règlement de zonage.

Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini dans le cadre du présent règlement, il s'emploie selon le sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

Le présent renvoi est ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend aux modifications que peuvent subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur de ce règlement, les dispositions auxquelles fait référence cet article.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES SUJETTES AU PLAN D'ENSEMBLE

2.1 PROCÉDURES DE MODIFICATIONS DU RÉGLEMENT DE ZONAGE

2.1.1 Plan préliminaire

Le requérant peut, s'il le désire, avant de présenter un plan d'aménagement d'ensemble, soumettre à l'officier responsable un plan préliminaire d'aménagement en 4 copies indiquant :

- a) le nom des propriétaires et de leurs mandataires s'il y a lieu;
- b) la topographie de la zone s'il y a lieu;
- c) le bassin de drainage s'il y a lieu;
- d) les indications cadastrales des lots compris dans la zone;
- e) le tracé des rues existantes et prévues, les servitudes et droits de passage, les infrastructures et services publics existants;
- f) les parcs et les espaces verts projetés;
- g) l'affectation existante et projetée du sol;
- h) les phases de développement projetées;
- i) une description du type de constructions projetées.

2.1.2 Examen du plan préliminaire

- a) L'officier responsable ainsi que les membres du C.C.U. étudient le plan préliminaire d'aménagement et font leurs recommandations au Conseil municipal.
- b) Le Conseil transmet ses recommandations au requérant. Ces recommandations ne lient pas le Conseil quant à l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble de cette zone.

2.1.3 Plan d'aménagement d'ensemble

Le plan d'aménagement d'ensemble doit :

- a) couvrir l'ensemble de la zone;
- b) être à l'échelle 1:1000 ou une plus grande échelle;
- c) être soumis à l'officier responsable en 4 copies;
- d) contenir et indiquer :
 - i) les lignes de lots et les limites de propriétés;
 - ii) le relief du sol exprimé par des lignes d'altitude d'au moins 2,5 m d'intervalle, si nécessaire;
 - iii) les éléments naturels (boisés, cours d'eau, etc.);
 - iv) les constructions existantes dans la zone et les constructions en périphérie;
 - v) l'emplacement approximalif des services publics existants;
 - vi) un plan d'implantation à une échelle appropriée indiquant les constructions prévues, leurs dimensions, leurs formes, la superficie, les marges de recul par rapport aux lignes de lot et/ou des voies de circulation;
 - vii) une perspective des bâtiments à être implantés;
 - viii) les élévations des bâtiments à être implantés, indiquant les matériaux de parement extérieur;
 - ix) l'emplacement des services publics prévus ainsi que les modalités de raccordements;
 - x) l'usage prévu de chacun des bâtiments;
 - xi) les voies de circulation (automobiles et piétonnières), les stationnements, les aires de chargement et déchargement s'il y a lieu;
 - xii) les phases de réalisation du projet et les échéanciers fixés.

2.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION

Lorsqu'un plan d'aménagement est présenté à la municipalité, il est analysé par le Comité consultatif d'urbanisme puis par le Conseil municipal, en tenant compte des critères d'évaluation suivants :

- a) les orientations et objectifs d'aménagement poursuivis par la Ville doivent être respectés;
- b) les dispositions particulières de chacune des zones prévues au règlement de zonage doivent être respectées;
- c) le plan d'aménagement d'ensemble doit être compatible avec l'environnement immédiat et s'intégrer harmonieusement au cadre bâti existant ou l'améliorer.

2.3 CONDITIONS D'APPROBATION

Le Conseil municipal 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 :

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

2.4 APPROBATION DU PLAN

- a) Le requérant doit soumettre son plan au Comité consultatif d'urbanisme;
- b) Le comité consultatif d'urbanisme étudie le plan d'aménagement d'ensemble et transmet ses recommandations au Conseil municipal;
- c) Le Conseil approuve ou refuse, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble;
- d) Copie de cette résolution doit être transmise à la personne qui a présenté ce plan.

2.5 MODIFICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Lorsque le Conseil municipal a approuvé un plan d'aménagement d'ensemble, conformément à l'article précédent, il peut adopter un règlement pour modifier les règlements d'urbanisme, pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble.

Ce règlement est soumis à la consultation et à l'approbation lorsque requis par la loi.

La modification au plan d'aménagement d'ensemble est approuvée par voie de résolution du Conseil municipal suivant la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme.

2.6 MODIFICATION AU PLAN

Toute modification au plan d'aménagement d'ensemble, après l'approbation du Conseil, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'un nouveau plan d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA ZONE P.A.E. 01

3.1 USAGES ET DENSITÉS APPLICABLES

Dans la zone P.A.E. 01, les usages et densités d'occupation du sol applicables à un plan d'aménagement d'ensemble sont :

- L'habitation :
 - classe B (Bi et triplex)
 - classe C (4 à 6 logements)
 - classe D (7 à 16 logements)
 - classe E (17 à 32 logements)
- Les commerces :
 - classe A
 - classe B
 - classe C
- Les garderies d'enfants;
- Les résidences pour personnes âgées;
- Les équipements sportif et public.

Le coefficient d'occupation au sol des bâtiments ne peut excéder 60%.

3.2 CRITÈRES PARTICULIERS D'ÉVALUATION

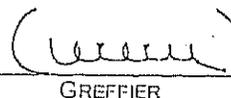
En plus des critères d'évaluation énumérés à la section 2, les critères suivants s'appliquent pour la zone P.A.E. 01 :

- Augmenter l'assiette fiscale de la Ville (étude de rentabilité à l'appui).
- Programme de revitalisation du boulevard Taschereau (MTQ, MRC, Ville).
- Programme sur l'affichage.
- Avoir pour effet de réunir les secteurs Est et Ouest de la ville.
- Améliorer l'image architecturale de la ville.
- Améliorer la sécurité routière à l'intersection Taschereau/ Auguste.
- Tenir compte de l'étude réalisée conjointement avec la Ville de Greenfield Park et d'Oshawa Properties Inc., fait en 1997.
- Un rapport écrit sur la rentabilité fiscale du projet ainsi que les coûts de sa réalisation.
- Une proposition d'objectifs et de critères de plan d'implantation architecturale applicables dans la zone visée.

- Les normes de lotissement doivent s'harmoniser avec les secteurs avoisinants à moins qu'il s'agisse d'un projet intégré.
- Les développements résidentiels contigus au boulevard Grande Allée, à la rue Adam et à la nouvelle rue Auguste pourraient être de type intégré (voir plan annexé).
- La végétation doit être omniprésente dans tout le développement :
 - La végétation doit être composée majoritairement de conifères et de feuillus;
 - Le gazonnement doit être omniprésent;
 - Les espaces de stationnement doivent être coupés par des îlots de végétation.
- Prévoir des mesures afin d'atténuer l'impact visuel des stationnements qui sont visibles de la voie publique.
- Prévoir l'intégration des passages piétonniers avec les voies publiques et véhiculaires privées.
- Tous les réseaux d'électricité, de téléphone, de télécommunication ou de cablo-distribution doivent être souterrains.
- La hauteur maximum des bâtiments est fixée à 4 étages.



MARE



GREFFIER

DONNÉ À GREENFIELD PARK

CE 26. IÈME JOUR DU MOIS DE AOÛT 1999

