

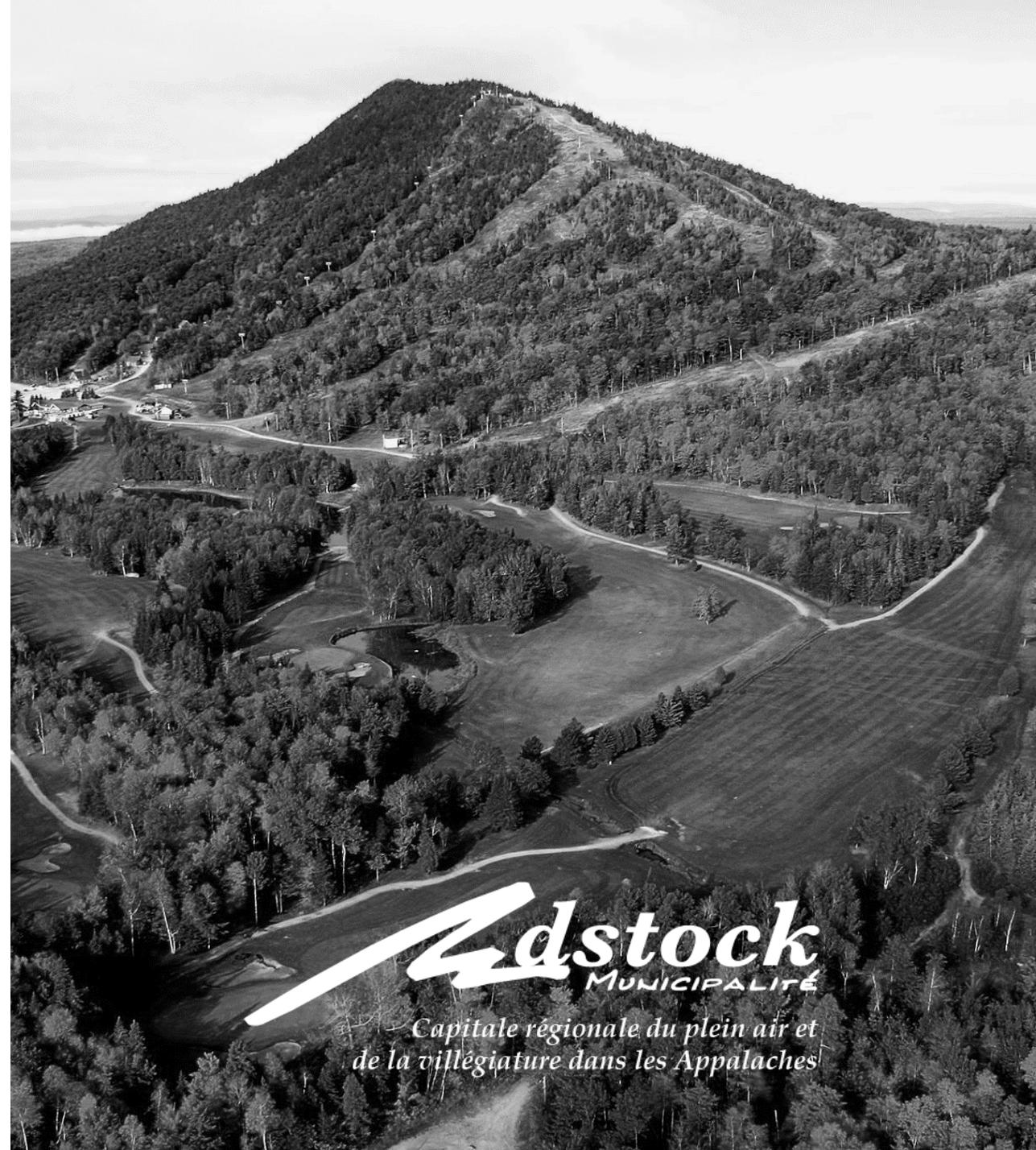
RÈGLEMENTS D'URBANISME

Assemblée de consultation
publique concernant les projets de
règlements de concordance suite à
la modification du Schéma
d'aménagement de la MRC des
Appalaches

21 février 2019

Jérôme Grondin, urbaniste

Directeur du Service de l'urbanisme et des communications



dstock
MUNICIPALITÉ

*Capitale régionale du plein air et
de la villégiature dans les Appalaches*

DÉROULEMENT

1. Mot de bienvenue;
2. Mise en contexte;
3. Objectifs des modifications réglementaires;
4. Présentation sommaire des projets de règlement;
5. Présentation de l'échéancier d'adoption;
6. Période de questions;
7. Levée de l'assemblée.



MISE EN CONTEXTE

- 2014 Création du Pôle récréotouristique du mont Adstock;
- 2016 Présentation d'un projet de développement récréotouristique au mont Adstock;
- 2017 Demande à la MRC des Appalaches pour la modification du schéma d'aménagement (SAD);
- 2018 Adoption du règlement numéro 177 modifiant le SAD afin de modifier certains éléments de l'affectation du Pôle récréotouristique du mont Adstock;
- 2019 Adoption des règlements de concordance.



LES RÈGLEMENTS DE CONCORDANCE

Assurer la conformité des règlements d'urbanisme avec le schéma d'aménagement et de développement de la MRC des Appalaches.



MISE EN CONTEXTE

L'aménagement du territoire, un processus de conformité à plusieurs paliers



ADOPTION DU RÈGLEMENT 177 MODIFIANT LE SAD

Le schéma d'aménagement et de développement est le document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation physique du territoire d'une municipalité régionale de comté (MRC).

Il permet de coordonner les choix et les décisions qui touchent l'ensemble des municipalités concernées, le gouvernement, ses ministères et ses mandataires. Le schéma est, avant tout, un document d'intention formulé et conçu de manière à faire ressortir une vision régionale du développement durable.



LE RÈGLEMENT NUMÉRO 177

Faits saillants

- 1. Touche seulement le Pôle récréotouristique du mont Adstock;**
- 2. Diminution de la superficie du Pôle;**
- 3. Création d'une zone exclusivement dédiée au projet Domaine Escapad;**
- 4. Nécessite une modifications des règlements d'urbanisme suivants :**
 - Plan d'urbanisme;
 - Règlement de zonage;
 - Règlement sur les plans d'aménagements d'ensemble.



AMENDEMENT AU PLAN D'URBANISME NUMÉRO 68-07

Le plan d'urbanisme est le document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique d'une municipalité tout en présentant une vision d'ensemble de l'aménagement de son territoire (MAMH, 2018).



AMENDEMENT AU PLAN D'URBANISME

Modification des superficies des affectations

La superficie du Pôle passe de 770 hectares à 696 hectares (ha).

AFFECTATION	SUPERFICIE	
	ACTUELLE	PROJETÉE
Prohibition	175 ha	187.33 ha
Réserve	309 ha	294.05 ha
Résidentiel	22.6 ha	11.09 ha
Commercial	263 ha	203 ha
Prioritaire		58,7 ha
Secondaire		144.9 ha

LE PÔLE RÉCRÉOTOURISTIQUE

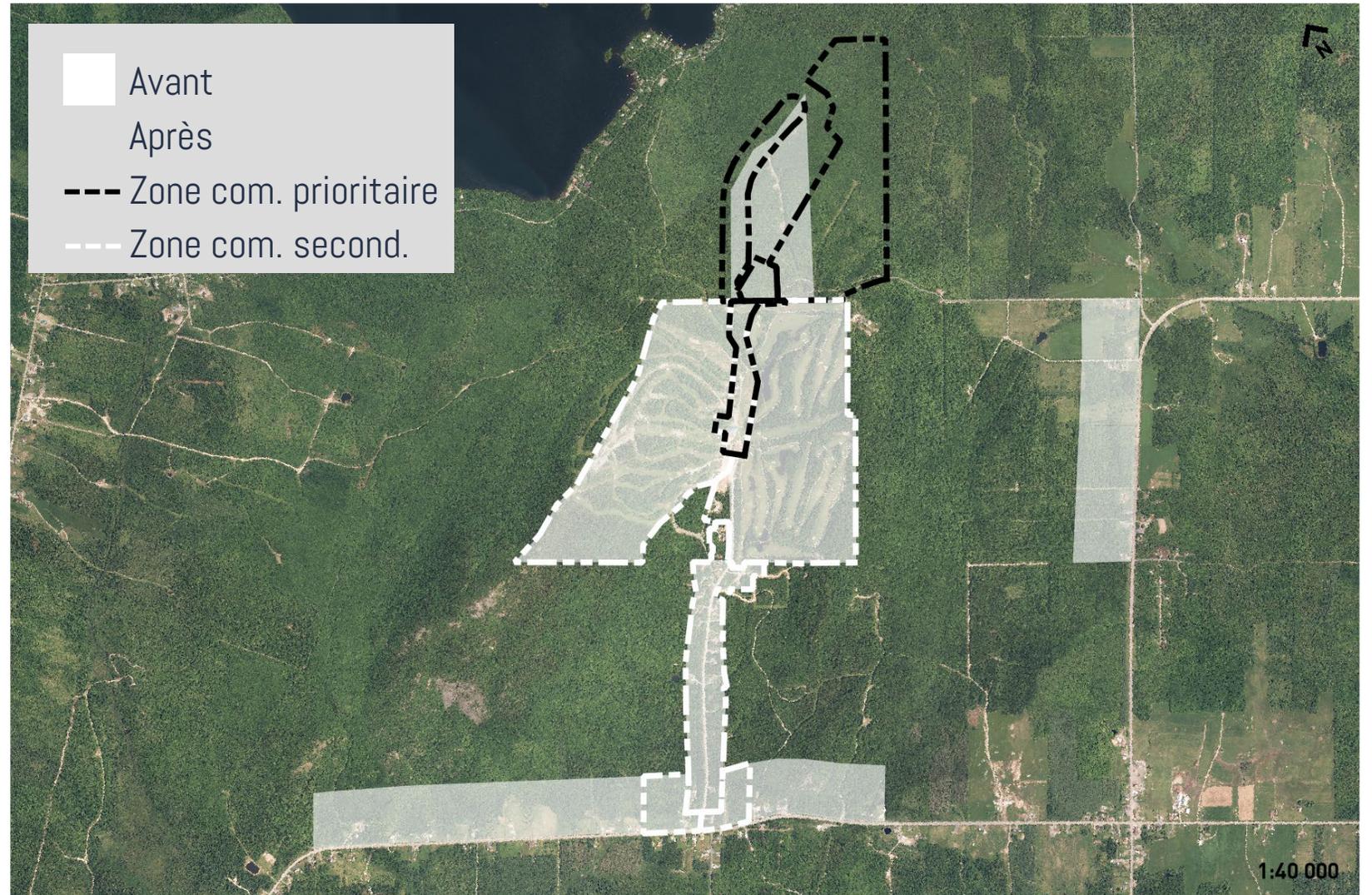


AMENDEMENT AU PLAN D'URBANISME

L'affectation commerciale

L'affectation commerciale est scindée en deux types de zones :

- Prioritaire;
- Secondaire.



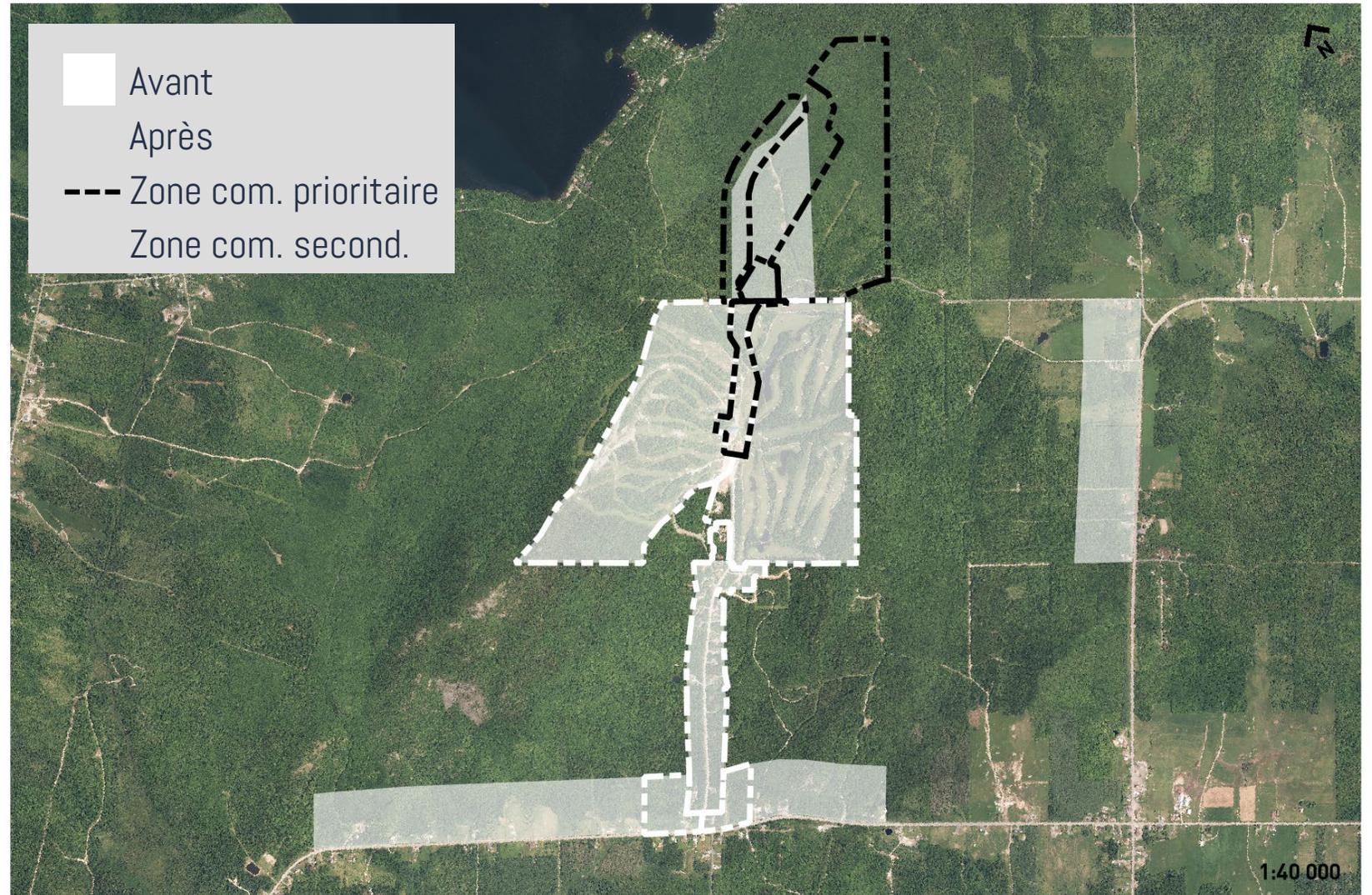
AMENDEMENT AU PLAN D'URBANISME

Usages permis dans l'affectation commerciale prioritaire

AJOUT

En plus des usages initialement prévus dans la zone PRMAC, les usages suivants sont exclusivement autorisés dans l'affectation commerciale prioritaire :

- Réseaux d'aqueduc et d'égout;
- Résidences (logement sans obligation contractuelle) implantées le long de nouvelles rues.



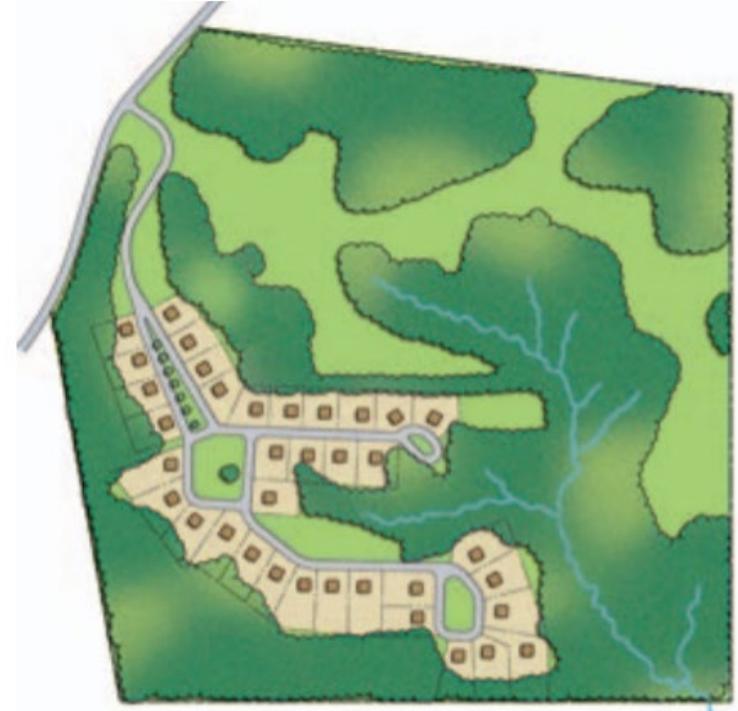
AMENDEMENT AU PLAN D'URBANISME

Permettre le lotissement de conservation

LOTISSEMENT TRADITIONNELLE



LOTISSEMENT ÉCOLOGIQUE FAVORISANT LA CONSERVATION



Source : Boucher et Fontaine, 2010.

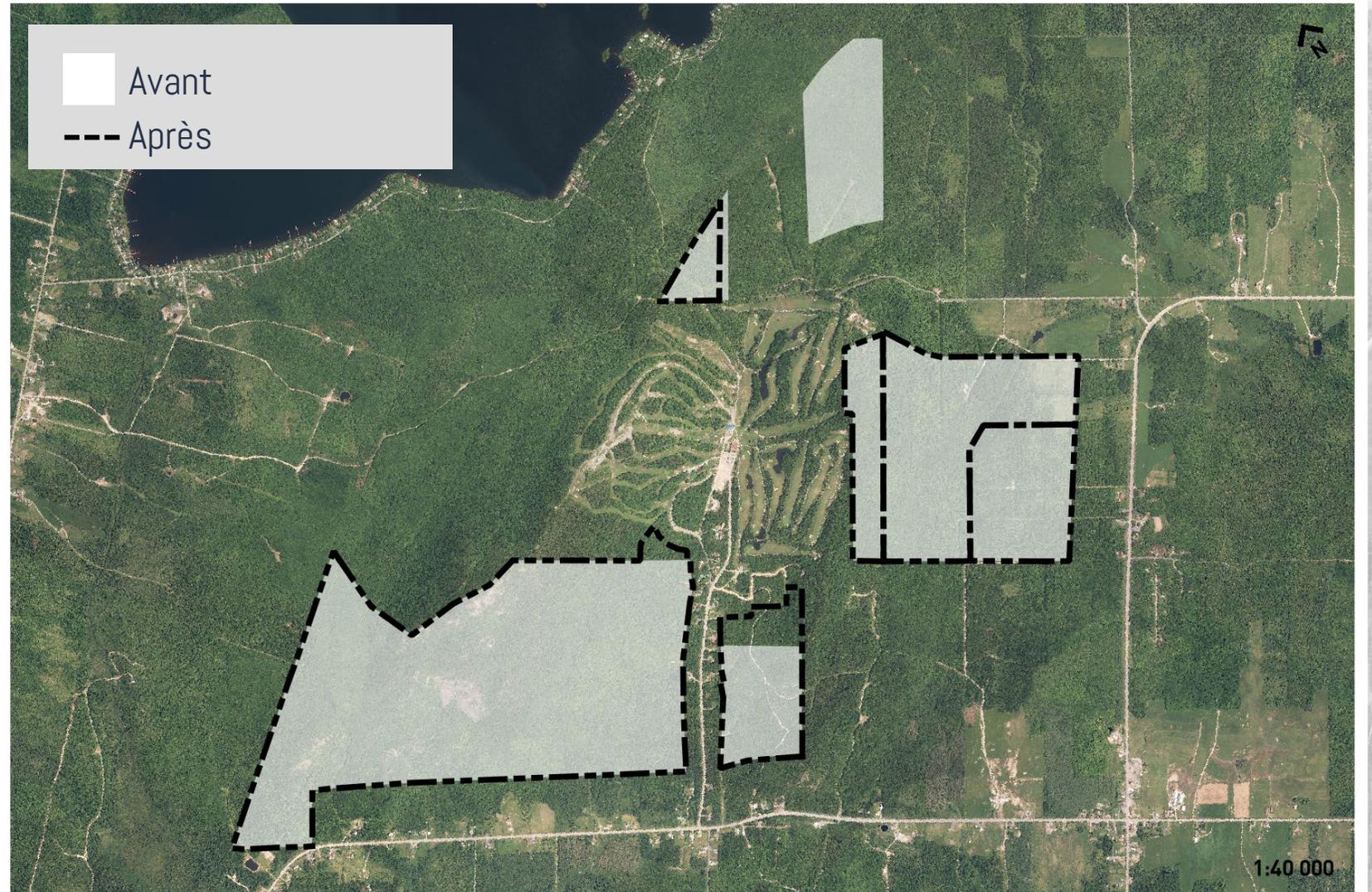
AMENDEMENT AU PLAN D'URBANISME

L'affectation
résidentielle



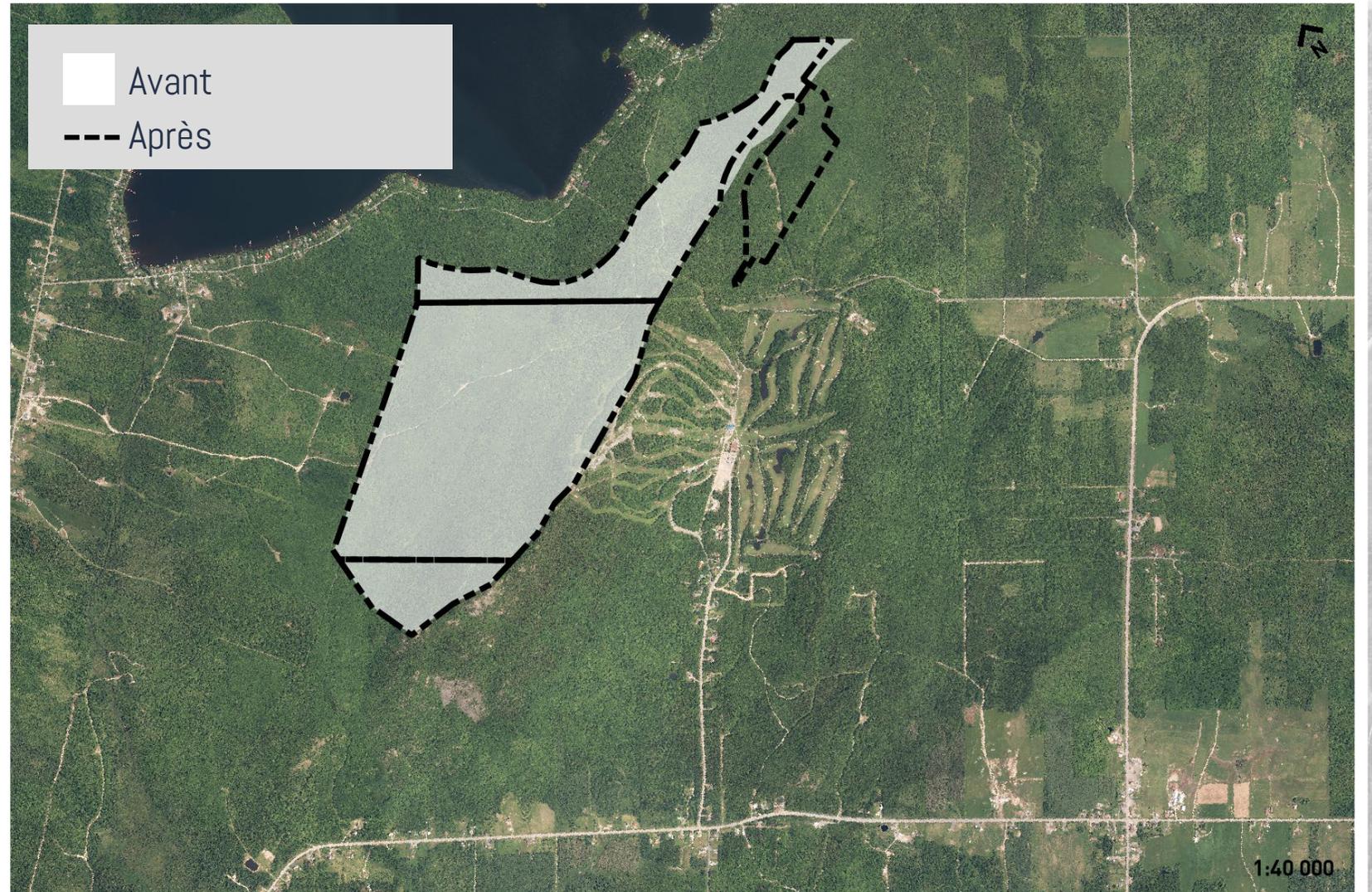
AMENDEMENT AU PLAN D'URBANISME

L'affectation de
réserve



AMENDEMENT AU PLAN D'URBANISME

L'affectation de
prohibition



AMENDEMENT AU RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 68-07

Le règlement de zonage permet de diviser le territoire en zones, en vue de contrôler l'usage des terrains et des bâtiments, ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions (MAMH, 2018).



AMENDEMENT AU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Faits saillants

EN BREF

- Changement des noms de zones à l'intérieur du Pôle récréotouristique;
- Ajout de la nouvelle zone commerciale prioritaire et des usages permis;
- Modification du plan de zonage afin de tenir compte des modifications apportés aux affectations du plan d'urbanisme;
- Ajout de nouveaux secteurs de zone FORéc.



AMENDEMENT AU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Changement des noms de zones à l'intérieur du Pôle

AVANT

Récréotouristique à prédominance commerciale – PRMAC

Récréotouristique à prédominance résidentielle – PRMARé

Récréotouristique de réserve – PRMAR

Récréotouristique de prohibition – PRMAP

APRÈS

Récréotouristique commerciale prioritaire – RCP

Récréotouristique commerciale secondaire – RCS

Récréotouristique résidentielle – RRé

Récréotouristique de réserve – RR

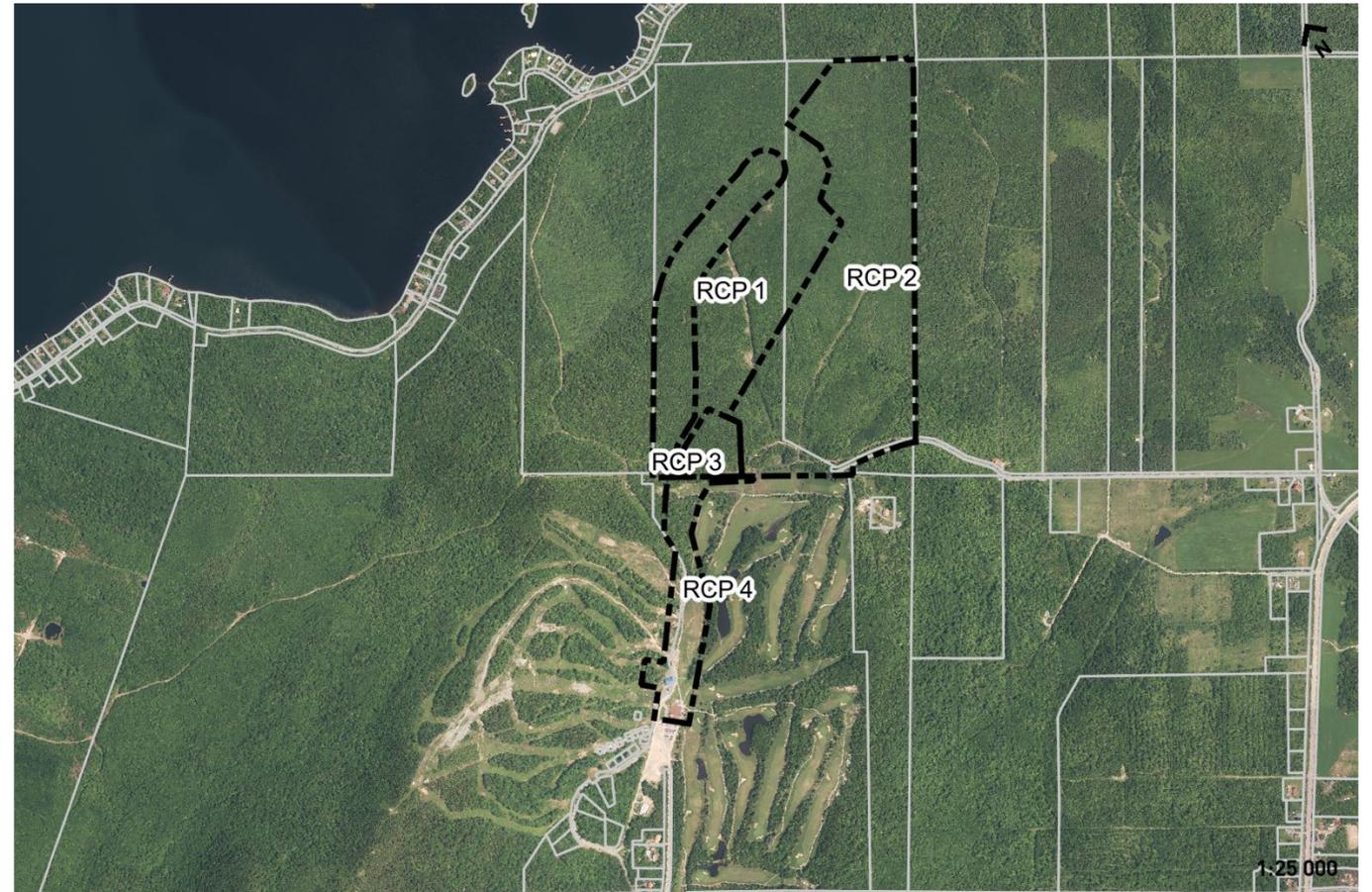
Récréotouristique de prohibition – RP

AMENDEMENT AU RÈGLEMENT DE ZONAGE

La zone récréotouristique commerciale prioritaire - RCP

SOMMAIRE :

- Presque les mêmes usages que dans l'ancienne zone PRMAC, mais ajout des usages suivants :
 - Réseaux d'aqueduc et d'égout;
 - Résidences (logement sans obligation contractuelle) implantées le long de nouvelles rues.
- Cette zone circonscrit le projet Domaine Escapad et le chalet d'accueil du mont Adstock

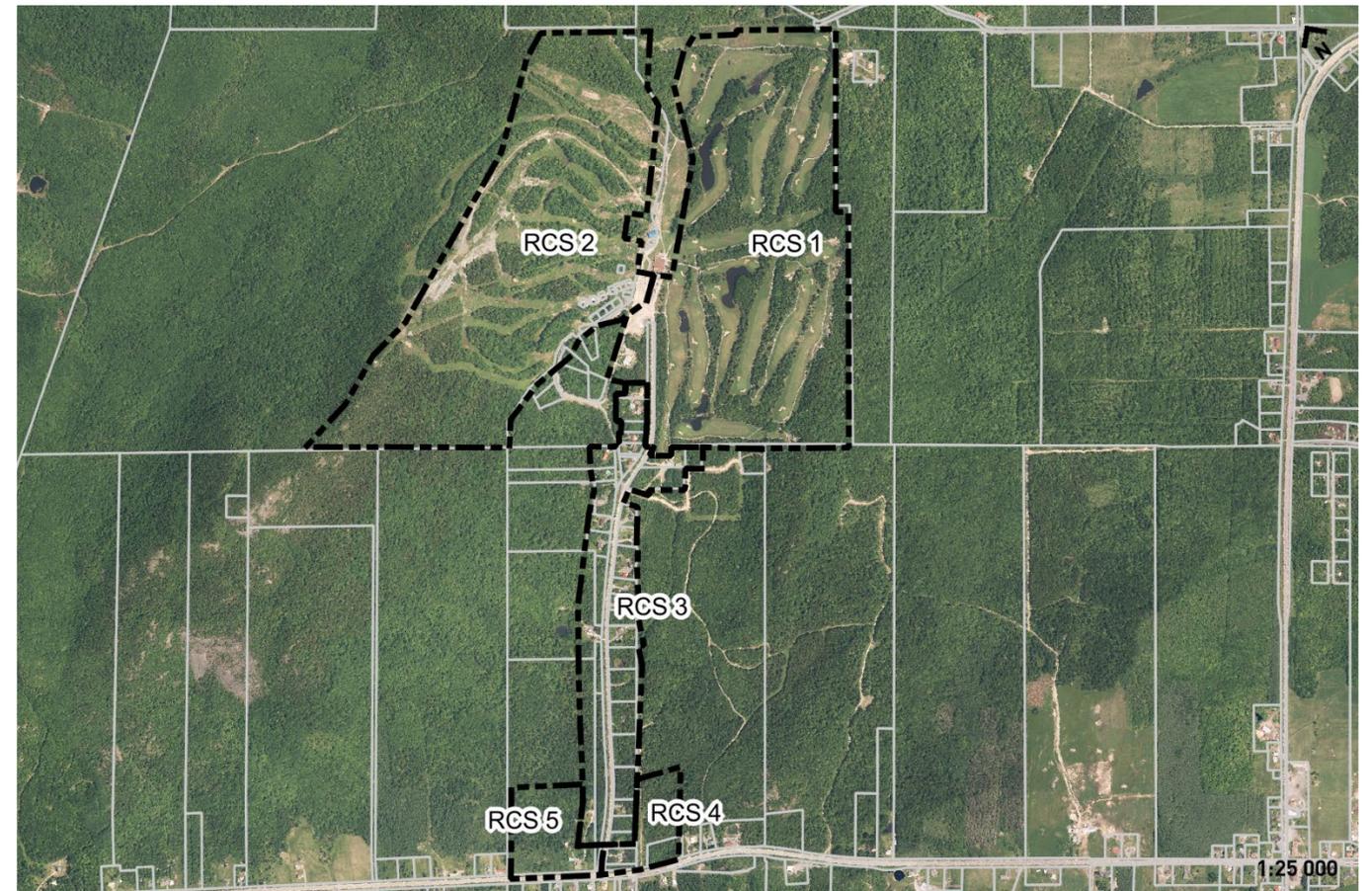


AMENDEMENT AU RÈGLEMENT DE ZONAGE

La zone récréotouristique commerciale secondaire - RCS

SOMMAIRE :

- Constituée de certaines parties de l'ancienne zone PRMAC;
- Circonscrite principalement autour de la route du Mont-Adstock et inclut le golf et la station de ski;
- Les usages permis demeurent inchangés par rapport à l'ancienne zone PRMAC.

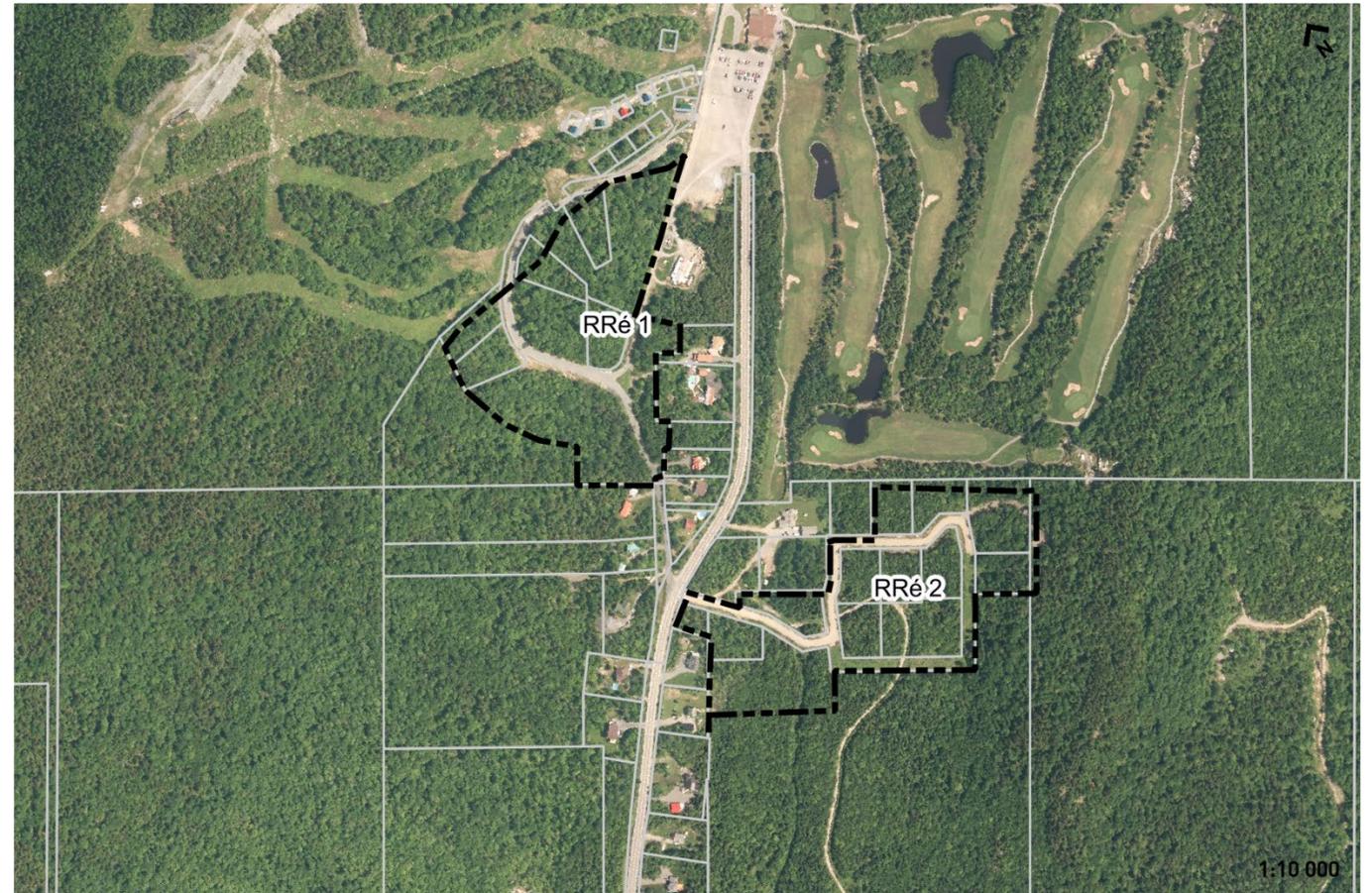


AMENDEMENT AU RÈGLEMENT DE ZONAGE

La zone récréotouristique résidentielle - RRé

SOMMAIRE :

- Circonscrire principalement autour des projets déjà déposés;
- Les usages permis demeurent inchangés par rapport à l'ancienne zone PRMARé.



AMENDEMENT AU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Création des secteurs de zone forestière récréotouristique - FORéc 5 à 8

SOMMAIRE :

- Les anciens secteurs de zone PRMAC 5 à 8 sont exclus du Pôle récréotouristique;
- Maintenant désignées « Zone forestière récréotouristique »
- Usages permis :
 - Habitation situées en zone forestière (h10) à l'exclusion des habitations mobiles;
 - Terrain de camping;
 - Services d'utilité publique (p2).



AMENDEMENT AU RÈGLEMENT SUR LES PAE NUMÉRO 154-14

L'inventaire des zones devant faire l'objet d'une planification détaillée par les propriétaires, dans le Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE), permet à la municipalité d'assurer un développement cohérent et durable de ces parties du territoire, et ce, avant toute modification des règlements d'urbanisme (MAMH, 2018).



AMENDEMENT AU RÈGLEMENT SUR LES PAE

Faits saillants

EN BREF

- Ajustements pour arrimer le règlement aux nouveaux noms de zone (règlement de zonage);
- Intégration du contenu de l'article 9 comme critère d'évaluation du PAE-02 (RRé) = correction d'une faute de frappe;
- Remplacement de l'article 9 et ses sous-articles pour y intégrer des normes plus restrictives pour la zone récréotouristique commerciale prioritaire-RCP;
- Aucun changement pour les zones RCS et RRé.



AMENDEMENT AU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Dispositions applicables au PAE-03 pour la zone récréotouristique commerciale prioritaire

USAGES ET DENSITÉ D'OCCUPATION (NOUVEL ARTICLE 9.2) :

- Les logements sans obligation contractuelle;
- Hébergement commercial;
- Les usages commerciaux autres que l'hébergement;
- La densité maximale est fixée à 10 logements à l'hectare;
- La superficie minimale pour l'implantation d'un logement sans obligation contractuelle est fixée à 1 000 mètres carrés.



AMENDEMENT AU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Dispositions applicables au PAE-03 pour la zone récréotouristique commerciale prioritaire

CRITÈRES D'ÉVALUATION (NOUVEL ARTICLE 9.3) :

En plus des critères d'évaluations prévus pour la zone RCS, les critères suivants sont ajoutés :

- La prédominance du caractère récréotouristique et commercial du projet doit être démontrée;
- Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la source. C'est-à-dire que sur le lot, aucune eau de ruissellement d'un terrain ne peut être dirigée vers le chemin public;
- Pour les logements sans obligation contractuelle, l'implantation des bâtiments et l'aménagement des terrains doivent respecter les normes suivantes :
 - L'emprise au sol de la construction principale ne doit pas être supérieure à 20 % de la superficie du lot;
 - Le coefficient maximum de mise à nu des sols est de 40 % de la superficie du lot. Toutes les constructions, tous les usages, tous les allées de circulation et les espaces de stationnement ainsi que toutes les autres surfaces ayant fait l'objet d'un remaniement du sol naturel doivent être incluent dans le calcul dans le calcul des superficies des sols mis à nu à l'exception des surfaces des constructions sur pieux ou sur pilotis.

RÈGLEMENTS DE CONCORDANCE

Prochaines étapes



11 MARS 2019

Adoption des règlements avec ou sans changement (art. 134 LAU);



13 MARS 2019

Adoption, par le Conseil des maires de la MRC, de la résolution approuvant le règlement (art. 137.3 LAU).



FIN MARS 2019

Entrée en vigueur du règlement (art. 137.15).



An aerial, black and white photograph of a golf course and surrounding forested hills. A large, white-bordered rectangular box is superimposed over the center of the image, containing the text 'AVEZ-VOUS DES QUESTIONS ?'. The golf course features several green fairways, sand traps, and a small pond. The surrounding landscape is densely forested, with a prominent mountain peak in the background under a cloudy sky.

**AVEZ-VOUS DES
QUESTIONS ?**

An aerial, black and white photograph of a golf course and surrounding forested hills. The golf course is visible in the lower half, with several green fairways, sand traps, and a small pond. The hills are densely forested, and a prominent peak is visible in the background. A large white rectangular box is superimposed over the center of the image, containing the text "MERCI ET BONNE SOIRÉE!".

**MERCI ET
BONNE SOIRÉE!**