

# **RÈGLEMENT DE PLAN** **D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)** **#2001-297**

## **VERSION AVEC MISES À JOUR**

### **MISE EN GARDE**

Cette version avec mise à jour signifie que le texte ici présenté est une intégration des modifications effectuées au texte réglementaire initialement adopté. Cette version a pour objectif de faciliter la lecture du règlement en vigueur au moment de la date de mise à jour indiquée en bas de page.

La version avec mise à jour mentionne en marge de droite l'article du règlement modifié et par quel règlement d'amendement il l'a été. Le texte en italique identifie un texte ajouté ou de remplacement. Lorsque la mention de «Mise à jour» apparaît en marge d'un article du règlement sans qu'on retrouve de texte en italique, cela signifie qu'une partie du texte de cet article a été abrogé (retiré) par amendement.

La version avec mise à jour ne remplace pas le texte initial adopté et les amendements adoptés par règlement au fil des ans par le conseil municipal, lesquels représentent les versions officielles et légales. En cas de contradiction, d'omission, d'erreur ou de différence entre la présente mise à jour et les versions originales des règlements adoptés, ces derniers ont préséance en tout temps. De plus, il est de la responsabilité de chacun de référer aux versions originales des textes adoptés. Finalement, en aucun moment la version avec mise à jour ne peut être utilisée à des fins autres qu'utilitaires.

# TABLE DES MATIÈRES

Titre des chapitres et articles	Article
<b>CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES</b>	
TITRE.....	1
TERRITOIRE TOUCHÉ .....	2
ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS.....	3
SYSTÈME DE MESURE.....	4
 <b>CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES</b>	
ZONES ASSUJETTIES.....	5
OBLIGATION DE PRODUIRE UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE.....	6
CONTENU MINIMAL DES DOCUMENTS.....	7
PROCÉDURE APPLICABLE ET ACHEMINEMENT DE LA DEMANDE.....	8
EXAMEN DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME.....	9
APPROBATION DU CONSEIL.....	10
AUTRES CONDITIONS D'APPROBATION.....	11
 <b>CHAPITRE 3 LES USAGES ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION</b>	
VOCATION DES ZONES OH.....	12
 <b>CHAPITRE 4 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION</b>	
LES ZONES OH.....	13

## **RÈGLEMENT DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)**

À une **séance ordinaire** du conseil de la municipalité du Canton de Potton tenue à l'hôtel de ville, le **3 juillet 2001**, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillers John Haberl, Ernest Tomuschat, Pierre Pouliot et Christian Rodrigue formant quorum sous la présidence de Monsieur le maire M. André Marcoux.

### **RÈGLEMENT 2001-297**

**ATTENDU QUE** la ville a le pouvoir, en vertu de la Loi, de modifier son règlement concernant la production de plan d'aménagement d'ensemble (PAE) ;

**ATTENDU QUE** il est nécessaire de procéder à la modification de ce règlement régissant la production de plan d'aménagement d'ensemble pour tenir compte du remplacement du règlement de zonage et de son plan de zonage ;

**ATTENDU QUE** la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie ;

**POUR CES MOTIFS**, le conseil décrète ce qui suit :

## RÈGLEMENTS DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT #2001-297

Numéro du règlement : 2001-297-A	Numéro du règlement : 2001-297-B
Date de l'avis de motion : nil	Date de l'avis de motion :
Date d'adoption : nil	Date d'adoption : 2 octobre 2018
Date d'entrée en vigueur : nil	Date d'entrée en vigueur : 4 octobre 2018
Objet(s) du règlement : nil	Objet(s) du règlement : permettre la conversion du condo-hôtel en habitation multifamiliale
Code de mise à jour : nil	Code de mise à jour : intégré

Numéro du règlement : 2001-297-C	Numéro du règlement : 2001-297-D
Date de l'avis de motion : 1 <sup>er</sup> avril 2019	Date de l'avis de motion : 4 mai 2020
Date d'adoption : 6 mai 2019	Date d'adoption : 1 <sup>er</sup> juin 2020
Date d'entrée en vigueur : 5 juin 2019	Date d'entrée en vigueur : 16 juillet 2020
Objet(s) du règlement : Permettre l'usage multifamiliale dans la zone OH-5 (max 35 log.)	Objet(s) du règlement : Permettre l'usage multifamilial, l'usage centre de détente, centre de location associés aux activités récréatives
Code de mise à jour :	Code de mise à jour : Intégré

Numéro du règlement : 2001-297-E	Numéro du règlement :
Date de l'avis de motion : 27 octobre 2020	Date de l'avis de motion :
Date d'adoption : 7 décembre 2020	Date d'adoption :
Date d'entrée en vigueur : 4 mars 2021	Date d'entrée en vigueur :
Objet(s) du règlement : modifier la liste des usages constituant la vocation des zones OH, afin d'y ajouter spécifiquement l'usage <i>Copropriétés hôtelières.</i>	Objet(s) du règlement : ajuster les tarifs;
Code de mise à jour : Intégré	Code de mise à jour :

## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

	<b><u>TITRE</u></b>	<b>1</b>
Le présent règlement est intitulé « Règlement de plan d'aménagement d'ensemble (PAE) ».		
	<b><u>TERRITOIRE TOUCHÉ</u></b>	<b>2</b>
Le présent règlement s'applique aux zones OH-1 à OH-14, telles qu'apparaissant sur le plan de zonage A1 feuillets 1/2 et 2/2 en date d'avril 2001 et faisant partie intégrante du règlement de zonage.		
	<b><u>ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS</u></b>	<b>3</b>
Toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée.		
Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le présent règlement abroge et remplace le règlement #254 et ses amendements.		
	<b><u>SYSTÈME DE MESURE</u></b>	<b>4</b>
Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI). Les mesures anglaises ne sont mentionnées qu'à titre indicatif.		

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

#### ZONES ASSUJETTIES

5

Les zones OH-1 à OH-14 sont assujetties à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble lors d'une demande de modification du règlement de zonage visant à autoriser de nouveaux usages et constructions, à augmenter la densité de logement, ainsi que lors d'une demande de modification au règlement de lotissement visant à modifier la superficie et les dimensions minimales des lots ainsi que la construction de nouvelles rues dont le tracé est différent de celui montré au premier plan d'aménagement d'ensemble.

#### OBLIGATION DE PRODUIRE UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

6

Toute personne désirant obtenir pour les zones OH-1 à OH-14 une modification au règlement de zonage ou au règlement de lotissement concernant les objets décrits à l'article précédent, doit soumettre à la municipalité des documents relatifs au développement de la zone comprenant soit les usages, les constructions, la densité de logement projetée, de même que l'aménagement des terrains et à tous les travaux qui sont reliés à ce développement comme les rues projetées, les boisés maintenus, les bâtiments types projetés de même qu'un plan de morcellement de terrain pour l'ensemble de la zone.

#### CONTENU MINIMAL DES DOCUMENTS

7

Tout document relatif à ce plan d'aménagement d'ensemble des terrains et aux travaux qui y sont reliés soumis à la municipalité doit, dans le cadre d'une demande de modification au règlement de zonage et lotissement, contenir les renseignements suivants ;

Le requérant qui désire procéder au développement d'une zone ou d'une partie de zone assujettie à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble de façon autre que le plan d'aménagement d'ensemble déjà accepté, doit soumettre à la municipalité un plan d'aménagement d'ensemble pour l'ensemble de la zone, en deux (2) copies, comprenant les renseignements suivants :

#### Renseignements généraux :

- les noms, prénoms et adresse du ou des requérants et des spécialistes ayant collaboré à la préparation du projet;
- l'échelle et le titre du projet;

### **Caractéristiques du site :**

- l'identification cadastrale du ou des lots concernés;
- les caractéristiques naturelles telles que le niveau du terrain, les courbes de niveau du terrain, les cours d'eau, le drainage de surface, les marécages, les plantations, les zones d'inondation, le nord et les accidents géographiques, s'il y a lieu;
- les constructions existantes, s'il y a lieu;
- les infrastructures et superstructures existantes, incluant l'emprise des rues et réseaux d'aqueduc et d'égout situées sur le site ou à proximité, s'il y a lieu;
- les servitudes et droits de passage, s'il y a lieu;
- les dimensions et la superficie du site;

### **L'aménagement proposé :**

- les usages projetés, leurs superficies respectives et leur localisation;
- les limites, dimensions et superficie du territoire à développer, s'il y a lieu;
- les types de bâtiments selon l'usage, les superficies allouées à chaque type et leur projection au sol ou le périmètre à l'intérieur duquel le bâtiment pourra être implanté;
- le lotissement proposé, s'il y a lieu;
- la superficie et les dimensions minimales des terrains par type d'usages;
- la hauteur des bâtiments;
- le nombre de logements par type, s'il y a lieu;
- les marges avant, latérales et arrière minimales;
- la localisation et la superficie des espaces libres;
- les densités d'occupation : densité brute totale, densité nette totale et densité par type d'habitation, s'il y a lieu;
- le nombre d'espaces de stationnement, leur dimension, leur localisation et les allées de circulation;

- les tracés de rues et de sentiers piétonniers, leurs largeurs d'emprise et de pavage, s'il y a lieu ;
- l'intégration dans l'environnement immédiat;
- l'aménagement paysager proposé;
- les plans d'élévation des bâtiments montrant le parti architectural retenu.

**PROCÉDURE  
APPLICABLE ET  
ACHEMINEMENT DE LA  
DEMANDE**

**8**

Toute demande de modification au règlement de zonage et de lotissement pour ces zones visant à permettre un développement différent de celui déjà accepté, doit être déposée à la municipalité accompagnée de tous les plans et documents exigibles en vertu du présent règlement.

L'inspecteur en bâtiment est chargé de vérifier si la demande est complète. Lorsque la demande est complète, la demande est transmise au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de soixante (60) jours du dépôt de la demande dûment complétée.



**EXAMEN DU COMITÉ  
CONSULTATIF  
D'URBANISME**

**9**

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des objectifs et des critères d'aménagement fixés dans le cadre du présent règlement.

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre par écrit son évaluation de la demande au Conseil de la municipalité. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser les plans soumis et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le Comité à recommander une désapprobation. L'évaluation produite par le Comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des modifications visant à rendre les plans acceptables en regard des objectifs et critères établis dans le présent règlement.

**APPROBATION DU  
CONSEIL**

**10**

Suite à l'examen du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil de la municipalité doit, par résolution, approuver le plan ou le refuser dans le cas contraire. Une copie de cette résolution est transmise à la personne qui a présenté ce plan.

**AUTRES CONDITIONS  
D'APPROBATION**

**11**

Le Conseil peut également exiger, comme condition d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, que le promoteur réalise son projet dans un délai fixé, qu'il prenne à sa charge le coût total ou d'une partie des éléments du plan notamment des infrastructures et des équipements et qu'il fournisse les garanties financières que le conseil détermine.

## CHAPITRE 3

### LES USAGES ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION

#### VOCATION DES ZONES

#### OH

12

*Modif.  
Règlement  
2001-297-D  
(07-2020)*

*Modif.  
Règlement  
2001-297-E  
(03-2021)*

La vocation des zones OH situées à l'intérieur de la station touristique Owl's Head - Mansonville telle que délimitée au plan de zonage et situées en zone blanche, est de nature résidentielle et récréative devant permettre de consolider les infrastructures lourdes que sont le centre de ski Owl's Head et le terrain de golf. Compte tenu de la présence des réseaux d'aqueduc et d'égout, la densité d'occupation peut être plus forte, mais globalement, elle doit demeurer la même que celle prévue au plan d'aménagement d'ensemble accepté par le conseil.

Les constructions et usages retenus pour une demande de modification pour une zone OH sont :

- les habitations unifamiliales isolées, jumelées et en rangées;
- les habitations multifamiliales pour les zones OH-1, OH-2, OH-4, OH-5, OH-9, OH-10, OH-11, OH-12 et OH-13;
- les hôtels;
- les motels;
- les copropriétés hôtelières;
- les auberges;
- les gîtes touristiques;
- les activités récréatives intérieures et extérieures;
- les centres de location associés aux activités récréatives (ex: centre de location de kayaks;
- les activités sportives intérieures;
- les services de restauration;
- les centres détentes de type Spa ;
- les bâtiments accessoires reliés aux activités ci-dessus mentionnées.»

~~La vocation des zones OH situées à l'intérieur de la station touristique Owl's Head - Mansonville telle que délimitée au plan de zonage et situées en zone blanche, est de nature résidentielle et récréative devant permettre de consolider les infrastructures lourdes que sont le centre de ski Owl's Head et le terrain de golf. Compte tenu de la présence des réseaux d'aqueduc et d'égout, la densité d'occupation peut être plus forte, mais globalement, elle doit demeurer la même que celle prévue par le premier plan d'aménagement d'ensemble accepté par le conseil en 1996.~~

~~Les constructions et usages retenus pour une demande de~~

modification pour une zone OH sont :

- ~~les habitations unifamiliales isolées, jumelées et en rangées;~~
- ~~les habitations multifamiliales pour consolider uniquement la zone OH-4;~~
- ~~les habitations multifamiliales pour permettre une densité maximale de 35 logements dans la zone OH-5;~~
- ~~les hôtels;~~
- ~~les motels;~~
- ~~les auberges;~~
- ~~les gîtes touristiques;~~
- ~~les activités récréatives intérieures et extérieures;~~
- ~~les activités sportives intérieures;~~
- ~~les services de restauration;~~
- ~~les bâtiments accessoires reliés aux activités ci-dessus mentionnées.~~

*Modif.  
Règlement  
2001-297-B  
(10-2018)*

*Modif.  
Règlement  
2001-297-C  
(06-2019)*

## CHAPITRE 4

### OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

#### LES ZONES OH

13

*Modif.  
Règlement  
2001-297-D  
(07-2020)*

Le plan d'aménagement d'ensemble qui s'applique aux zones OH, sera évalué à partir des objectifs et critères d'évaluation ci-après définis.

#### Objectif général

Le PAE vise le développement de l'ensemble du site Owl's Head, de façon intégrée en maintenant en place l'essentiel des boisés de qualité pour les usages ci-avant proposés dans le présent règlement, de contrôler l'érosion et la sédimentation, dans un esprit de permettre une densité d'occupation relativement faible et le maintien d'aires récréatives intensives.

#### Objectifs spécifiques et critères d'évaluation

##### Conservation des éléments naturels

- minimiser les modifications à la topographie existante, notamment par les travaux de déblai et de remblai;
- assurer l'harmonisation des différents bâtiments sur le site;
- des normes maximales portant sur la superficie maximale des bâtiments et sur le nombre de bâtiments accessoires par bâtiment principal sont prévues.

##### Drainage

- minimiser les changements au réseau existant de drainage naturel.
- contrôler l'érosion et la sédimentation se dirigeant vers le réseau hydrique naturel.
- l'ajout de bassins et étangs artificiels ne doit engendrer d'impacts négatifs sur la qualité de l'eau, le transport de sédiments et l'érosion.

##### Perspectives visuelles

- protéger les perspectives visuelles à partir des secteurs adjacents.
- protéger les perspectives visuelles à partir des axes routiers identifiés comme corridor visuel d'intérêt supérieur ou comme route pittoresque et panoramique;
- la hauteur des constructions et équipements s'inscrit en-deçà ou en continuité de la hauteur générale des constructions et aménagements existants et du couvert forestier environnant.

### Couvert forestier

- au moins 60 pour cent des arbres existants sur le site du projet devraient être conservés.
- l'implantation des constructions et aménagements limite l'étendue des aires de déboisement;
- lorsque des travaux de reboisement sont prévus, ceux-ci respectent les caractéristiques du couvert forestier du secteur.

### Les infrastructures

- être desservi par l'aqueduc et l'égout.

### Le nombre maximum d'étages

- trois (3).

### La densité

- habitation unifamiliale : 4 unités / hectare;
- habitation multifamiliale : 10 unités / hectare;
- hébergement (hôtel) : 20 chambres / hectare.

### Le tracé des rues

- les normes minimales prévues pour l'ouverture de nouvelles voies de circulation applicables sur l'ensemble du territoire et prévues à la réglementation d'urbanisme doivent être respectées.
- le tracé des rues doit privilégier l'orientation parallèle ou diagonale aux courbes de niveau.

### La nature du projet et les usages prévus

- en plus de respecter les orientations et objectifs du plan d'urbanisme, le projet devra respecter les grandes orientations et les concepts de mise en valeur du plan d'aménagement d'ensemble accepté par le conseil;
- les usages prévus devront respecter les affectations du sol telles que prévues au plan d'urbanisme, ainsi que tout autre mécanisme ou critère plus restreignant résultant de la superposition d'un paysage naturel tel que prévu et illustré au règlement de zonage municipal

~~Le plan d'aménagement d'ensemble qui s'applique aux zones OH, sera évalué à partir des objectifs et critères d'évaluation ci-après définis.~~

### **Objectif**

~~Le PAE vise le développement de l'ensemble du site Owl's Head, de façon intégrée en maintenant en place l'essentiel des boisés de qualité pour les usages ci-avant proposés dans le présent règlement dans un esprit de permettre une densité d'occupation relativement faible et le maintien d'aires récréatives intensives.~~

## Critères d'évaluation

- ~~Le tracé des rues doit être planifié de manière à minimiser les opérations de remblais-déblais en tenant compte de la topographie naturelle des lieux et en minimisant les impacts sur l'écoulement naturel des eaux ;~~
- ~~Ce tracé des rues doit également être planifié de manière à préserver le plus possible les arbres matures d'essence noble (arbres ayant plus de 25 cm mesurés au DHP);~~
- ~~Les bâtiments résidentiels projetés doivent préférablement être regroupés pour conserver des espaces ouverts et avoir des gabarits, des styles, des couleurs et des détails architecturaux visant une harmonie d'ensemble s'intégrant à un milieu de villégiature :~~
  - ~~un seul revêtement extérieur doit être utilisé, à l'exclusion des toitures, des encadrements, de la mouluration et des murs de fondations;~~
  - ~~l'utilisation de matériaux de revêtement naturel doit être préconisée;~~
  - ~~les encadrements et la mouluration doivent être de la même couleur;~~
  - ~~les toits plats ou à pente unique sont à éviter;~~
  - ~~la pente minimale des toits ne doit pas être inférieure à 4/12 et la pente maximale supérieure à 8/12. De plus, les toitures doivent s'harmoniser avec les lignes de relief du paysage;~~
  - ~~les couleurs doivent être agencées pour l'ensemble des bâtiments, que ce soit des couleurs complémentaires ou de même gamme;~~
  - ~~les bâtiments doivent avoir des murs fenêtrés d'au moins 20% de la superficie totale;~~
  - ~~les façades des bâtiments doivent être établies en rapport avec les fonctions intérieures, et l'orientation de façon à assurer l'identification des accès;~~
- ~~Les arrières-lots des terrains résidentiels, soit une bande d'une profondeur de 15 m, doivent demeurer boisés et à l'état naturel sauf pour un nettoyage des branches mortes, des arbres dépérissants malades ou dangereux, le sous-bois doit être maintenu;~~
- ~~La conservation des arbres existants d'essence noble sains et dont le diamètre mesuré au DHP est supérieur à 25 cm est~~

~~recherchée. Le déboisement est permis si cela s'avère nécessaire pour implanter des bâtiments à raison d'au plus 4 fois la superficie du bâtiment principal. Des mesures de protection des arbres existants avoisinants les chantiers sont à prévoir lors des travaux de construction;~~

- ~~● Un stationnement comptant plus de dix (10) cases doit être séparé de la rue et des usages adjacents par un écran visuel paysager;~~
- ~~● Tous les terrains doivent être aménagés de façon à ce que la topographie naturelle du site soit le plus possible maintenue;~~
- ~~● L'éclairage général du site devrait être fait de façon à rendre le site sécuritaire. Les lampadaires qui seront installés sur une base volontaire doivent être de même style pour l'ensemble du développement;~~
- ~~● On doit minimiser le nombre de poteaux pour l'alimentation électrique, le téléphone et la câblodistribution. Des servitudes doivent être prévues au besoin;~~
- ~~● Le drainage naturel doit être conservé autant que possible. Des mesures doivent être prises de façon à minimiser l'érosion du sol et de favoriser l'écoulement des eaux de surfaces.~~

## **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.