

MUNICIPALITÉ DE FRANKLIN

**RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE (PAE)
NUMÉRO 277**



Mai 2009

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	NORMES ET PROCÉDURE À SUIVRE	1
1.1	Généralités	1
1.2.	Zones assujetties à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble	1
1.2.1	Lotissement soumis au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble dans les zones R-27, RI-28, RI-29, RI-34, RI-36, RI-37, CI-43, RI-44 et RI-45	1
1.2.2	Lotissement soumis au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble dans les zones RI-33 et RI-41	1
1.3	Grille des spécifications	1
1.4	Procédure à suivre	2
CHAPITRE 2	DOCUMENTS QUI DOIVENT ACCOMPAGNER LA DEMANDE	3
2.1	Documents qui doivent accompagner la demande	3
CHAPITRE 3	OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION PAR ZONE	5
3.1	Zone RI-27 (Doréa)	5
3.2	Zones RI-28 et CI-43 (entreposage de pneus)	5
3.3	Zones RI-29, RI-34, RI-37 et RI-45 (Rocher, sablières, milieux humides)	6
3.4	Zones RI-33 et RI-41(parc écologique du Rocher)	6
3.5	Zones RI-36 et RI-44 (campings)	7
CHAPITRE 4	ENTRÉE EN VIGUEUR	9
4.1	Entrée en vigueur	9

CHAPITRE 1 NORMES ET PROCÉDURE À SUIVRE

1.1 GÉNÉRALITÉS

Dans les zones d'application, un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) de l'ensemble de cette zone doit être préparé préalablement à toute demande de permis de lotissement, et ce, selon les dispositions du présent règlement.

1.2. ZONES ASSUJETTIES À LA PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le lotissement dans certaines zones est assujéti à la production d'un plan d'aménagement d'ensemble lorsqu'il répond aux conditions ci-dessous.

1.2.1 LOTISSEMENT SOUMIS AU RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE DANS LES ZONES R-27, RI-28, RI-29, RI-34, RI-36, RI-37, CI-43, RI-44 ET RI-45

Dans les zones citées en titre, le lotissement de terrains est autorisé sans la production d'un plan d'aménagement d'ensemble seulement lorsqu'ils sont contigus à des rues et chemins déjà existants et conformes au *Règlement de lotissement* numéro 275.

Tout projet de rue ainsi que tout autre projet de lotissement de terrains est soumis au *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble*.

1.2.2 LOTISSEMENT SOUMIS AU RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE DANS LES ZONES RI-33 ET RI-41

Dans les zones citées en titre, tout projet de lotissement de terrains ou de rues est soumis au *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble*.

1.3 GRILLE DES SPÉCIFICATIONS

La grille des spécifications du *Règlement de zonage* numéro 272 indique les usages autorisés dans chacune des zones soumises au plan d'aménagement d'ensemble.

1.4 PROCÉDURE À SUIVRE

La procédure à suivre est la même que celle d'un permis de lotissement pour tout projet majeur tel que décrit au *Règlement de régie interne et des permis et certificats* numéro 273, en les adaptant.

La demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme qui doit émettre une recommandation au conseil. Le conseil doit approuver ou refuser, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble et doit tenir compte de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme.

Une copie de cette résolution doit être transmise à la personne qui a présenté ce plan d'aménagement.

Le conseil de la municipalité qui a approuvé un plan d'aménagement d'ensemble peut entreprendre l'élaboration d'un règlement ayant pour objet de modifier les règlements d'urbanisme pour y inclure le plan d'aménagement d'ensemble.

Ce règlement doit être soumis à la consultation publique et entrer en vigueur selon les procédures établies par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Le conseil peut également exiger comme conditions préalables d'approbation des plans, que le propriétaire prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures ou des équipements, qu'il réalise son projet dans un délai fixé ou qu'il fournisse des garanties financières.

Toute modification majeure à un plan d'aménagement d'ensemble nécessite la présentation d'un nouveau plan d'aménagement d'ensemble qui est soumis à nouveau aux dispositions du présent règlement. Les modifications mineures peuvent faire l'objet de dérogation mineure selon les procédures déjà établies par le *Règlement de dérogation mineure*.

CHAPITRE 2 DOCUMENTS QUI DOIVENT ACCOMPAGNER LA DEMANDE

2.1 DOCUMENTS QUI DOIVENT ACCOMPAGNER LA DEMANDE

Dans les zones d'application, un plan d'aménagement d'ensemble doit être présenté en 3 copies à la municipalité et comporter tous les éléments énumérés au *Règlement de régie interne et de permis et certificats* numéro 273 pour l'obtention d'un permis de lotissement pour un projet majeur. De plus, la demande doit comporter les éléments suivants :

- la préparation d'un plan de délimitation de nouvelles zones, au besoin;
- la préparation de grilles des spécifications pour la ou les nouvelles zones, au besoin;
- l'énumération des modifications nécessaires au zonage, au besoin;
- la préparation d'un plan démontrant l'emplacement des bâtiments actuels et futurs, entrées charretières, espaces libres et/ou communautaires, espaces boisés, éclairage, stationnements, installations septiques, puits, alimentation électrique ainsi que tous les éléments nécessaires à l'évaluation du plan.

CHAPITRE 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION PAR ZONE

3.1 ZONE RI-27 (DORÉA)

Objectifs :

- réaffecter le secteur;
- occuper les bâtiments existants;
- minimiser la construction de rues;
- ne pas subdiviser les lots.

Critères d'évaluation :

- minimiser les routes;
- création de lots seulement dans le respect des objectifs;
- minimiser les accès véhiculaires et routiers sur la route 209 et sur le chemin Covey Hill;
- favoriser de très grands lots uniquement dans le respect des objectifs.

3.2 ZONES RI-28 ET CI-43 (ENTREPOSAGE DE PNEUS)

Objectifs :

- protection des milieux humides et des éléments naturels;
- réaffectation des sites d'entreposage de pneus;
- minimiser le réseau routier et les entrées charretières sur le réseau routier municipal existant.

Critères d'évaluation :

- éviter au maximum de traverser les ruisseaux par des chemins ou des entrées charretières;
- concevoir un lotissement adapté à la topographie;
- concevoir le lotissement de façon à ce que les milieux humides soient situés en cour latérale ou arrière des lots;
- conservation des boisés et milieux humides;
- minimiser le réseau routier, éviter les culs-de-sac, favoriser plutôt les boucles;
- minimiser les accès véhiculaires et routiers sur le réseau routier municipal existant;
- favoriser de très grands lots;
- prévoir un espace de protection du côté des usages plus contraignants;
- prévoir des sentiers ou liens piétonniers.

3.3 ZONES RI-29, RI-34, RI-37 ET RI-45 (ROCHER, SABLIERES, MILIEUX HUMIDES)

Objectifs :

- protection des milieux humides et des éléments naturels;
- réaffectation des sablières;
- minimiser le réseau routier et les entrées charretières sur le réseau routier municipal existant.

Critères d'évaluation :

- éviter au maximum de traverser les ruisseaux par des chemins ou des entrées charretières;
- concevoir le lotissement de façon à ce que les ruisseaux soient situés en cour latérale ou arrière des lots;
- conservation des boisés et des milieux humides;
- minimiser le réseau routier, éviter les culs-de-sac, favoriser plutôt les boucles;
- minimiser les accès véhiculaires et routiers sur le réseau routier municipal existant;
- favoriser de très grands lots;
- concevoir un lotissement adapté à la topographie;
- prévoir un espace de protection du côté des usages plus contraignants;
- prévoir des sentiers ou liens piétonniers.

3.4 ZONES RI-33 ET RI-41(PARC ÉCOLOGIQUE DU ROCHER)

Objectifs :

- favoriser la création d'un parc écologique;
- défavoriser la création de routes et de lots.

Critères d'évaluation :

- minimiser les routes;
- création de lots seulement dans l'objectif d'un parc écologique;
- protection et mise en valeur des milieux humides, des boisés, des habitats fauniques et des espèces vulnérables;
- intégration du sentier Trans-Québec;
- éviter au maximum de traverser les ruisseaux et les milieux humides par des chemins ou des entrées charretières;
- concevoir le lotissement de façon à ce que les ruisseaux soient situés en cour latérale ou arrière des lots;
- minimiser les accès véhiculaires et routiers sur la route 201;
- favoriser de très grands lots dans l'objectif d'un parc écologique.

3.5 ZONES RI-36 ET RI-44 (CAMPINGS)

Objectifs :

- l'usage camping doit dominer;
- le lotissement doit avoir pour objectif de favoriser l'usage récréation extérieure;
- minimiser les accès au réseau routier et les entrées charretières sur le réseau routier municipal existant.

Critères d'évaluation :

- éviter au maximum de traverser les ruisseaux par des chemins ou des entrées charretières;
- concevoir le lotissement de façon à ce que les ruisseaux soient situés en cour latérale ou arrière des lots;
- prévoir un espace de protection du côté du camping et du côté agricole;
- conservation des boisés et milieux humides;
- minimiser le réseau routier, éviter les culs-de-sac, favoriser plutôt les boucles;
- minimiser les accès véhiculaires et routiers sur la route 201;
- favoriser de très grands lots.
- éviter au maximum de traverser les ruisseaux par des chemins ou des entrées charretières;
- concevoir le lotissement résidentiel de façon à ce que les ruisseaux soient situés en cour latérale ou arrière des lots;
- concevoir un lotissement adapté à la topographie;
- prévoir un espace de protection du côté du camping et du côté agricole;
- favoriser un design de rues sinueux afin de ralentir la circulation;
- prévoir des sentiers ou liens piétonniers vers le village;
- maximiser le nombre de lots.

CHAPITRE 4 ENTRÉE EN VIGUEUR

4.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

FAIT ET PASSÉ EN LA MUNICIPALITÉ DE FRANKLIN

Projet de règlement adopté le 8 juin 2009

Consultation publique le 25 juin 2009

Règlement adopté le _____

Règlement entré en vigueur le _____

Suzanne Yelle Blair, mairesse

Nancy Westerman, directrice générale



