



fenêtre sur le
FLEUVE

R È G L E M E N T 5 4 7 - 9 6

MODIFIANT LES RÈGLEMENTS 276-90 SUR
LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE
ET 273-90 SUR LE ZONAGE AFIN
D'ASSUJETTIR LA ZONE 201 À LA
PRODUCTION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT
D'ENSEMBLE

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

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

L'article 3 du règlement 276-90 sur les plans d'aménagement d'ensemble est modifié par l'ajout, après les chiffres «102,», des chiffres «201,».

2. NORMES APPLICABLES

Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 7, de ce qui suit:

«SECTION III.I

NORMES APPLICABLES À LA ZONE 201

7.1 Les usages et les densités d'occupation du sol

1^o Dans la zone 201, les usages qui pourront être prévus dans le plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants:

- a) habitation unifamiliale isolée;
- b) habitation unifamiliale jumelée;
- c) habitation unifamiliale en rangée;
- d) habitation multifamiliale de 24 unités maximum;
- e) habitation collective;
- f) services communautaires locaux;
- g) services personnels suivants:
 - . salon de beauté, de coiffure et autres salons;
 - . dépôt de buanderie et de nettoyage à sec;
 - . association civique, sociale et fraternelle;
- h) services professionnels et d'affaires suivants:
 - . sanatorium, maison de convalescence et maison de repos;
- i) vente au détail:
 - . dépanneur (sans vente d'essence);

2^o La densité résidentielle nette de l'ensemble ne doit pas être moindre que 20 logements à l'hectare ni excéder 40 logements à l'hectare;

ENTRÉE EN VIGUEUR LE 5 DÉCEMBRE 1996

3^o La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 4 étages et, en tout temps, dégager la base du clocheton de l'abbaye;

4^o Le coefficient d'emprise au sol maximum est de 0,5;

7.2 Les critères d'évaluation

Les critères d'évaluation d'un plan d'aménagement pour l'ensemble de la zone 201 sont les suivants:

1^o Les composantes de l'abbaye ayant une architecture d'origine doivent être préservées et le plan d'aménagement doit traduire leur mise en valeur;

2^o Les jardins entourant l'abbaye doivent également être préservés et faire l'objet d'une mise en valeur profitant à l'ensemble du secteur résidentiel à développer;

3^o Les alignements d'arbres doivent être préservés et les arbres du secteur boisé doivent être le plus possible conservés et intégrés au développement résidentiel;

4^o Les jardins de l'abbaye doivent être convertis en parc d'ornementation accessible à l'ensemble de la population de la ville;

5^o L'abbaye doit être réhabilitée à des fins communautaires ou résidentielles de forte densité (habitation multifamiliale, communautaire); des activités compatibles qui sont exclusives aux bâtiments réhabilités peuvent permettre de rentabiliser l'ensemble bâti, comme les activités énumérées à l'article 7.1, paragraphe 1^o g) h) et i);

6^o a) Près du 2575, rue de l'Abbaye, adjacent à la bande de circulation de 20 mètres, la hauteur du premier bâtiment résidentiel doit être de l'ordre de deux étages pour monter par la suite à 4 étages ou 13,4 mètres maximum;

b) Près des rues Genest et Martel, on doit retrouver, plus ou moins parallèlement, deux rues qui ne sont pas continues, de bâtiments de faible densité (maximum deux étages). La première rue parallèle ou sensiblement parallèle à la rue Genest et une partie de la rue Martel doivent être destinées à de la résidence unifamiliale isolée de deux étages maximum et la partie de la future rue qui sera adjacente à la section de la rue Martel qui est occupée par des maisons unifamiliales jumelées doit accueillir des résidences de même type;

c) Entre la rue ainsi formée, l'abbaye et la rivière, on peut favoriser des bâtiments de densité variable c'est-à-dire augmenter graduellement la densité;

- d) Dans le secteur boisé en arrière de l'abbaye, la densité devrait être de faible à moyenne et la hauteur maximale des bâtiments devrait être de 13,4 mètres;
 - e) Les aires de stationnement doivent être aménagées dans la cour arrière;
 - f) Une bande de terrain doit être aménagée (gazon et arbres) entre le stationnement et les lignes séparatrices des lots adjacents;
 - g) Les stationnements peuvent être aménagés à l'intérieur des bâtiments;
 - h) Le raccordement des réseaux d'électricité, de téléphone et de câblodistribution doivent être souterrains et les boîtes de contrôle d'accès facile;
- 7^o Un écran visuel doit cacher les équipements extérieurs (lieux d'entreposage des ordures, équipement de chauffage ou de climatisation);
- 8^o Afin de profiter des vues lointaines ou sur l'abbaye et ses jardins, l'habitation de forte densité peut-être développée sous forme de projet d'ensemble;
- 9^o Une rue collectrice doit desservir l'ensemble du site et donner accès d'une part à la rue de l'Abbaye, d'autre part à la rue Beaumont; cette collectrice devra ceinturer le développement dans la portion sud se rattachant à la rue Beaumont; dans la portion nord, la collectrice devra contourner les jardins de l'abbaye du côté sud; une partie des jardins devra avoir une ouverture significative sur la collectrice de façon à mettre en valeur l'abbaye et ses jardins; l'accès à l'abbaye devra se rattacher à la collectrice plutôt qu'à la rue de l'Abbaye actuelle;
- 10^o Le réseau de rues et les implantations doivent mettre en valeur des percées visuelles sur les parties intéressantes de l'abbaye: par exemple, il serait souhaitable qu'une rue à caractère ornemental soit aménagée dans un axe reliant le parc de la rivière Etchemin au sud et la chapelle de l'abbaye faisant le coin sud de l'ensemble architectural, au nord; cet axe pourrait être à peu près parallèle à la rue Genest;
- 11^o Un troisième accès au secteur est prévu tel qu'indiqué au plan d'urbanisme; il donne sur la rue Genest à mi-chemin entre la rue Beaumont et la rue de l'Abbaye; cet accès doit cependant être traité de façon bien secondaire;

- 12^o a) Les rues desservant l'ensemble du site doivent être aménagées avec trottoir et bande de gazon et arbres séparant ledit trottoir de la rue;
- b) L'éclairage doit y être intégré et doit être discret;
- c) L'affichage doit faire partie intégrante de la conception architecturale et doit être discret;
- d) Des espaces libres doivent être prévus pour l'installation de kiosques postaux sur l'ensemble du site;
- 13^o Le tracé des rues doit éviter l'aménagement de culs-de-sac;
- 14^o Le secteur sera majoritairement développé en résidences de faible densité en continuité avec le voisinage;
- 15^o Des densités intermédiaires peuvent assurer la transition entre les fortes et les faibles densités;
- 16^o Une partie de la pente à glisser doit être conservée;
- 17^o Un lien doit être aménagé entre le parc du domaine Etchemin et le parc de la rivière Etchemin pour les bicyclettes, patins à roues alignées, etc., d'une largeur de 20 mètres sur le pourtour du terrain, vers la rue Beaumont; cette largeur doit être ramenée à 10 mètres au sud dans le prolongement de la rue Beaumont;
- 18^o L'intégrité du couvert végétal devra être respectée en bordure de la falaise.» .

3. CONCORDANCE AU RÈGLEMENT DE ZONAGE

La grille de spécifications mentionnée à l'article 7 du règlement 273-90 sur le zonage est modifiée à la zone 201 par l'ajout d'un trait vis-à-vis la case «RÈGLEMENT SUR LES P.A.E. (règlement no:)» .

4. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ LE 18 NOVEMBRE 1996

(SIGNÉ) JEAN-LUC DAIGLE

(SIGNÉ) DANIELLE BILODEAU

JEAN-LUC DAIGLE, MAIRE

DANIELLE BILODEAU, GREFFIÈRE