



GUIDE D'AMÉNAGEMENT DES NOUVEAUX QUARTIERS

Réalisation:

Service de l'urbanisme

Design graphique:

Service des communications

Novembre 2020

Crédits photos :

Page couverture :

Page x :

Note:

Ce document n'est pas un règlement et se veut essentiellement un outil d'accompagnement. Il n'a donc pas force de loi mais permettra au promoteur de concevoir son projet de la meilleure façon possible en intégrant les divers enjeux et préoccupations du conseil face à la réalisation d'un projet.

Les renseignements contenus dans le présent guide ont un caractère purement indicatif et peuvent être sujets à changements.

PROJET

TABLE DES MATIÈRES

PROJET

UN GUIDE POUR MIEUX PLANIFIER SON PROJET

Portrait général de la Ville de Drummondville

La Ville de Drummondville bénéficie d'une localisation stratégique au Centre-du-Québec, à mi-chemin entre les agglomérations de Montréal et de Québec (axe est-ouest) et entre les villes centres de Sherbrooke et de Trois-Rivières (axe nord-sud). Elle est traversée par deux axes autoroutiers d'envergure : l'autoroute Jean-Lesage (A-20) et l'autoroute Joseph-Armand-Bombardier (A-55). À ceux-ci s'ajoutent les routes régionales 122, 139, 143 et 255, qui jouent un rôle secondaire et assurent le lien avec les municipalités adjacentes.

Le territoire affiche une superficie de 249,8 kilomètres carrés et se trouve à la confluence de deux cours d'eau majeurs : la rivière Saint-François, qui traverse le territoire dans l'axe est-ouest et se jette dans le lac Saint-Pierre, et la rivière Saint-Germain, qui s'écoule dans la rivière Saint-François. Issue de regroupements municipaux au fil du temps, Drummondville compte aujourd'hui une population de 78 345 personnes, ce qui en fait la 15^e ville en importance au Québec sur le plan démographique.

Drummondville joue le rôle de ville-centre au sein de la région du Centre-du-Québec en plus de constituer un pôle industriel majeur au Québec.

L'objectif de ce guide

Depuis une dizaine d'années, Drummondville enregistre des augmentations annuelles substantielles de son nombre de citoyens. À cet égard, la banque de terrains que l'on retrouve sur son territoire offre aux promoteurs immobiliers diverses possibilités de développement en conformité avec les orientations de son plan d'urbanisme et de sa planification stratégique.

Soucieuse de soutenir la réussite des projets de développement sur son territoire, la Ville de Drummondville a produit ce guide afin de faciliter la réalisation des projets aux promoteurs immobiliers dans le souci de continuer à offrir à sa population un milieu de vie de qualité.

Ce guide réunit l'ensemble des critères à considérer pour mener à bien un projet, qu'il s'agisse de la réglementation d'urbanisme, d'orientations stratégiques de la Ville, de plans directeurs ou d'orientations en lien avec les politiques adoptées.

Il constitue donc un document de référence permettant à un promoteur d'être bien guidé dans la conception et la présentation de son projet dans un souci d'efficacité en matière de gestion de projet.

PROJET

UN DOCUMENT DE RÉFÉRENCE UNIQUE POUR LES PROMOTEURS

Par ce guide, la Ville de Drummondville met à la disposition des promoteurs immobiliers un document de référence unique leur assurant un encadrement de qualité dans le contexte de la planification de leur projet.

S'appuyant sur l'expertise de son équipe municipale et sur les divers documents de planification, ce guide réunit l'ensemble des considérants dont doit tenir compte un promoteur dans la conception de son projet immobilier. Ce guide d'aménagement aspire donc à offrir la meilleure expérience client possible afin de favoriser la réussite des projets de développement sur son territoire.

Le Service de l'urbanisme demeure l'intervenant-clé pour toute demande de projet immobilier en comptant sur la collaboration et l'expertise des divers services municipaux impliqués dans l'analyse et la validation des projets.

De façon concrète, le guide d'aménagement suggère une approche facilitante pour la conception d'un projet, le dépôt de celui-ci, le suivi et la conclusion des projets de développement résidentiel.

Le guide d'aménagement permet aussi de centraliser en un seul document les divers éléments à prendre en considération dans le cadre de la réalisation du projet et ce, dans le but de gagner en efficacité et en rapidité.

Ainsi, à l'aide de ce guide et des conseils offerts par les divers services municipaux concernés, le promoteur obtient l'assurance d'être informé en amont de la conception de son projet des divers enjeux et orientations dont il doit tenir compte pour la bonne marche à suivre pour en assurer sa réalisation.

Toute demande de projet de développement peut être adressée à :
415, rue Lindsay, C.P. 398
Drummondville, QC J2B 6W3



Tél. : 819 478-6571

Courriel : urbanisme@drummondville.ca

LES ÉTAPES DE PLANIFICATION D'UN PROJET

Cheminement d'un plan concept d'aménagement (PCA)

ÉTAPES	INTERVENANTS
CONCEPTION	<ul style="list-style-type: none"> Promoteur Ingénieur-conseil Environnement MELLC Ingénierie Urbanisme
ÉLABORATION	<ul style="list-style-type: none"> Promoteur Aménagiste Ingénieur-conseil Arpenteur géomètre
APPROBATION	<ul style="list-style-type: none"> Promoteur Ingénierie Urbanisme Promoteur Environnement Incendie Ingénierie Loisirs Travaux publics Urbanisme

	ÉTAPES	INTERVENANTS
	Analyse du projet par le CCU (et recommandation au conseil municipal) Analyse du projet par le conseil municipal (suivant la recommandation du CCU) Réponse au promoteur (ajustements au PCA)	CCU Urbanisme Conseil municipal Urbanisme Promoteur Urbanisme
RÉALISATION	Annonce du projet à la population et démarche d'acceptabilité sociale Plan de lotissement (ajustements mineurs apportés au projet selon les normes de lotissement) Modification de zonage Demande d'ouverture de rue Signature de l'entente promoteur (s'assurer des profils de rue selon la typologie) Démarches menées auprès du ministère de l'Environnement (article 32 LEQ) Travaux d'ouverture de rue Fin des travaux (acceptation provisoire) Début du projet de construction	Promoteur Promoteur Arpenteur-géomètre Ingénieur-conseil Urbanisme Promoteur Ingénieur-conseil Promoteur Urbanisme Conseil municipal Promoteur Ingénieur-conseil Promoteur Ingénierie Promoteur Architectes Techniciens en architecture Entrepreneurs

1 AVANT DE SOUMETTRE UN PROJET

Tout projet de développement soumis pour analyse doit atteindre un niveau de préparation permettant de déterminer les intentions d'aménagement du promoteur immobilier de même que la localisation précise du site dans lequel s'inscrira le projet.

Grâce à l'accompagnement de ses professionnels et grâce à une analyse de site préliminaire, le promoteur cherchera à établir dans un premier temps si son projet peut s'établir dans le secteur ciblé et ce, notamment, en considérant les facteurs et enjeux suivants :

- Existe-t-il sur le site des milieux naturels (humides, hydriques, boisés, ouverts ou sites d'intérêt pour la protection) ou des habitats sensibles (espèces fauniques ou floristiques en situation précaire) dont il faut assurer la conservation?
- Le site doit-il fait l'objet d'une étude de potentiel archéologique?
- Le site ou une partie de celui-ci a-t-il été autrefois occupé par un usage autre que celui visé par le projet (ex : industrie) et nécessiterait-il une étude de contamination?
- Y'a-t-il présence d'un cours d'eau pour lequel l'indice de vulnérabilité est élevé et dont les efforts de conservation et d'intégration doivent être réalisés?
- A-t-on détaillé les impacts fonctionnels et économiques du maintien du cours d'eau intégral dans le projet.
- Le site à l'étude se trouve-t-il dans une zone de réserve résidentielle?
- La desserte du secteur peut-elle être envisagée pour les aspects suivants :
 - o Eau potable?
 - o Combat incendie? (pression d'eau, accès pour le camion-échelle)
 - o Égout sanitaire?
 - o Égout pluvial?
 - o Électricité?
 - o gaz naturel?
- Le site est-il touché par un liséré de taxation pour un bassin de desserte d'aqueduc et/ou d'égout? (ex : secteur Saint-Nicéphore)
- Le projet nécessitera-t-il des terrains pour:
 - o L'aménagement d'un parc?
 - o La construction d'une école?

- Le projet nécessitera-t-il :
 - o Le prolongement de services municipaux?
 - o La construction d'une station de pompage?
 - o Une étude d'impact sur la circulation?
 - o L'implantation de feux de circulation?
 - o Le réaménagement de la voirie?
 - o La construction d'un aménagement pour contrer le bruit routier?
 - o Une démarche d'acceptabilité sociale? (ex : construction d'une école, d'un centre commercial)

L'annexe 1 liste les éléments à couvrir minimalement avant de soumettre un plan concept d'aménagement (PCA) pour étude au comité consultatif d'urbanisme (CCU). On peut considérer ce document comme un rappel des points à considérer afin de s'assurer de ne rien négliger dans l'analyse du dossier, dans le contexte du Guide d'aménagement des nouveaux quartiers. Votre projet vise un site industriel ou commercial?

Votre projet vise un site industriel ou commercial ?

Vous entrevoyez un projet sur le territoire et souhaitez connaître les possibilités s'offrant à vous?

Il suffit de communiquer avec la Société de développement économique de Drummondville (SDED) aux coordonnées suivantes :

1400, rue Jean-Berchmans-Michaud

Drummondville, QC J2C 7V3

Tél : 819 477-5511

Courriel : info@sded.ca

Site internet : www.sded.ca

2 LE PRINCIPE DU GUIDE D'AMÉNAGEMENT

Le Guide d'aménagement est un document permettant au promoteur de couvrir l'ensemble des points à considérer pour la bonne marche de son projet.

Le contenu de ce Guide s'inspire de nombreux documents de planification et de guides ainsi que par la réflexion menée par les divers comités de la Ville. Il est recommandé de consulter les documents suivants que l'on retrouvera en grande partie sur le site web de la Ville :

Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Drummond

<https://www.mrcdrummond.qc.ca/gestion-du-territoire/schema/>

Plan d'urbanisme de la Ville de Drummondville

<https://www.drummondville.ca/citoyens/reglements-municipaux/reglements-durbanisme/>

Plan de mobilité durable

<https://www.drummondville.ca/projets-majeurs/mobilite-durable/>

Plan directeur de gestion des déplacements

Guide de conception de rues complètes

<https://www.drummondville.ca/wp-content/uploads/2020/10/VIDR-Guide-Conception-Rues-Completes-web.pdf>

Devis d'éclairage

Clauses techniques particulières

Plan directeur d'aménagement des parcs et espaces verts

Guide d'aménagement des bassins de rétention

Guide du ministère de l'Environnement relatif aux interventions dans les cours d'eau

Politique de l'arbre

<https://www.drummondville.ca/citoyens/environnement/politique-de-larbre-2/>

Plan d'action de la rivière Saint-Germain

Plan de conservation des milieux naturels

Cartographie des indices de vulnérabilité des cours d'eau

Politique d'accessibilité universelle

https://www.drummondville.ca/wp-content/uploads/2017/09/Politique_accessibilite_universelle_Web.pdf

Politique familiale

https://www.drummondville.ca/wp-content/uploads/2017/10/Cahier-Depliant-Politique-familiale_VF_WEB-1.pdf

Politique municipale des aînés

https://www.drummondville.ca/wp-content/uploads/2016/02/Politique_aines_presentation_Web.pdf

Politique sur l'habitation (en chantier)

Politique sur le patrimoine culturel (en chantier)

3 PROFESSIONNELS ET ÉVALUATION PRÉLIMINAIRE

Compte tenu de la complexité et de l'importance d'un projet soumis dans le cadre d'un PCA, il importe de bien orienter le promoteur dans sa démarche visant l'aménagement d'un nouveau quartier et de garantir le succès de son projet.

Dans cette optique, les professionnels suivants sont habituellement consultés pour accompagner un promoteur et mener à bien un projet PCA :

- Urbaniste
- Aménagiste
- Designer urbain
- Architecte
- Technicien en architecture
- Architecte-paysagiste
- Ingénieur civil
- Ingénieur forestier
- Arpenteur-géomètre
- Biologiste ou écologiste
- Etc.

Le promoteur devra également valider certains aspects avec les fournisseurs d'utilités publiques (Hydro-Québec, Bell, Énergir, Poste Canada, etc.)

Dépendamment du site considéré, les études suivantes peuvent être demandées :

- Évaluation environnementale phase 1, phase 2 et phase 3
- Description de terrain et caractérisation biologique (études floristiques et fauniques)
- Étude de potentiel archéologique
- Étude d'impact sur la circulation
- Étude acoustique
- Étude d'appréciation environnementale

- Étude géotechnique (applicable pour tous les projets)

À la Ville, ce sont les intervenants suivants qui seront appelés à analyser le projet soumis, à formuler des commentaires et à émettre des recommandations :

- Service de l'environnement
- Service de l'ingénierie
- Service des loisirs et de la vie communautaire
- Service de sécurité incendie et de la sécurité civile
- Service des travaux publics
- Service de l'urbanisme
- Comité de circulation
- Comité consultatif d'urbanisme
- Société de développement économique de Drummondville

PROJET

4 DÉPÔT D'UN PROJET

Le promoteur souhaitant déposer un projet PCA à la Ville sera invité à transmettre les informations et documents suivants au Service de l'urbanisme :

Informations générales :

- a) L'identification du ou des propriétaires du ou des lots concernés.
- b) Une procuration signée par le propriétaire, dans le cas d'une demande déposée par un mandataire.
- c) Les noms des professionnels ayant travaillé à la présentation des plans et des documents.
- d) Un plan de localisation à l'échelle montrant le territoire environnant et la manière dont le développement proposé y est intégré de même que les limites municipales à proximité.

Informations sur le concept d'aménagement :

- a) Un plan de localisation à l'échelle identifiant le périmètre et la localisation du projet à l'intérieur du territoire de la Ville.
- b) Un plan concept du PCA montrant les éléments suivants :
 - o La date, le titre, le nord astronomique et l'échelle.
 - o L'identification cadastrale du projet et des lots adjacents aux limites dudit projet.
 - o La localisation, la superficie et les dimensions approximatives des terrains du projet de lotissement devant être cédés aux fins de parcs et de terrains de jeux, s'il y a lieu.
 - o L'identification et la répartition des fonctions (résidentielle, commerciale, industrielles, etc.) affectées au projet, par phase.
 - o La localisation et la dimension au sol approximative de chaque bâtiment projeté, la hauteur maximale en étages et la superficie de plancher.
 - o Le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes ou déjà acceptées avec lesquelles les rues proposées communiquent.

- o Les caractéristiques des rues projetées (largeur d'emprise, pente, etc.), de même que l'identification, la localisation et la typologie associées à tous les liens piétons, cyclables ou autres de même nature étant proposés.
 - o Les caractéristiques de toutes les intersections des rues projetées qui communiquent avec les rues existantes ou déjà acceptées.
 - o La localisation des entrées charretières et des allées de circulation donnant accès au projet, le cas échéant.
 - o La localisation et l'aménagement (nombre de cases de stationnement, aménagement paysager, etc.) des aires de stationnement.
 - o La localisation des équipements et des infrastructures situés à l'intérieur du projet et sur les lots ou parties de lots adjacents à l'aire du plan d'aménagement d'ensemble.
 - o Les servitudes et les droits de passages existants ou requis.
 - o La topographie du terrain, exprimée par des courbes de niveau dont les intervalles sont suffisants à la bonne compréhension des caractéristiques du site.
 - o L'identification et la localisation des éléments de contrainte ou potentiel du site incluant les caractéristiques naturelles du site et leurs localisations (cours d'eau, milieux humides, rocs de surface, espaces boisés, végétation existante, zones d'inondations, etc.) et les modifications qui y sont projetées.
 - o La localisation des zones tampons, s'il y a lieu.
 - o La localisation des enseignes et des portails d'entrée de projet, s'il y a lieu.
 - o Les différentes phases de développement du projet, s'il y a lieu, ainsi que les délimitations de chacune d'entre elles.
- c) Un tableau qui présente :
- o La superficie totale du site.
 - o Les superficies de terrain affectées à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain.
 - o Le nombre d'unités par type d'usage.
- d) Des esquisses architecturales des bâtiments et des constructions.

Études et analyses particulières :

- a) Une étude des possibilités, s'il y a lieu, de desserte en infrastructures d'aqueduc et d'égouts sanitaires.
- b) Une estimation des investissements prévus par le requérant pour chaque phase de réalisation du projet, s'il y a lieu, ou pour l'ensemble du projet.
- c) Un rapport écrit indiquant :
 - o L'échéancier de réalisation des infrastructures et des différents bâtiments.
 - o Tout autre renseignement utile concernant la réalisation du projet, ses retombées économiques pour la Ville et les coûts approximatifs que cette dernière doit envisager en rapport avec la mise en œuvre du plan d'aménagement d'ensemble.

Au moment du dépôt de la demande, un urbaniste sera attiré au projet afin d'agir comme point de chute pour soutenir le promoteur immobilier dans ses démarches auprès des différentes instances de la Ville.

5 ÉVALUATION PRÉLIMINAIRE

Les projets déposés par les promoteurs sont évalués à partir des critères d'évaluation contenus à l'annexe 2 du présent guide et afin de permettre d'en déterminer à priori la recevabilité en regard des grandes orientations de la Ville.

Outre ces critères techniques, les paramètres d'appréciation suivants seront également considérés par la Ville :

- La conformité au Schéma d'aménagement et de développement, notamment la réalisation du projet à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et de la zone prioritaire de développement (le site considéré ne doit pas se trouver dans une zone de réserve résidentielle);
- La capacité des réseaux d'infrastructures à recevoir le projet;
- La capacité des cours d'eau à recevoir le drainage prévu (niveau d'engorgement du réseau pluvial dans le bassin versant du cours d'eau);
- La conformité du projet au plan de conservation des milieux naturels;
- Les investissements financiers requis pour la Ville;
- La rentabilité et l'opportunité du projet pour la Ville.

Au terme de l'évaluation préliminaire, le projet sera jugé recevable ou non par la Ville. L'objectif de ce premier filtre est d'éviter au promoteur immobilier de consacrer temps et argent à un projet ne cadrant pas avec les orientations de la Ville. Le promoteur facilitera la recevabilité de son projet en respectant les milieux naturels et en évitant ainsi l'obtention d'autorisations de la part de la MRC de Drummond et du ministère de l'Environnement, notamment pour les projets respectant les orientations gouvernementales en matière de protection des milieux naturels.

Le promoteur immobilier sera informé quant à la recevabilité de son projet et, si tel est le cas, ce dernier pourra ainsi passer à l'étape suivante, soit l'analyse du projet par le comité consultatif d'urbanisme.

Dans le cas contraire, la non-recevabilité d'un projet sera expliquée au promoteur en fonction des critères d'évaluation et de l'analyse effectuée par les services municipaux. Il est alors invité à bonifier son projet afin que celui-ci réponde aux critères du Guide.

6 ACCEPTABILITÉ D'UN PROJET

À la suite de l'émission d'un avis favorable des services municipaux concernés, la Ville invite le promoteur immobilier à présenter son projet (avec les corrections nécessaires suite à l'étape d'analyse) au comité consultatif d'urbanisme. Ce dernier procède à l'analyse du dossier à partir des commentaires formulés par les services concernés, puis soumet une recommandation au conseil municipal.

Lorsque transmis au conseil municipal, un projet peut être accepté comme il peut faire l'objet d'ajustements. Si le projet est refusé par le conseil, le promoteur est invité à corriger son projet afin de répondre aux préoccupations soulevées par les élus municipaux.

Pour tout nouveau projet domiciliaire, il pourrait être demandé au promoteur de mener une campagne d'information afin de sensibiliser la population du secteur concerné du projet à venir. La formule à privilégier pour cette campagne d'information (par le promoteur, par la Ville, par le biais d'un publiereportage dans un journal local, par un avis public, par le biais du site internet, etc.) sera déterminée selon la nature et l'envergure du projet.

7 SUIVI D'UN PROJET

Lorsque projet a franchi l'étape d'acceptabilité, les démarches suivantes sont à considérer :

- La production du plan de lotissement selon le plan concept d'aménagement;
- La rédaction du projet d'amendement en lien avec le PCA;
- L'élaboration d'un échéancier pour l'amendement;
- Le traitement de demandes de dérogations mineures, lorsque requises;
- La conception des plans et devis d'ingénierie.

A) DEMANDE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

À cette étape, une modification à la réglementation d'urbanisme peut être nécessaire pour autoriser la réalisation du projet. Les modifications réglementaires proposées peuvent, par exemple, viser des normes, objectifs ou critères contenus dans l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme en vigueur, notamment le règlement sur le zonage et le lotissement. Il peut s'agir également d'une modification au règlement relatif aux PIIA advenant que le projet soit soumis à un tel encadrement.

Il est à noter que la réglementation d'urbanisme est modifiée selon le PCA accepté (pour les usages à autoriser au règlement de zonage) et, plus particulièrement, selon le plan de lotissement transmis à la suite de l'acceptation du PCA (pour les normes à prévoir au règlement de lotissement).

Les démarches d'amendements réglementaire comprennent toujours une obligation de consultation publique et, dans la plupart des cas, une étape d'approbation référendaire. C'est dans ce contexte particulier qu'il est suggéré de mener en amont de cette étape une démarche d'acceptabilité sociale.

Un échéancier est soumis au promoteur afin qu'il connaisse les étapes du processus de modification réglementaire et la date d'entrée en vigueur de celui-ci s'il franchit avec succès les étapes d'approbation prévues à la Loi. S'il ne fait pas l'objet d'une contestation, un amendement réglementaire s'étale sur une période qui varie généralement entre deux et trois mois.



B) CONCEPTION DES PLANS ET DEVIS D'INGÉNIERIE

L'acceptation du projet par le conseil et l'amorce des procédures de modification réglementaire donnent le signal au promoteur et ses ingénieurs-conseils qu'ils peuvent procéder à l'élaboration des plans d'ingénierie visant la conception d'infrastructures municipales qui seront cédées à la Ville. Ces documents doivent être conformes au cahier des clauses techniques particulières (dernière émission) de la Ville de Drummondville.

D'ailleurs, tous les intervenants qui ont à concevoir, à exécuter ou à réaliser la surveillance des travaux et à en assurer les contrôles qualitatifs doivent respecter l'ensemble des normes et directives contenues dans ce document de référence. Les exigences contenues à ce document constituent le contenu minimal pour que la Ville procède éventuellement à la réception des travaux municipaux.

Toutes les exigences contenues au cahier des clauses techniques particulières seront incluses dans l'entente relative à des travaux municipaux que le promoteur immobilier signera avec la Ville avant d'amorcer lesdits travaux. Le promoteur et ses professionnels seront invités à respecter les clauses administratives et techniques.

À propos du cahier des clauses techniques particulières

Le cahier des clauses techniques particulières (dernière émission) de la Ville de Drummondville constitue un élément de référence majeur pour la réalisation de travaux municipaux puisqu'il fixe les attentes de la Ville en lien avec des travaux liés au réseau de distribution de l'eau potable et au réseau d'égout sanitaire et pluvial, aux branchements de services, aux travaux de voirie, à la qualité des matériaux pour les travaux de surface et aux aménagements paysagers.

Dans la mesure où ces travaux sont liés à une entente liant la Ville et le promoteur, il est donc primordial de s'y référer dans un contexte de planification et de réalisation de travaux municipaux.

Les clauses techniques particulière et le devis d'éclairage sont disponibles sur le site web de la Ville.

PROJET

8 ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

En conformité avec la Loi, le règlement autorisant la conclusion d'ententes relatives à des services municipaux entre la Ville et les promoteurs immobiliers permet la signature d'une entente dans un contexte de partenariat entre les deux parties pour assurer l'implantation d'infrastructures municipales adéquates et pour fixer les garanties nécessaires.

A) ÉTAPES MENANT À LA SIGNATURE DE L'ENTENTE

La signature de l'entente doit être précédée des étapes suivantes :

- Le promoteur immobilier devra fournir un calendrier détaillé de la réalisation des travaux qu'il doit effectuer. Ce calendrier doit indiquer les différentes étapes du projet et, plus particulièrement, les étapes suivantes :
 - dépôt de l'avant-projet de développement, représentant l'ensemble des terrains concernés et les rues projetées;
 - dépôt des plans et devis;
 - approbation du ministère de l'Environnement et de la faune, s'il y a lieu;
 - début des travaux municipaux;
 - date de chacune des étapes des travaux municipaux établies dans un ordre chronologique;
 - si l'intention du promoteur immobilier est de diviser en plus d'une phase les travaux municipaux, indiquer les dates et l'échelonnement prévisibles des différentes phases jusqu'à la réalisation complète des travaux.
- Le promoteur doit présenter, pour acceptation, un avant-projet de développement des terrains dont il est propriétaire, représentant l'ensemble des rues et des terrains concernés.

Si l'avant-projet est conforme aux différents règlements et normes en vigueur, le conseil décidera s'il y a lieu de conclure une entente conformément au présent règlement et, le cas échéant, de modifier le calendrier proposé.

B) DOCUMENTS ET INFORMATIONS À TRANSMETTRE DANS LE CADRE DE LA DEMANDE D'ENTENTE PROMOTEUR

Le promoteur est invité à remplir un formulaire en lien avec la demande d'entente en accompagnant celle-ci des documents suivants qui doivent être transmis avant la signature de l'entente promoteur:

- Localisation du projet
- Coordonnées du promoteur
- Identification des professionnels impliqués
- Catégorie de projet
- Documents soumis pour acceptation :
 - PAE et PCA
 - Étude géotechnique
 - Approbation des dessertes d'utilités publiques par la Ville de Drummondville
 - Offre de services pour la surveillance des travaux ainsi que le contrôle de qualité (incluant les curriculum vitae des membres de l'équipe de travail et de l'équipe de relève)
 - Plans d'infrastructures et devis
 - Estimation des coûts des travaux et tableau de répartition des coûts
 - Plan de desserte des services d'utilité publique
 - Évaluation forestière
 - Étude de caractérisation du milieu naturel
- Échéancier du projet

C) ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER DANS L'ENTENTE

Les éléments suivants sont prévus dans l'entente:

- la désignation des parties;
- la description des travaux municipaux de développement qui seront exécutés, incluant un plan concept de développement de la zone, indiquant, notamment, les terrains et rues qui seront éventuellement développés, et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- la date à laquelle les travaux doivent être complétés, le cas échéant, par le titulaire du permis ou du certificat;
- la détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du titulaire du permis ou du certificat;
- la pénalité recouvrable du titulaire du permis ou du titulaire du certificat en cas de retard à exécuter les travaux qui lui incombent ou, en cas de défaut, à l'une ou l'autre des obligations prévues à

l'entente;

- les modalités de paiement, le cas échéant, par le titulaire du permis ou du certificat des coûts relatifs aux travaux et de l'intérêt payable sur un versement exigible;
- les modalités de remise, le cas échéant, par la Ville au titulaire du permis ou du certificat de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payables par un bénéficiaire des travaux; les modalités de remise de la quote-part doivent prévoir une date limite à laquelle la ville doit rembourser, le cas échéant, au titulaire du permis ou du certificat une quote-part non payée;
- les garanties financières exigées du titulaire du permis ou du certificat;
- les modalités de cession à la ville des emprises de rues et des autres services municipaux s'y trouvant;
- les conditions à remplir pour que le titulaire puisse procéder à une telle cession des emprises de rues en faveur de la ville;
- les documents devant être produits par le promoteur aux fins de l'entente.

D) SUIVI DE L'ENTENTE ET RÉALISATION DES TRAVAUX MUNICIPAUX

Le promoteur immobilier devra assumer 100% du coût de réalisation des travaux municipaux visés à l'entente. De plus, il assumera les frais suivants :

- les frais relatifs à la préparation des plans et devis, incluant les coûts relatifs aux études d'avant-projet;
- les frais relatifs à la surveillance des travaux;
- les frais relatifs à l'arpentage, le piquetage et les relevés topographiques;
- les frais relatifs à l'inspection des matériaux, incluant les études de laboratoire de sol, s'il y a lieu;
- les frais légaux, avocats, notaires, ou autres frais professionnels engagés par le titulaire ainsi que par la municipalité, ainsi que les avis techniques, s'il y a lieu;
- toutes les taxes, incluant les taxes de vente provinciale et fédérale.

Il sera également appelé à acquitter les frais reliés à la délivrance du permis de lotissement et les frais liés aux parcs et aux espaces verts qui lui sont associés, s'il y a lieu.

Les analyses d'eau sur le réseau d'aqueduc existant nécessaire au raccordement à la conduite d'aqueduc existante seront facturées au promoteur.

De plus, le promoteur devra fournir les certificats d'autorisation du ministère de l'environnement.

La Ville peut assujettir la conclusion d'une entente et la délivrance des permis de construction ou de lotissement ainsi que la délivrance d'un ou des certificats d'autorisation à la production, par le promoteur immobilier, d'une garantie à la Ville.

Réception provisoire

Lorsque les travaux d'ouverture de rue sont suffisamment complétés, la Ville en fait la réception provisoire. La réception provisoire sera prononcée seulement lorsque la ville de Drummondville aura reçu les inspections télévisées des conduites. Une fois cette réception provisoire confirmée, il est possible d'autoriser l'émission de permis de construction pour les terrains maintenant desservis.

Le promoteur est alors invité à céder les infrastructures municipales, un geste officialisé par le dépôt d'un projet de contrat notarié de cession des lots et des servitudes requises. Le greffe s'assure que le promoteur cède à la Ville tant l'assiette de rue que l'espace prévu à des fins d'espaces verts, le cas échéant.

La cession de rue annonce officiellement le moment où la responsabilité d'entretien est transmise du promoteur à la Ville et suite à la délivrance du certificat de conformité émis par la firme d'ingénieurs responsable de la surveillance des travaux.

Dès que possible le promoteur doit transmettre à la Ville les plans relevés en format DWG et PDF. De plus, une copie du carnet de note du surveillant de chantier montrant les validations des élévations de la structure de chaussée aux 20 mètres doit être remise à la Ville.

Réception définitive

La confirmation de fin des travaux relatifs à des services municipaux ne se fait qu'à la réception définitive des travaux, soit le moment où ceux-ci réputés être terminés et jugés conformes par la Ville.

Aucune réception définitive n'est effectuée dans l'éventualité où la liste de déficiences n'est pas complétée. Dans un tel cas, la caution est conservée tant que subsistent des déficiences.

La garantie de la fin des travaux se termine quant à elle après une période de 12 mois suivant la réception provisoire et lorsque toutes les déficiences ont été corrigées.

9 DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUCTION

Une fois les terrains viabilisés, il est possible de traiter les demandes de permis de construction. Le projet de développement se confirme et les premiers permis peuvent être émis pour la construction de bâtiments résidentiels.

Dans certaines situations, le nouveau secteur à développer peut être assujéti à des règlements impliquant un suivi particulier, notamment au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), un règlement discrétionnaire qui permet d'évaluer un projet en s'appuyant sur des objectifs et des critères ou bien qu'il soit soumis à des normes architecturales inscrites au règlement de zonage.

PROJET

TARIFICATION

Un projet PCA suscite des frais pour les honoraires professionnels liés aux consultants, pour les autorisations ministérielles et pour les travaux municipaux à proprement parler.

Le tableau suivant présente les principaux tarifs qui peuvent s'appliquer dans le cadre du traitement d'un projet PCA.

OPÉRATION	TARIF
Modification à la réglementation d'urbanisme	1000 \$
Dérogation mineure	700 \$
Plan concept d'aménagement (PCA)	Aucun frais
Contribution aux fins de parcs et espaces verts	10 % de la valeur inscrite au rôle
Permis de lotissement	50 \$ par lot
Demande d'entente promoteur	100 \$

Les tarifs ci-haut indiqués sont sujets à changement.

Étant donné que chaque projet est unique, les frais varient d'un à l'autre. Selon la nature du projet, d'autres frais (municipaux ou autres) pourraient être engagés.

LEXIQUE

Chaque municipalité dispose d'outils urbanistiques permettant de planifier l'aménagement de son territoire et d'en assurer un développement harmonieux et la création de milieux de vie de qualité.

Ce lexique résume la nature et la portée réglementaire de chacun de ces outils. Tout promoteur souhaitant développer un projet sur le territoire de Drummondville est invité à les consulter afin d'orienter son projet dans le respect des objectifs d'aménagement du territoire.

Schéma d'aménagement et de développement

Le schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Drummond 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.

<https://www.mrcdrummond.qc.ca/gestion-du-territoire/schema/>

Plan d'urbanisme

Adopté en 2012, le plan d'urbanisme est le document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique de Drummondville tout en définissant sa vision stratégique d'aménagement et de développement de son territoire pour les 20 prochaines années. En se dotant d'un plan d'urbanisme durable, la Ville affirme sa volonté d'appliquer les principes du développement durable à chacun de ses projets de développement urbain.

<https://www.drummondville.ca/wp-content/uploads/2019/05/4299-PLAN-DURBANISME-WEB.pdf>

Plan de conservation des milieux naturels

Document de réflexion qui vise à intégrer la conservation des milieux naturels à l'échelle de planification d'une MRC en favorisant un aménagement durable et structurant du territoire.

Plan de mobilité durable 2020-2040

Le Plan de mobilité durable 2020-2040 présente les objectifs et orientations de la Ville en termes de mobilité sur son territoire. Il constitue un outil de référence pour les critères à rencontrer dans l'aménagement des quartiers et la gestion des déplacements.

<https://www.drummondville.ca/projets-majeurs/mobilite-durable/>

Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux

Les ententes relatives à des travaux municipaux permettent aux municipalités de réaliser et de financer des travaux se rapportant aux infrastructures et aux équipements municipaux ou de les faire réaliser ou financer par un promoteur.

Règlements d'urbanisme

Les outils en matière de réglementation permettent de fixer des règles, des normes et des critères d'évaluation encadrant les constructions et l'usage des bâtiments et des terrains sur le territoire. Ces règlements d'urbanisme sont les suivants :

- règlement de zonage
- règlement de lotissement
- règlement de construction
- règlement sur les permis et certificats

Règlements à caractère discrétionnaire

Les règlements à caractère discrétionnaire permettent d'amoindrir la rigidité de la réglementation d'urbanisme des municipalités pour l'adapter aux caractéristiques propres de certains sites ou aux orientations d'aménagement préconisées par ces dernières. Ces règlements sont les suivants :

- règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
- règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)
- règlement sur les usages conditionnels
- règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)
- règlement sur les dérogations mineures (DM)

<https://www.drummondville.ca/citoyens/reglements-municipaux/reglements-durbanisme/>

Planification stratégique

En 2017, la Ville a mené une démarche de réflexion et d'élaboration d'une planification stratégique afin d'établir une vision d'avenir durable à partir du diagnostic de l'organisation et de son environnement, de déterminer son cadre stratégique et de définir un plan d'action 2017-2022.

Cette planification a pour objectif d'assurer une cohérence et une pertinence de ses actions dans une vision à moyen terme.

<https://www.drummondville.ca/planification-strategique-2017-2022/>

Formulaires

Les principaux formulaires utiles au cheminement de projets PCA sont disponibles sur le site web de la Ville :

- Demande d'amendement aux règlements d'urbanisme
- Demande pour un projet de type PPCMOI
- Demande de dérogation mineure
- Demande de permis de construction et certificat d'autorisation

Autres références

Pour connaître les bonnes pratiques en lien avec la gestion durable des eaux de pluie, nous vous invitons à consulter le guide produit par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation à l'adresse suivante :

https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/amenagement_territoire/urbanisme/guide_gestion_eaux_pluie_complet.pdf

Pour bien planifier la localisation des boîtes postales communautaires au sein du projet, nous vous invitons à consulter le Manuel des normes de la planification de la livraison de Postes Canada à l'adresse suivante :

www.canadapost.ca/cpo/mc/assets/pdf/business/standardsmanual_fr.pdf

ANNEXE 1

ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER PAR LE PROMOTEUR POUR LE DÉPÔT D'UN PROJET PCA

Objet : Cette liste identifie l'ensemble des éléments à couvrir minimalement avant de soumettre un projet PCA pour étude au CCU. On peut considérer ce document comme un rappel des points à couvrir afin de s'assurer de ne rien négliger dans l'analyse du dossier, dans le contexte du Guide d'aménagement des nouveaux quartiers. On retrouve à la fin de cette liste les diverses cartes susceptibles d'être consultées en lien avec le projet.

Contexte

- Produire une orthophoto illustrant le site à l'étude
- Identifier les pôles structurants (notamment les pôles économiques et institutionnels)
- Identifier les points d'attrait situés à proximité du secteur sous étude
- Considérer les particularités applicables du schéma d'aménagement de la MRC de Drummond (ex: zones de réserve résidentielle)
- Considérer l'affectation au plan d'urbanisme et le zonage actuel pour le site visé par le projet

Normes de la MRC

- Prévoir des normes pour contrer le bruit autoroutier ou provenant d'une activité incompatible située à proximité du projet
- Prévoir des normes pour contrer le bruit et s'isoler d'une voie ferrée
- Considérer la norme minimale à respecter pour la conception du ou des bassins de rétention (gestion des eaux pluviales à raison de 25 litres / sec / ha)
- S'assurer que le projet a été présenté par la Ville à la MRC pour une pré-validation

Présentation du projet

- Identifier les propriétaires fonciers
- Indiquer la superficie du site à l'étude (ha ou m²)
- Indiquer le nombre de terrains qui seront créés
- Indiquer le nombre d'unités de logement qui seront créés
- Déterminer la densité résidentielle moyenne du projet
- Indiquer la population projetée pour ce projet
- Établir le lotissement général (profondeur et largeur des terrains)
- Déterminer les usages projetés
- Considérer s'il s'agit d'une première ou d'une deuxième présentation (si 2^e présentation, présenter les variations d'une présentation à l'autre)

Environnement

- Produire une étude de caractérisation du milieu naturel
- Indiquer la présence et la localisation des milieux humides
- Indiquer la présence et la localisation des cours d'eau et surdimensionnement des lots
- Indiquer la superficie boisée et la caractérisation du boisé et si ce dernier sera conservé ou pas
- Indiquer s'il existe des problématiques environnementales connues (inondation fréquente, glissement de terrain, contamination du sol, colonisation du site par une espèce exotique envahissante, etc.)
- Déterminer si le niveau de terrain est problématique
- Déterminer si la nappe phréatique est problématique
- Indiquer l'impact du projet sur le milieu naturel (rehaussement de terrain, assèchement, etc.)
- Présenter une étude d'appréciation environnementale et les orientations de conservation des milieux naturels

Réseau de mobilité

- Établir la configuration des réseaux
- Déterminer la typologie du réseau routier (hiérarchie et caractéristiques)
- Identifier le ou les liens avec les quartiers adjacents
- Produire une étude de circulation (circulation générée par le projet et distribution, validation des manœuvres véhiculaires, dispositifs de contrôle requis aux intersections, etc.) si le projet le justifie
- Déterminer la largeur d'emprises de rues et la coupe type pour chaque axe
- Localiser les infrastructures de mobilité active (trottoirs, pistes cyclables, sentiers, raccourcis piétons, installations à destination, etc.)
- Déterminer la connectivité des réseaux de mobilité active et logique d'acheminement vers les parcs, les écoles, les pôles commerciaux, le transport en commun, etc.
- Indiquer la desserte existante en transport en commun ou le lien qui permettra d'y accéder
- Déterminer les mesures de modération de la circulation planifiées
- Optimiser la plantation d'arbres et la canopée au-dessus de la rue et du trottoir
- Déterminer la gestion et l'aménagement du stationnement sur rue et hors rue

Parcs

- Considérer l'orientation générale du plan directeur des parcs à l'effet de créer davantage de parcs de quartier dotés d'une bonne superficie plutôt qu'une multitude des parcs de voisinage, avec un positionnement stratégique et central dans le projet domiciliaire
- Considérer la présence de parcs dans le secteur (plan illustrant les parcs dans le secteur)
- Établir la typologie du ou des parcs projetés
- Indiquer le nombre de parcs et d'îlots de verdure
- Illustrer le rayon de couverture des parcs (400 m ou 1000 m)
- Indiquer la superficie du ou des parcs suggérés
- Considérer le pourcentage requis en cession pour fins de parc
- Indiquer l'ouverture du parc sur rue (en mètres linéaires)
- Indiquer la superficie des espaces verts en lien avec besoins de rétention

- Indiquer la forme de l'aménagement en périphérie des bassins de rétention
- Confirmer l'accessibilité aux parcs (pistes cyclables et sentiers piétons)
- Présenter l'avis de recevabilité du projet de parcs par le Service des loisirs et le Service des travaux publics

Gestion des eaux pluviales

- Déterminer le plan de gestion des eaux de surface
- Indiquer de quelle façon seront planifiés les bassins de rétention (localisation, type, nombre et superficie)
- Déterminer le niveau d'engorgement du bassin dans lequel se situe le projet (ratio du bassin versant artificiel sur le bassin versant naturel)
- Valider le niveau d'imperméabilisation des surfaces du sous-bassin dans lequel se situe le projet
- Favoriser la biorétention en bordure de chaussée
- Favoriser l'utilisation d'un milieu humide à des fins de bassin de rétention
- Identifier les accès véhiculaires au bassin de rétention pour l'entretien par la Ville
- Identifier les équipements mécaniques prévus qui seront remis à la Ville

Réseaux techniques urbains (RTU)

- Produire un plan illustrant la desserte RTU dans le secteur adjacent
- Indiquer si des lignes de distribution sont à prévoir dans le projet
- Déterminer si la desserte sera souterraine, en avant-lot ou en arrière-lot
- Indiquer si des haubans sont projetés et si la configuration des lots en tient compte (généralement, un hauban est situé sur la ligne de propriété)
- Tenir compte de la nouvelle politique de coûts fixes pour une desserte en arrière-lot
- Confirmer, dans le cas d'une desserte en avant-lot, que le choix du côté de la desserte permet d'optimiser la canopée et l'ombre projetée sur la chaussée

Mesures d'atténuation pour usages incompatibles

- Prévoir le surdimensionnement de la profondeur des lots
- Confirmer les caractéristiques du talus ou du mur de soutènement (emprise, caractéristiques, coupe et profil)
- Confirmer les caractéristiques du mur coupe-son (emprise, caractéristiques, coupe et profil)
- Détailler les mesures d'atténuation du bruit pour les bâtiments (normes d'insonorisation pour un projet en bordure d'une autoroute)
- Illustrer la coupe-profil d'un terrain-type
- Indiquer la présence de servitudes sur le site à l'étude

Cartes liées à la réglementation d'urbanisme disponibles pour consultation

Plusieurs cartes peuvent être consultées dans le but de fournir au promoteur et à ses professionnels des informations sur les spécificités du territoire. Parmi les cartes disponibles, on retrouve :

- La carte du territoire agricole
- La carte de zonage interactive
- La carte du périmètre urbain
- La carte identifiant les zones de réserve résidentielles
- Les cartes des secteurs d'intérêt patrimonial
- Les cartes du réseau hydrographique (cours d'eau)
- La carte des milieux humides
- La carte des milieux naturels d'intérêt du Plan de conservation des milieux naturels
- La carte des milieux naturels de hautes et de très hautes valeurs écologiques
- La carte des secteurs de fortes pentes
- La carte des indices de vulnérabilité des cours d'eau

ANNEXE 2

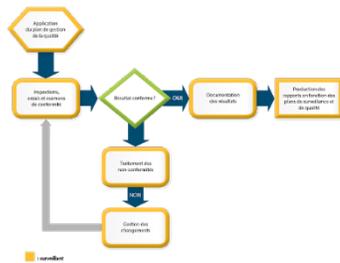
GRILLE D'ANALYSE D'UN PROJET PCA

Objet : Cette grille permet l'analyse d'un projet PCA à partir de divers critères dans le contexte de l'analyse du projet par les services municipaux concernés, le CCU et, ultimement, le conseil municipal. Ces critères se ventilent de la façon suivante :

- Critères généraux
- Trame de rue et réseaux de mobilité
- Réseau d'utilités publiques
- Produit résidentiel
- Usages commerciaux et publics
- Cours d'eau, parcs, espaces verts, secteurs boisés et arborisation
- Milieu naturel et caractéristiques écologiques
- Gestion des eaux pluviales
- Conception des infrastructures
- Contraintes anthropiques et naturelles
- Gestion des matières résiduelles

Avertissement :

La grille de critères propose une série d'éléments à considérer pour la conception et l'élaboration du projet. Cependant, chaque projet doit être évalué selon ses propres caractéristiques et c'est le contexte du projet qui dictera quels critères sont à considérer.



Critères généraux	Atteint	Non atteint	Info N/D	À prévoir	À modifier	N/A	Commentaires
1. Déterminer le marché ciblé par le projet domiciliaire et les clientèles résidentielles auquel il s'adresse.							
2. Refléter la valeur immobilière du projet pour permettre à la Ville d'établir les modélisations financières quant à l' impact du projet sur la fiscalité municipale, des contraintes technologiques et des impacts environnementaux associés à leur réalisation, ainsi que l'évolution du marché immobilier.							
3. Créer un projet distinctif se démarquant des autres projets sur le territoire.							
4. Démontrer l' intégration du projet dans le quartier avoisinant et la gestion des impacts sur les rues adjacentes. Exemple : aménagement de trottoirs vers les rues voisines, aménagement de passages piétonniers, etc.							

- | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|
| <p>5. Mettre en valeur globalement les potentiels particuliers propres au site à développer. Exemples : points de repères existants, perspectives présentant un intérêt, présence d'un cours d'eau et d'un boisé, aménagement de carrefours routiers, noyaux de services, équipements publics, portes d'entrées du projet, etc.</p> <p>6. Mettre en valeur le contexte historique du site à développer. Exemples : portes d'entrée du projet en lien avec l'histoire du site, vue sur un monument patrimonial, parc ou espace central avec une œuvre d'art ou un artéfact rappelant l'histoire de ce secteur, points de repères existants, perspectives présentant un intérêt paysager.</p> | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|



<i>Trame de rue</i>	Atteint	Non atteint	Info N/D	À prévoir	À modifier	N/A	Commentaires
7. S'inspirer du Guide de conception des rues complètes de la Ville.							
8. S'inspirer du Guide canadien d'aménagement des rues conviviales pour l'aménagement des rues.							
9. Structurer le réseau routier en fonction d'une hiérarchie logique et fonctionnelle.							
10. Prévoir le raccordement au réseau routier existant , tant pour la circulation automobile que pour la mobilité active et l'accès au transport en commun.							
11. Proposer une grille de rue limitant son utilisation pour la circulation de transit .							

<p>12. Proposer des aménagements afin de favoriser la cohabitation harmonieuse des différents usagers du réseau de rues. Exemple : la largeur des emprises de rues est établie en fonction des aménagements requis tels que pistes cyclables, trottoirs et banquettes de plantations.</p>						
<p>13. Favoriser un tracé des rues locales privilégiant les perspectives courbes et respecte le plus possible les courbes naturelles de la topographie du secteur à développer.</p>						
<p>14. Limiter les traverses de cours d'eau et les ouvrages d'arts requis pour les franchir.</p>						
<p>15. Favoriser une trame de rue qui tient compte de la trajectoire des cours d'eau en considérant que ceux-ci ne seront ni canalisés, ni redressés, ni détournés.</p>						
<p>16. Évaluer les impacts du projet sur la circulation (ex : feux de circulation) et/ou les autres aménagements de circulation requis.</p>						
<p>17. Respecter les servitudes de non-accès et optimiser les accès existants à partir des artères et des collectrices.</p>						

18. Dans le cas de projets caractérisés par des rues en impasse ou des phases devant se greffer à une phase ultérieure, s'assurer que la circulation par les véhicules du Service de sécurité incendie ne soit pas compromise.							
19. Valider les manœuvres des véhicules lourds lorsque requis par le projet.							
20. Réduire au maximum le nombre d' intersections en croix .							
21. Réduire le nombre de rues aménagées en longueur .							
22. Réduire les surfaces imperméables des rues locales.							
23. Prévoir des aménagements réduisant la vitesse . Exemples : rues moins larges, carrefour giratoire, avancée de rue à l'intersection, avancées de rue en sections, chicane, rues curvilinéaires, diversité des surfaces (texture), intersection surélevée, réduction du stationnement sur rue, dos d'âne, passage piéton texturé/surélevé, etc.							
24. Prévoir des espaces de plantation d'arbres (banquettes) en bordure de chaussée qui maximiseront							

l'effet d'ombre sur la chaussée et le trottoir.							
25. Intégrer des banquettes végétales pour la protection des infrastructures de mobilité active.							
26. S'assurer que les profils de rue soient en lien avec les aménagement de surface projetés.							
27. Fournir une étude géotechnique pour les portions du site où seront aménagées les rues.							
28. Favoriser l'accessibilité au réseau de transport en commun existant afin de permettre aux résidents du quartier de se déplacer vers les principaux points de services.							
29. Proposer des aménagements pour encourager la mobilité active (pistes cyclables, parcs et sentiers piétons).							
30. S'assurer que les plans d'ensemble pour des secteurs traversés par les réseaux de mobilité active et récréatif , ou adjacents à ce dernier, comprennent des liens et raccourcis y donnant accès de manière efficace.							



<i>Réseau d'utilités publiques et autres infrastructures publiques</i>	Atteint	Non atteint	Info N/D	À prévoir	À modifier	N/A	Commentaires
31. Considérer l'enfouissement des fils lorsque la situation se prête à un tel scénario. Lorsque cela est impossible, à tout le moins prévoir une desserte de poteaux d'utilités publiques en arrière-lot.							
32. Concevoir la desserte des poteaux d'utilités publiques selon le lotissement proposé afin de réduire le nombre de haubans et de traversées de rues.							
33. Dans le cas d'une desserte obligées en avant-lot, concevoir la desserte des poteaux d'utilités publiques afin d'optimiser la canopées et l'ombre projetée sur la chaussée.							
34. Prévoir avec la Ville la planification des emplacements et le type d'éclairage.							

35. Planifier l'emplacement et assurer l'accessibilité aux bacs de collecte de matières résiduelles.							
36. Planifier la localisation des bornes fontaines, entrées charretières, etc., en considérant les infrastructures municipales mises en place afin d'éviter le conflit entre les RTU et les infrastructures municipales ou entre les RTU et les entrées charretières.							
37. S'assurer dès la conception du projet de la localisation des boîtes postales communautaires selon les critères de Postes Canada.							



<i>Produit résidentiel</i>	Atteint	Non atteint	Info N/D	À prévoir	À modifier	N/A	Commentaires
38. Déterminer la densité des ensembles résidentiels prévus dans le quartier.							
39. Privilégier une plus grande densité à proximité des artères et des collectrices.							
40. Prévoir une répartition des catégories de construction qui favorise une gradation harmonieuse des densités et des gabarits de construction à l'intérieur de la zone visée, de même qu'en relation avec les zones avoisinantes.							
41. Prévoir une signature architecturale harmonieuse pour l'ensemble du site. Éviter la monotonie architecturale par le traitement particulier de façades de bâtiment ou par la variété de son implantation.							

42. Favoriser le développement d'une identité propre au projet en misant notamment sur des portails d'entrée (ceux-ci renseignent les automobilistes du contexte local de la chaussée en plus de contribuer à l'embellissement du paysage urbain).							
43. Privilégier un aménagement qui favorise le développement d'un sentiment d'appartenance , notamment par la création de cellules de quartier et d'îlots résidentiels.							

PROJET



<i>Usages commerciaux et publics</i>	Atteint	Non atteint	Info N/D	À prévoir	À modifier	N/A	Commentaires
44. Équiper le quartier de commerces et de services de proximité tout en assurant son intégration aux quartiers existants.							
45. Prévoir la mixité commerciale et résidentielle afin de faciliter l'intégration de commerces de proximité au sein du quartier.							
46. S'assurer que les bâtiments commerciaux et publics soient implantés de façon à tenir compte de la clientèle à desservir .							
47. Assurer le cheminement sécuritaire des piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite vers les aires de stationnement privées par des aménagements et infrastructures adéquats.							
48. Lorsque requis, en collaboration avec la Ville et le Centre de services scolaire, tenir compte des besoins en espace pour l'intégration d'une nouvelle école .							

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

PROJET



<i>Parcs, espaces verts, secteurs boisés et arborisation</i>	Atteint	Non atteint	Info N/D	À prévoir	À modifier	N/A	Commentaires
49. Assurer une desserte adéquate en parcs, espaces verts et équipements communautaires.							
50. Favoriser l' aménagement de parcs de quartiers plutôt que des parcs de voisinage avec une superficie intéressante et un positionnement stratégique au cœur du projet.							
51. Maximiser l' intégration des parcs, espaces verts et réseaux piétonniers/cyclables avec le réseau existant.							
52. Maximiser la conservation des secteurs boisés en îlots et en les intégrant dans la mesure du possible aux espaces verts projetés.							

53. Intégrer le ou les parcs dans un espace naturel ou un espace boisé s'il en existe un sur le site à développer.							
54. Favoriser les espaces de liberté au cours d'eau (surlargeur de terrain pour fins de conservation et d'usage récréatif léger) dans les secteurs où l'indice de vulnérabilité des cours d'eau est élevé.							
55. Tenir compte de la conservation des milieux naturels existants dans le plan de conservation des milieux naturels.							
56. Intégrer le ou les parcs aux plans d'eau ou aux bassins de rétention s'il en existe un sur le site à développer.							
57. Rendre le parc accessible en favorisant son ouverture sur rue.							
58. Si un parc est localisé le long d'une collectrice à forte circulation, prévoir des aménagements conviviaux pour y favoriser l'accès.							
59. Planter des arbres le long des rues munies de pistes cyclables et des surfaces à génération de chaleur afin de les rendre plus esthétiques et d'optimiser l'ombre projetée sur							

ces surfaces dans l'objectif de limiter les ilots de chaleur.							
60. Viser un pourcentage d'espace vert plus élevé par rapport à la superficie à développer afin de conserver le caractère distinctif de la Ville de Drummondville comme « ville verte ».							
61. Minimiser l'érosion possible du sol et prévoir un drainage adéquat tout en limitant le ruissellement dans les cours d'eau et les fossés.							
62. Planifier les sentiers piétons de telle sorte qu'ils soient aménagés avant que ne débute la construction sur les terrains contigus à ce sentier.							
63. Prévoir les équipements communautaires d'appoint dans le quartier. Exemple : jardins communautaires.							



<i>Milieu naturel et caractéristiques écologiques</i>	Atteint	Non atteint	Info N/D	À prévoir	À modifier	N/A	Commentaires
64. Démontrer comment le projet s'intègre dans le contexte du plan de conservation des milieux naturels .							
65. Conserver et mettre en valeur les espaces naturels selon leur qualité. Exemple : production d'un plan de protection et de mise en valeur d'un espace boisé en conformité aux cibles de conservation du plan de conservation des milieux naturels.							
66. Pour tout projet s'inscrivant dans un contexte de boisé existant, produire un rapport d'ingénieur forestier dans le but de déterminer et de protéger les peuplements forestiers d'intérêt.							

<p>67. Assurer la conservation des milieux hydriques, humides et naturels. Exemple : aménagement d'un parc linéaire afin de conserver le caractère public de l'accès au cours d'eau.</p>							
<p>68. Faire la démonstration de la réalisation des efforts et actions menant à l'atteinte des cibles de conservation du plan de conservation des milieux naturels (milieu humides, cours d'eau, îlots, corridors boisés et les milieux ouverts).</p>							
<p>69. Identifier les bandes riveraines sur les plans de lotissement soumis dans le cadre du PCA afin de s'assurer de leur respect.</p>							



<i>Gestion des eaux pluviales</i>	Atteint	Non atteint	Info N/D	À prévoir	À modifier	N/A	Commentaires
70. Favoriser une gestion d'eau de ruissellement optimale respectueuse du milieu naturel et des cours d'eau existants.							
71. Intégrer les principes du guide du ministère des Affaires municipales pour la gestion durable des eaux pluviales.							
72. S'assurer d'une conception des bassins de rétention et d'un aménagement qui garantiraient leur sécurité , leur intégration naturelle dans le milieu et la qualité de leur aménagement paysager .							
73. Dans la mesure du possible, s'assurer que l' aménagement éventuel de bassins de rétention pluviale dans les parcs et espaces naturels ne compromet pas							

l'aménagement d'équipements récréatifs qui représentent le plus d'intérêt pour la population.							
74. Favoriser la réten tion sur rue pour mieux gérer les eaux de ruissellement lors d'épisodes de fortes pluies.							
75. Favoriser l' infiltration sur le site ou la réutilisation des eaux pluviales des toitures de bâtiments.							
76. Proposer des aménagements en tenant compte de l' accès véhiculaire pour l'entretien du bassin de rétention (rampes d'accès, sortie d'eau pour nettoyage, etc.).							

PROJET



<i>Conception des infrastructures</i>	Atteint	Non atteint	Info N/D	À prévoir	À modifier	N/A	Commentaires
77. Le projet fait partie d'un plan directeur global de la Ville et la capacité de desserte en eau du projet a été vérifiée.							
78. La capacité d'alimentation en eau pour le combat incendie a été vérifiée et correspond au plan d'aménagement proposé.							
79. Le projet fait partie d'un plan directeur global de la Ville en matière de gestion des eaux usées et la capacité de desserte du projet a été vérifiée.							
80. Le projet n'entraîne aucune augmentation des surverses à l'environnement ou le projet propose des mesures compensatoires ou fait partie d'un plan de gestion des débordements.							

81. Le projet fait partie d'un [plan directeur global](#) de la Ville en matière de [gestion des eaux pluviales](#) et la capacité de desserte du projet a été vérifiée.

PROJET



<i>Contraintes anthropiques et naturelles</i>	Atteint	Non atteint	Info N/D	À prévoir	À modifier	N/A	Commentaires
82. Minimiser les nuisances aux résidants pouvant découler des contraintes inhérentes au site, telles. Exemple : circulation autoroutière, voie ferrée, aéroport, proximité d'aires industrielles ou commerciales, éléments naturels.							
83. Prévoir l'aménagement d'une zone tampon ou des normes d'insonorisation des bâtiments si le quartier est appelé à se développer en bordure d'un usage contraignant tel qu'une autoroute, un aéroport ou une voie ferrée.							
84. Prévoir des mesures de mitigation pour les terrains riverains à une voie vouée à la circulation lourde .							



<i>Gestion des matières résiduelles</i>	Atteint	Non atteint	Info N/D	À prévoir	À modifier	N/A	Commentaires
85. Prévoir une aire de disposition des bacs roulants et/ou conteneurs suffisamment grande et sans affecter l'espace destiné aux cases de stationnement.							
86. Localiser l'aire de disposition des bacs roulants et/ou conteneurs en tenant compte de l'accessibilité aux occupants et des manœuvres sécuritaires du camion de service (accès VS rue, accès VS stationnement, dégagement des fils électriques, dégagement par rapport aux arbres, dégagement par rapport au site destiné à l'accumulation de la neige).							

PROJET

