



# Plan d'aménagement d'ensemble



## Habiter la campagne... sans la détruire

Plus on habite en ville, plus on rêve de s'en évader... à la campagne! Selon un sondage réalisé en 2009 pour Solidarité Rurale du Québec, « un résident sur cinq des régions métropolitaines de Montréal et de Québec, âgé de 18 ans et plus, a récemment pensé s'installer dans une municipalité rurale du Québec. Ceci représente environ 700 000 adultes. » C'est d'ailleurs dans des villages et petites villes qu'on retrouve les plus forts taux de croissance résidentielle.

Les effets négatifs de l'étalement et de la dispersion résidentielle ont beau être connus, ils demeurent absents de l'écran radar de la plupart des municipalités rurales. Si on entend souvent parler des retombées économiques des projets résidentiels, les coûts de la croissance ne sont jamais évoqués. En conséquence, pendant que

les campagnes se transforment en banlieues huppées, les comptes de taxes continuent de s'y envoler et les milieux naturels de se raréfier.

Le mal-développement n'est pas une fatalité. Pour en savoir plus sur le sujet et sur les façons dont plusieurs collectivités rurales s'y prennent pour rendre leur développement plus intelligent, suivez le guide <http://www.grapp.ca/documents.html#guide...>

Source : Introduction du guide Habiter la campagne... sans la détruire, Groupe de réflexion et d'action sur le Paysage et le Patrimoine (GRAPP), 2012

## Foire aux questions

### Tout ce que vous devez savoir sur le plan d'aménagement d'ensemble (PAE)

#### ? Qu'est-ce qu'un PAE?

✔ C'est un outil d'urbanisme qui offre un contrôle à la fois souple et plus complet de l'aménagement de zones délimitées à l'avance en permettant à la municipalité de définir de façon générale la nature et les caractéristiques souhaitées pour leur développement. (*Ministère des Affaires municipales et de l'occupation du territoire*)

#### ? Autrement dit...?

✔ À Austin, le PAE est un règlement cadre qui dicte une série de critères pour le développement résidentiel en tenant mieux compte des milieux naturels (développement en grappes).

#### ? C'est quoi le développement en grappes?

✔ C'est un modèle de développement né aux États-Unis que l'on appelle *Growing greener* (ou développer de manière plus verte). Datant d'une vingtaine d'années, il gagne en popularité partout au Canada et aux États-Unis. L'un des éléments consiste à répartir les maisons de manière plus concentrée afin de tenir compte de la capacité d'accueil du milieu naturel.

#### ? Concrètement, ça veut dire quoi?

✔ Prenons une image. Disons que la salle communautaire a une capacité de 100 personnes. Si l'on veut faire une fête dans la salle, on l'organisera selon nos besoins, pour un maximum de 100 personnes. On pourra choisir d'utiliser des tables pour quatre, six ou huit personnes. On pourra placer toutes les tables d'un côté et réserver un espace pour un plancher de danse et les tables du buffet OU encore placer les tables tout autour et laisser un plancher de danse au centre OU encore répartir les tables à travers toute la salle sans laisser d'espace pour plancher de danse, ni buffet. En fin de compte, ce qui est important, c'est de satisfaire nos besoins tout en tenant compte de la capacité d'accueil.

#### ? Le PAE est-il applicable à la grandeur de la municipalité?

✔ NON. Le règlement de PAE vise 19 zones, des grandes terres encore intactes qui sont situées en zone blanche (là où le développement résidentiel est déjà permis).

#### ? Les propriétaires de ces zones sont-ils tous des « promoteurs »?

✔ NON. La plupart des propriétaires n'ont aucune visée de développement de leurs terres à court ni à moyen termes. Un jour peut-être. D'où l'intérêt d'encadrer le développement futur, dès aujourd'hui.

### ? **Quand les propriétaires deviendront-ils des « promoteurs »?**

- ✓ Au moment où ils souhaiteront « développer » leurs terres. C'est alors que viendront le PAE et la modification des règlements d'urbanisme applicables.

### ? **Si toutes les zones de PAE étaient développées, combien de maisons pourront être construites?**

- ✓ Le même nombre qu'avant selon le développement conventionnel.

### ? **Le PAE augmentera-t-il le nombre de maisons pouvant être construites?**

- ✓ NON. La municipalité doit respecter le nombre de maisons maximal permis dans les différentes zones qui est prévu au Schéma d'aménagement et de développement du territoire de la MRC de Memphrémagog, peu importe le modèle de développement choisi.

### ? **Combien y a-t-il de maisons à Austin?**

- ✓ Selon le rôle d'évaluation, il y a précisément 1411 logements (1383 bâtiments, dont 21 à 2 logements, 3 à 3 logements et 1 à 4 logements) sur un territoire établi depuis près de 225 ans. Il se construit en moyenne 20 maisons par année à Austin.

### ? **Des pieds carrés, des mètres carrés...**

- ✓ Un acre équivaut à 4 000 mètres carrés (environ 43 000 pieds carrés). Donc, une superficie de trois quarts d'acre équivaut à 3 000 m<sup>2</sup> (environ 32 250 pi<sup>2</sup>).

### ? **3 000 m<sup>2</sup>, 8 000 m<sup>2</sup>...**

- ✓ 3 000 m<sup>2</sup>, c'est le minimum permis par la *Loi provinciale sur la qualité de l'environnement*, pour les terrains qui ne sont pas desservis par un réseau d'aqueduc ou d'égouts. 8 000 m<sup>2</sup>, c'est le minimum permis par le Schéma d'aménagement de la MRC pour les zones applicables (1 bâtiment par 8 000 m<sup>2</sup>).

### ? **10 000 m<sup>2</sup>, 12 000 m<sup>2</sup>**

- ✓ 10 000, 12 000, etc., sont des superficies que l'on préconisait par le passé, sans évaluer l'impact sur l'environnement. C'est de l'étalement urbain. Maintenir ce modèle n'est pas viable.

### ? **Quelle est la taille typique d'un terrain de banlieue?**

- ✓ Un terrain de banlieue mesure typiquement 6 000 pi<sup>2</sup>. C'est moins de 1/5 de la superficie minimale prévue au règlement (soit 32 250 pi<sup>2</sup>). Difficile de comparer les futurs PAE à la banlieue!

### ? **3000 m<sup>2</sup>, c'est petit non?**

- ✓ Tout est relatif... Voyons les moyennes pour différents secteurs de la municipalité. Domaine 4 Saisons : 2 319 m<sup>2</sup> (ancienne et nouvelles parties confondues); Domaine Mont Orford : 5 696 m<sup>2</sup> (du plus petit à 1400 m<sup>2</sup> au plus grand à 16 000 m<sup>2</sup>); Lac Malaga : 4 405 m<sup>2</sup>; Lac Webster 2 773 m<sup>2</sup>.

### ? **Comment s'isoler du voisin sur des lots de cette taille?**

- ✓ 1) En lotissant plus large que profond. 2) Au moins 40 % du lot devra être laissé boisé.

### ? **Tous les lots auront-ils 3 000 m<sup>2</sup>?**

- ✓ NON. C'est un minimum. Le promoteur pourra choisir de faire des lots de n'importe quelle superficie entre 3 000 et 8 000 m<sup>2</sup> à la condition de laisser à l'état naturel l'équivalent de la différence entre la superficie réelle du lot et 8 000 m<sup>2</sup>.

### ? **Qui profitera de cet espace naturel?**

- ✓ Les gens qui habiteront dans le développement auront accès à un « terrain de jeu » grandeur nature, dont ils devront préserver l'intégrité. Les résidents du grand bassin versant (Austin et autres) bénéficieront des services écologiques qui seront rendus par le milieu naturel. La collectivité d'Austin bénéficiera d'une réduction des coûts des services et d'entretien du réseau routier.

### ? **À qui appartiendra cet espace naturel?**

- ✓ Les gens qui habiteront dans le développement seront copropriétaires des aires naturelles. Ils pourront, s'ils le désirent, déposer une demande auprès du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques pour qu'elles soient reconnues à titre de réserves naturelles protégées bénéficiant d'exonérations de taxes municipales et scolaires.

### ? **Quel sera l'impact des exonérations sur les revenus de la municipalité?**

- ✓ NUL. Cela est prévu à l'article 205 de *La Loi sur la fiscalité municipale*. Une municipalité qui a un taux de taxation inférieur à 0,60 \$ du 100 \$ d'évaluation pourrait récupérer l'entièreté des taxes en lien avec la propriété reconnue. À Austin, le taux de taxation (toutes compensations incluses) pour l'année 2016 était de 0,4293 \$ du 100 \$ d'évaluation. Donc, ZÉRO impact sur les revenus de la municipalité et ZÉRO manque à gagner par l'ensemble de la collectivité.

### ? **Les copropriétaires de l'espace naturel pourront-ils le développer?**

- ✓ NON.

### ? **Qui voudra vivre dans de tels développements?**

- ✓ Les gens qui partageront des valeurs communes, des jeunes familles, des aînés. C'est une question de goût et de choix.

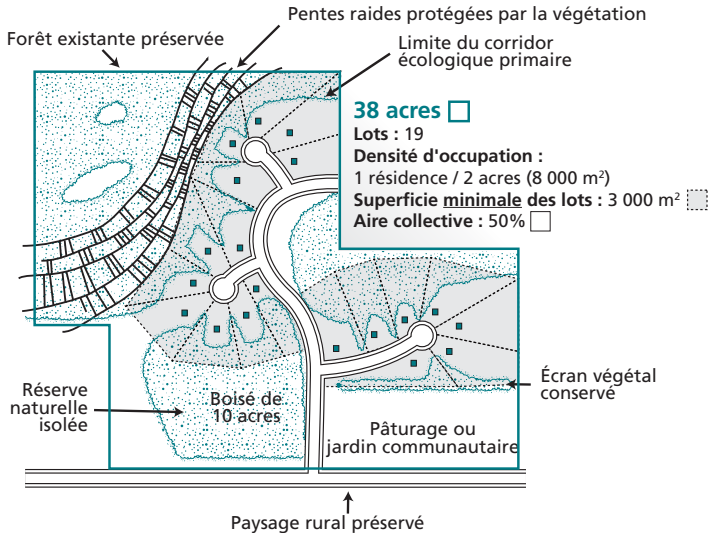
### ? **Quels seraient les avantages pour une jeune famille?**

- ✓ La proximité pourrait favoriser l'entraide, le voisinage, le gardiennage après l'école. Pour les loisirs, les familles pourraient se doter collectivement de modules de jeux et d'une piscine (plutôt que chacune ait les siens dans sa cour) ou encore simplement profiter de la nature! Pour jouer ensemble, les enfants n'auraient qu'à sortir (les parents n'auraient pas besoin de faire du taxi!). Le trajet d'autobus scolaire pourrait être moins long.

### ? **Je suis un aîné. Quels seraient les avantages pour moi?**

- ✓ En vieillissant, les gens cherchent souvent à réduire le fardeau d'entretien que représentent les grandes maisons, les grands terrains, le jardin... Ils pourraient aimer se relocaliser dans plus petit, mais toujours à la campagne, dans une communauté de personnes comme eux. Ils pourraient s'entraider et veiller à leur sécurité mutuelle. Ils pourraient faire un potager commun et se partager la tâche. Ils pourraient garder la forme en ayant un endroit sécuritaire où marcher.

## Le développement en grappes (nouveau modèle écologique)



### ? Qui s'assurera que le promoteur respectera les règles?

- ✓ 1) Le promoteur devra présenter une proposition de projet qui respecte une foule de critères, certains complexes et coûteux (énumérés ailleurs sur la page 4). 2) L'inspecteur en bâtiment et en environnement analysera le projet et s'assurera que tous les critères sont respectés. 3) Cela fait, le projet sera présenté au comité consultatif d'urbanisme (formé de deux élus et de quatre citoyens) qui l'évaluera. 4) Lorsque le projet sera jugé conforme, il sera présenté au conseil municipal. 5) Lorsque le conseil l'adoptera, le développement proposé sera soumis à l'approbation référendaire des citoyens de la zone et des zones contiguës.

### ? Est-ce donner « carte blanche » au promoteur?

- ✓ NON. Les contrôles sont en place à chaque étape du projet - de son élaboration par le promoteur à son acceptation par les citoyens - pour assurer une analyse objective et impartiale dans l'intérêt collectif ainsi que l'acceptation par le milieu.

### ? Pourquoi un PAE à Austin?

- ✓ Le PAE est un moyen de répondre à plusieurs des préoccupations environnementales et sociales qui ont été exprimées par les citoyens dans le cadre de la planification stratégique. En voici quelques-unes : planifier le développement domiciliaire; assurer la conservation des plans d'eau, des milieux naturels et de la nappe phréatique; sauvegarder le caractère rural et champêtre du milieu; protéger les forêts et la faune; préserver la beauté des paysages et les vues panoramiques; interdire la construction en altitude.

### ? Pourquoi maintenant?

- ✓ À la suite de la planification stratégique, réalisée de 2010 à 2012, la municipalité s'est dotée d'un plan d'action. Le conseil y travaille depuis. D'ailleurs, plusieurs des actions ont déjà été réalisées. La révision du plan d'urbanisme et des règlements a nécessité un long travail d'analyse, de validation et de discussion avec des spécialistes en urbanisme, en développement durable, en environnement et en droit de l'environnement. Le PAE est l'aboutissement de ce travail.

### ? Y aura-t-il un registre sur le règlement n° 16-435 sur le PAE?

- ✓ NON.

### ? Le règlement n° 16-435 sur le PAE n'est-il pas assujéti à l'approbation référendaire?

- ✓ NON. Selon la loi, seuls les règlements de zonage et de lotissement sont assujéti à l'approbation référendaire.

### ? Quand tiendra-t-on le registre sur les règlements de zonage et de lotissement?

- ✓ La municipalité attend l'avis de conformité au schéma de la MRC (délai de 120 jours maximum à compter du 7 juillet), donc début novembre au plus tard. Une fois l'avis de conformité reçu, la municipalité doit tenir un registre à l'intérieur d'un délai de 45 jours. Il y aura deux registres, un pour le règlement de zonage et l'autre pour le lotissement. Seuls les citoyens qui veulent demander un référendum sur l'approbation de l'un ou de l'autre règlement doivent signer le registre. AVIS PUBLIC sera donné.

### ? Combien de personnes devront signer le registre pour qu'un référendum soit tenu?

- ✓ Le nombre sera établi et indiqué dans l'avis public.

### ? Où puis-je avoir plus de renseignements sur le PAE?

- ✓ Vous pouvez prendre connaissance du règlement PAE aux bureaux de la mairie ou sur le site web à [www.municipalite.austin.qc.ca](http://www.municipalite.austin.qc.ca), à la page « Grands dossiers », onglet « Refonte du plan d'urbanisme ».

### ? Les documents sont longs. Le sujet est complexe. Comment m'informer?

- ✓ Pour aider les citoyens à comprendre le PAE, le contexte et les enjeux, la municipalité a réalisé une courte capsule vidéo. Elle est accessible sur son site Internet [www.municipalite.austin.qc.ca](http://www.municipalite.austin.qc.ca).

### ? À qui m'adresser pour discuter du PAE en personne?

- ✓ La mairesse, Lisette Maillé, peut participer à des assemblées de cuisine pour discuter du projet en toute convivialité. Vous pouvez également vous adresser à la directrice générale, Anne-Marie Ménard, et à l'inspecteur en bâtiment et en environnement, Stephen Nicholson.

### ? Je ne suis pas encore certain que le PAE est une bonne affaire...

- ✓ La refonte réglementaire (dont le PAE) fait partie du *Plan d'action pour un aménagement durable du territoire de la municipalité rurale d'Austin 2015-2017*, pour lequel la municipalité a remporté un **Prix des collectivités durables 2016** de la Fédération canadienne des municipalités. Cela signifie que le travail fait dans la municipalité est reconnu par nos pairs à l'échelle du Canada. N'est-ce pas un signe que nous sommes sur la bonne voie?

« *Un urbanisme durable s'entend d'un urbanisme qui préserve les espaces verts, les paysages et les zones naturelles sensibles et qui évite de mettre en péril des espèces, des habitats naturels et des terres agricoles de grande qualité.* »

- Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire,  
« L'urbanisme durable ; Enjeux, pratiques et outils d'intervention », 2012.



## Critères relatifs aux milieux naturels

Le PAE recherche la protection du milieu naturel et la remise en état de milieux dégradés. Sont notamment visés :

- les milieux humides
- les zones inondables
- les bandes riveraines des lacs, cours d'eau et milieux humides
- les pentes abruptes
- les parties de terrain situées à une altitude supérieure à 350 m
- les aires boisées de qualité
- les écosystèmes fauniques de qualité

Environ 60 % de la superficie de l'ensemble du terrain en PAE (et 100 % à une altitude supérieure à 350 m) doit demeurer à l'état naturel.

Au moins 40 % d'un lot devant être occupé par un bâtiment doit être laissé boisé.

Des mesures de compensation environnementale, comme le reboisement, sont proposées, prioritairement autour des lacs, cours d'eau et milieux humides et dans les pentes abruptes.

Les secteurs dénudés de végétation doivent faire l'objet d'un programme de reboisement en favorisant les espèces indigènes au Québec.

## Ça va prendre des promoteurs soucieux de l'environnement!

### Le promoteur devra soumettre :

Deux copies du plan d'aménagement d'ensemble préliminaire (...) couvrant l'ensemble de la zone et identifiant les éléments suivant :

- Les limites de la zone comprenant le terrain faisant l'objet du plan, les limites du terrain visé par ce plan ainsi que celles des terrains contiguës situés dans la même zone ou zones contiguës;
- La topographie (comprenant notamment l'identification précise de la courbe de niveau identifiant une altitude de 350 m, le cas échéant) et les caractéristiques naturelles de l'ensemble du terrain et des terrains contiguës ou ceux des terrains contiguës également si situés dans des zones contiguës;
- L'identification cadastrale du terrain et ceux contiguës compris dans la zone où est situé le terrain;
- Le tracé de l'emprise des rues existantes, des autres réseaux de transport existants (piste cyclable, sentier de motoneige, VTT, pédestre, etc.), d'utilités publiques, de transport d'énergie et de télécommunication;
- Le lotissement proposé, y compris le tracé des rues et allées de circulation proposées ainsi que les autres réseaux de transport proposés;
- Les bassins de drainage des eaux de surface;
- Le tracé et l'emprise des servitudes ou droits de passage existants grevant les terrains faisant l'objet du plan, de

même que les servitudes requises pour le passage d'installations de transport d'énergie ou de distribution, de communication, ou pour l'écoulement des eaux;

- Les accès au site, existants et projetés;
- L'utilisation du sol actuelle du terrain dans la zone et les terrains adjacents dans la zone concernée ou les zones contiguës;
- L'implantation de chacun des bâtiments principaux projetés, y compris la superficie d'implantation;
- L'identification et la délimitation des différentes fonctions devant être retrouvées dans le plan, par une vocation ou utilisation du sol;
- Les aires de stationnement public, leurs accès et leurs aménagements proposés, incluant un plan de drainage;
- Les densités d'occupation des différentes fonctions qu'on retrouve dans le plan;
- Les espaces publics, les espaces libres et les sentiers pour piétons, existants et projetés;
- L'emplacement et la superficie approximatifs des terrains devant être cédés à la municipalité pour fins de parcs ou de terrain de jeux, conformément au règlement de lotissement;
- Les phases prévues pour le développement de la zone faisant l'objet de plan;

q) La date, le titre, le nord astronomique, l'échelle et les noms de ceux qui ont collaboré à la préparation du plan;

De plus, il devra accompagner le plan d'un rapport à l'intérieur duquel on retrouve :

- Les informations sur la superficie totale des terrains compris dans le plan ainsi que les superficies allouées pour chacune des occupations identifiées sur le plan;
- Les informations concernant le nombre de lots destinés à des fins résidentielles compris dans le plan, la longueur totale des rues publiques et des allées de circulation à construire, la superficie réservée aux sentiers piétonniers ainsi qu'aux parcs et espaces verts;
- L'échéancier de réalisation et les coûts estimés pour les différentes phases du projet;
- Les informations requises afin de démontrer que les types ou modes de construction permettent d'atteindre un haut niveau de performance écoénergétique (ex.: tel que les exigences des programmes Novoclimat ou R-2000);
- Une étude des caractéristiques du milieu bio-physique (inventaire environnemental végétal et animal printemps et automne);
- Un plan de drainage prévoyant des mesures de contrôle de l'érosion des sols et du transport des sédiments.