Règlement de contrôle intérimaire de la Ville de Saint-Colomban

Règlement de contrôle intérimaire

Le contrôle intérimaire permet à une municipalité de restreindre ou de régir la réalisation de nouveaux projets de lotissement, de construction ou de nouvelles utilisations du sol lors de l'élaboration, de la modification ou de la révision des outils de planification, c'est-à-dire le schéma d'aménagement et de développement ou le plan d'urbanisme. (MAMOT)

- Pouvoir exceptionnel
- Période de temps permise pour réfléchir aux modifications en aménagement du territoire et y effectuer les changements nécessaires
- Permet d'agir immédiatement dans l'aménagement et le développement du territoire afin d'empêcher l'amplification de certains problèmes

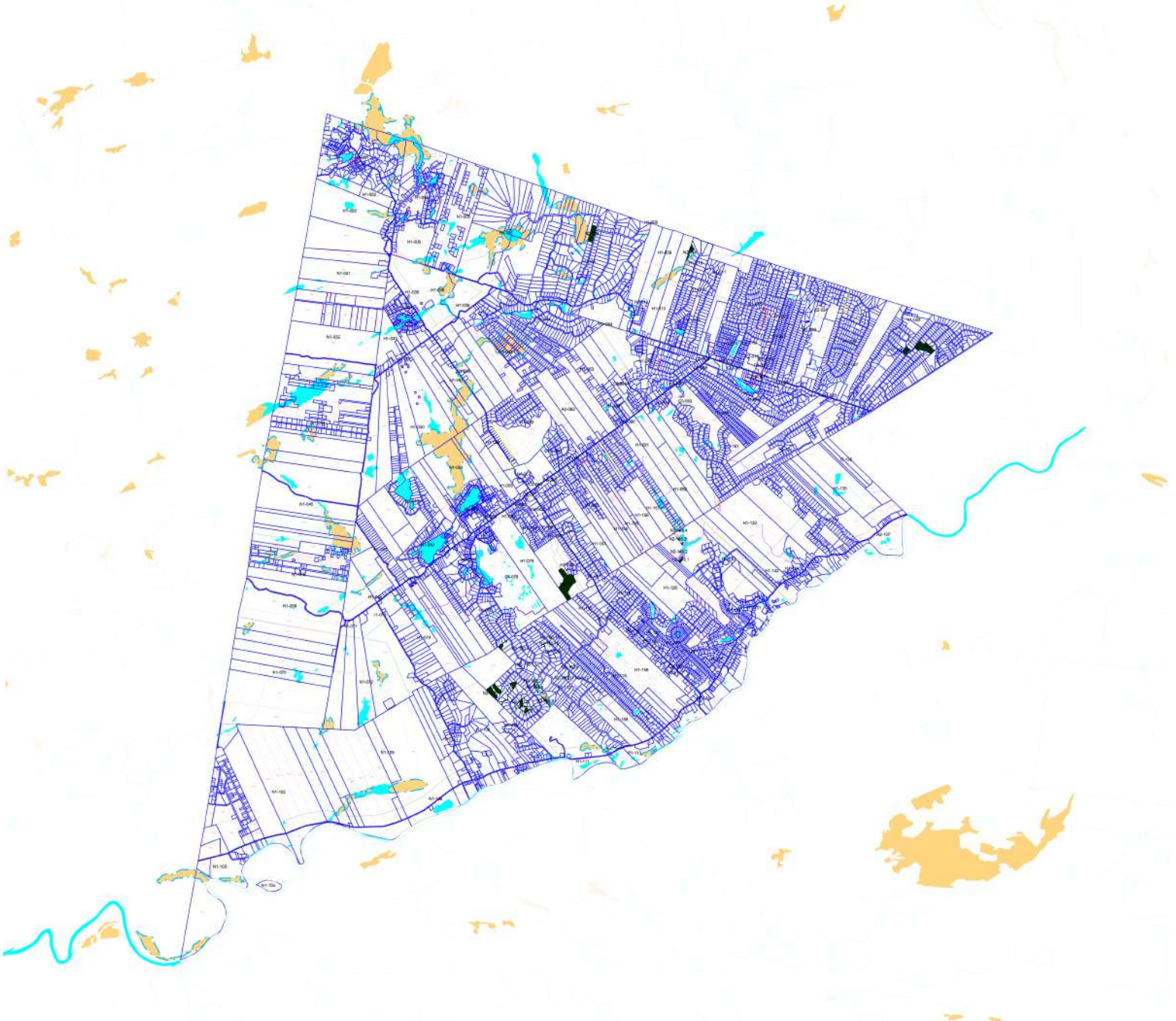
Contexte historique

4 étapes pour comprendre l'occupation territoriale

- Territoire autochtone
- Colonisation irlandaise de confession catholique, premiers arrivants francophones (19e siècle-1950)
- Développement du concept récréotouristiques et de celui des banlieues montréalaises (1950-1990)
- Densification territoriale, le passage du village à la ville. (1990-...)

Réalités géographiques

- Début du bouclier canadien (Granit)
- Réseau complexe de petits cours d'eau
- Présence de milieux humides
- Topographie
  Descente de 150 mètres de pente sur 7 km



Contexte social

- Ville dortoir
- Moyenne d'âge autour de 36 ans
- Mélange de 2 types de citoyens. Anciens et nouveaux
- Nouveaux citoyens plus riches, maisons plus dispendieuses
- Vente des terres familiales à des promoteurs

Réalités urbanistiques

- Aucune activité industrielle et faible activité commerciale (proximité)
- Développement résidentiel dans les extrémités de la Ville pour profiter de la proximité des villes voisines (Lachute, Mirabel, Saint-Jérôme). Faible densité et beaucoup de km de routes. $$
- Toute prise d'eau est souterraine
- Plan directeur des rues non-renouvelé. Accès routiers principaux étroits

Option citoyenne veut un moratoire sur le développement

Le Mirabel

Mardi 22 octobre 2013 11:57:35 HAE

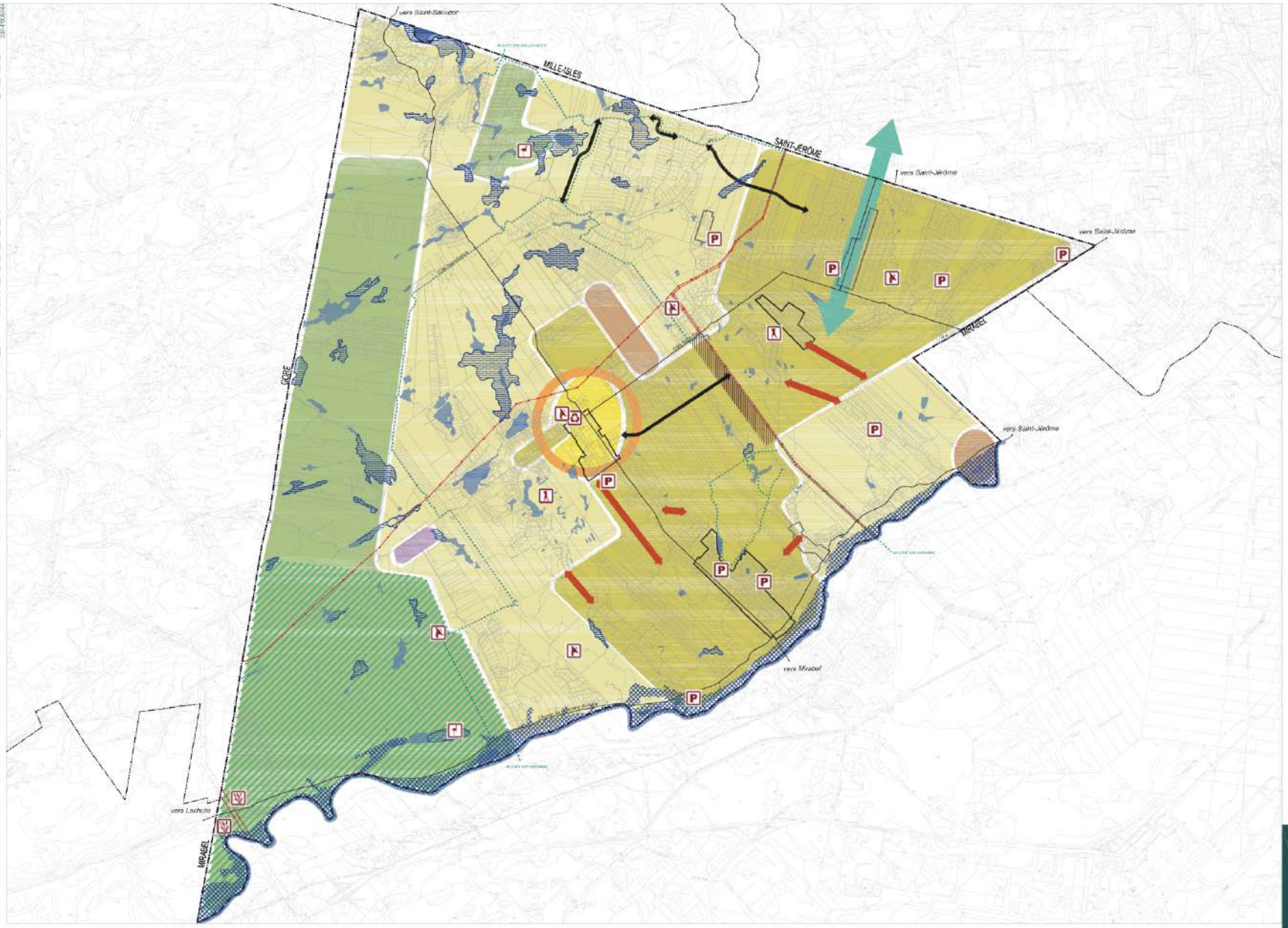
Règlement de contrôle intérimaire

- Plusieurs projets dans la zone rurale qui contrevenaient au schéma d'aménagement de la MRC
- Notion de bouclage
- Engagement électoral pour mieux encadrer le développement résidentiel
- Lien douteux entre anciens élus et le milieu de la construction
- Plainte à l'UPAC

Zonage dans le schéma d'aménagement

Trois zones pour le développement résidentiel

- Centre villageois
- Rurale champêtre
- Rurale



Saint-Colomban

- NOYAU VILLAGEOIS
- SECTEUR RURAL
- SECTEUR RURAL CHAMPÊTRE
- ZONE AGRICOLE PERMANENTE
- PÔLE DE SERVICES INDUSTRIELS
- SECTEUR DE CONSERVATION
- HYDROGRAPHIE
- ZONE INONDABLE
- MILIEU HUMIDE
- TERRITOIRE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE
- HÉRONNIÈRE
- AIRE DE CONFINEMENT DE CERFS DE VIRGINIE
- SENTIER MULTIFONCTIONNEL
- AXE RÉCRÉATIF
- GOLF
- PARC
- SABLIÈRE
- ÉCOCENTRE
- AQUEDUC MUNICIPAL
- AQUEDUC PRIVÉ
- RÉSEAU ROUTIER PRINCIPAL
- LIGNE HYDROÉLECTRIQUE
- TOUR DE TÉLÉCOMMUNICATIONS
- ROUTE DE TRANSIT PERMETTANT DE DÉSENGORGER CERTAINES ARTÈRES
- FAVORISER L'INTERCONNEXION ENTRE LES PROJETS RÉSIDENTIELS
- SECTEUR CENTRAL À CONSOLIDER

100 m 0 500 1000m

MARS 2009

PLAN D'URBANISME

CONCEPT D'AMÉNAGEMENT 1

envirum

PDF Created with deskPDF PDF Writer - Trial :: http://www.docudesk.com

5 règlements prioritaires à revoir

- Règlement 599 Plan d'ubanisme
- Règlement 600 Lotissement
- Règlement 601 Zonage
- Règlement 603 Permis et certificats
- Règlement 245 Protocole d'entente (adoption en cours)

Plan d'urbanisme (599)

- Modifications superficies minimales des terrains

- 4000m2 sans service → rurale champêtre dans nouveau projet donc nouvelles rues

2000m2 si aqueduc avec puits souterrain

- 40000M2 sans service → rurale sur rue déjà existante. Aucune autorisation pour créer de nouvelles rues.

Lotissement (600)

- Circonscrire la définition du terme bouclage. Doit être utilisé uniquement pour répondre à une problématique de sécurité publique. Ne peut signifier l'ouverture de projet. Accès à des lots de 40000m2.
- Article 31 : Toute rue « doit » éviter contraintes géographiques. Effleurement rocheux, tourbières, terrains impropres au drainage, etc.
- Article 35 : Augmenter dimensions de l'emprise des rues
- Article 48 : Augmenter l'emprise des sentiers loisirs (ski, vélo, etc)

Permis et certificats (603)

- Fini le temps de la feuille mobile.
- Article 29 (Projet privé) : Plusieurs ajouts dont le relief du terrain avec courbes équidistantes au 2m, les cours d'eau et milieux humides avec lignes des hautes eaux, exigence de mesure de contrôle temporaire si érosion du sol près de l'eau.
- Projet mineur de développement : 13 points d'information supplémentaires : Cours d'eau, milieux humides, lignes des hautes eaux identifiés par professionnel, pente des terrains avec zone d'inondation s'il y a lieu. Zone d'érosion identifiée, etc...

Permis et certificats (Suite)

Projet majeur de lotissement :

- Demande de plan-image en 3 copies avec 17 exigences d'information : relief, caractéristiques naturelles du terrain, identification de tout cours d'eau, pente pour chaque lot projeté, superficie occupée par les milieux humides sur chaque lot, coupes longitudinales des rues projetées (meilleures rues, meilleurs fossés), différentes phases de développement.

Permis et certificats (Suite)

- Étude caractérisation environnementale : Tous cours d'eau avec lignes des HE, Héronnières, Mesure de mitigation ou renaturalisation, état des lieux des milieux sensibles.

Démonstration de la compatibilité du projet avec les milieux sensibles avec description des travaux pour limiter les impacts

Étude de caractérisation du site concernant la viabilité d'installations septiques sur 25% de l'ensemble du projet tout en incluant les zones les plus problématiques.

Protocole d'entente (245) – ADOPTION EN COURS

Articles du règlement qui sont notables,

- Article 8 - Rentabilité financière : Aux frais du promoteur, il doit être démontré que le projet est rentable en procédant à une analyse d'impact fiscal municipal.
- Meilleure garantie financière et augmentation de la durée de la garantie des infrastructures léguées à la Ville
- Meilleure planification des séquences de travaux entre privé et Ville (Excavation, Pavage, Fossés

Protocole d'entente (245) – ADOPTION EN COURS

- Article 26 – Plan de gestion des eaux : 9 éléments qui doivent être adressés, dont

- Volume d'eau naturel (avant) et après projet

- Confirmation que les aménagements existants situés en aval seront suffisants.

- Détails des travaux nécessaires pour assurer le contrôle des eaux

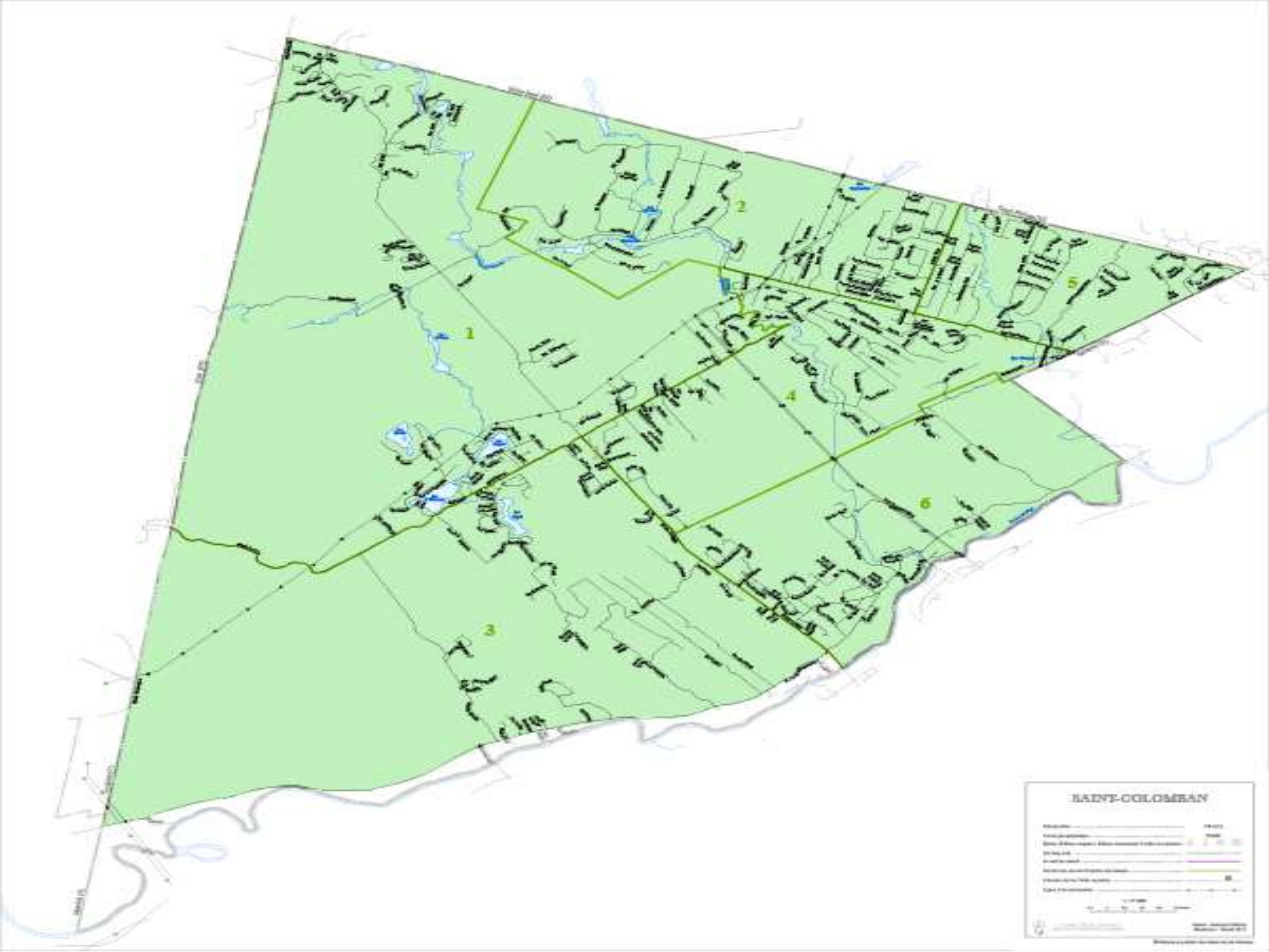
- Plan devra tenir compte des orientations du guide des bonnes pratiques sur la gestion durable des eaux de pluies du MAMOT et MDDELCC

Les défis à venir?

- Changements climatiques
- Orientation 10 du MAMOT
- Gestion du pouvoir (Politique, Judiciaire)
- Économique
- Environnemental

La clé, c'est la volonté politique d'agir.

Règlements peuvent exister sans être appliquer.


1
2
3
4
5
6
SAINT-COLOMBAN

Merci!