



# GUIDE D'AMÉNAGEMENT DES NOUVEAUX QUARTIERS

SEPTEMBRE 2022

  
**DRUMMONDville**  
Capitale du développement

---

*Ce document se veut un outil d'accompagnement. Il ne s'agit donc pas d'un règlement qui a force de loi, mais plutôt d'un guide qui permettra au promoteur de concevoir son projet de la meilleure façon possible en intégrant les divers enjeux et préoccupations du conseil municipal de Drummondville 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.*

**Réalisation :** Service de l'urbanisme

# TABLE DES MATIÈRES

<b>PRÉAMBULE</b>	4
1 LES ÉTAPES DE PLANIFICATION D'UN PROJET	7
2 AVANT DE SOUMETTRE UN PROJET	10
3 LE PRINCIPE DU GUIDE D'AMÉNAGEMENT DES NOUVEAUX QUARTIERS	13
4 PROFESSIONNELS ET ÉVALUATION PRÉLIMINAIRE	15
5 DÉPÔT D'UN PROJET	17
6 ÉVALUATION PRÉLIMINAIRE	21
7 ACCEPTABILITÉ D'UN PROJET	23
8 SUIVI D'UN PROJET	24
9 ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX	27
10 DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUCTION	33
11 TARIFICATION	34
12 LEXIQUE	36

## ANNEXE 1

ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER PAR LE PROMOTEUR POUR LE DÉPÔT D'UN PROJET LIÉ À UN PLAN CONCEPT D'AMÉNAGEMENT (PCA)	40
--	----

## ANNEXE 2

GRILLE D'ANALYSE D'UN PROJET LIÉ À UN PLAN CONCEPT D'AMÉNAGEMENT (PCA)	46
--	----





PRÉAMBULE

# 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 nationales 122, 139, 143 et 255, qui jouent un rôle secondaire et assurent le lien avec les municipalités adjacentes.

Le territoire affiche une superficie de 259 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 en 2022 une population de 80 479 personnes, ce qui en fait la 15<sup>e</sup> 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, la Ville de Drummondville enregistre des augmentations annuelles substantielles de son nombre de citoyens. A 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 d'aménagement des nouveaux quartiers 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 encore 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, et ce, dans un souci d'efficacité en matière de gestion de 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 des nouveaux quartiers 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 des nouveaux quartiers suggère une approche facilitante pour la conception d'un projet, le dépôt de celui-ci, le suivi ainsi que la conclusion des projets de développement résidentiel.

Le Guide 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 et pour en assurer sa réalisation.



**Toute demande de projet de développement peut être adressée à :**

**Service de l'urbanisme.**  
**Ville de Drummondville**  
415, rue Lindsay, C.P. 398  
Drummondville, QC J2B 6W3

Tél. : 819 478-6571  
311 ou le 819 478-6550 si vous êtes  
de l'extérieur de Drummondville

Courriel : [urbanisme@drummondville.ca](mailto:urbanisme@drummondville.ca)

# 1 LES ÉTAPES DE PLANIFICATION D'UN PROJET





## CHEMINEMENT D'UN PLAN CONCEPT D'AMÉNAGEMENT (PCA)

	ÉTAPES	INTERVENANTS
CONCEPTION	<b>Identification</b> d'un site pour un projet et premières validations	Promoteur Ingénieur-conseil Environnement
	<b>Premiers échanges</b> entre les promoteurs et la Ville	Ingénierie Urbanisme
ÉLABORATION	<b>Élaboration</b> d'un projet d'aménagement préliminaire	Promoteur Aménagiste Ingénieur-conseil Arpenteur-géomètre
APPROBATION	<b>Présentation</b> du projet d'aménagement préliminaire	Promoteur Ingénierie Urbanisme
	<b>Dépôt</b> du projet d'aménagement	Promoteur
	<b>Étude</b> du projet par les services municipaux concernés du Guide d'aménagement	Environnement Incendie Ingénierie Loisirs Travaux publics Urbanisme
	<b>Analyse</b> du projet par le <b>CCU</b> (et recommandation au conseil municipal)	CCU Urbanisme

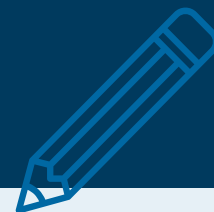


	ÉTAPES	INTERVENANTS
APPROBATION	<b>Analyse</b> du projet par le <b>conseil municipal</b> (suivant la recommandation du CCU)	Conseil municipal Urbanisme
	<b>Réponse</b> au promoteur (ajustements au PCA)	Promoteur Urbanisme
	<b>Annnonce</b> du projet à la population et démarche d'acceptabilité sociale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

# 2 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, en considérant notamment 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 faire 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, le cas échéant, 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 en infrastructures peut-elle être envisagée pour les aspects suivants :
  - Eau potable?
  - Combat incendie (pression d'eau, accès pour le camion-échelle)?
  - Égout sanitaire?
  - Égout pluvial?
  - Électricité?
  - Gaz naturel?
- Le site est-il touché par un liséré de taxation pour un bassin de desserte d'aqueduc et/ou d'égout?
- Le projet nécessitera-t-il des terrains pour :
  - L'aménagement d'un parc?
  - La construction d'une école?
- Le projet nécessitera-t-il :
  - Le prolongement de services municipaux?
  - La construction d'une station de pompage?
  - Une étude d'impact sur la circulation?
  - L'implantation de feux de circulation?
  - Le réaménagement de la voirie?
  - La construction d'un aménagement pour contrer le bruit routier?
  - Une démarche d'acceptabilité sociale (ex : construction d'une école, d'un centre commercial)?

**L'annexe 1** dresse la liste des 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?**

**VOUS ENTREVOYEZ UN PROJET SUR LE TERRITOIRE ET SOUHAITEZ CONNAITRE LES POSSIBILITÉS S'OFFRANT À VOUS?**

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

**SDED**

1400, rue Jean-Berchmans-Michaud  
Drummondville, QC J2C 7V3

Tél. : 819 477-5511

Courriel : [info@sded.ca](mailto:info@sded.ca)

Site internet : [www.sded.ca](http://www.sded.ca)



# 3 LE PRINCIPE DU GUIDE D'AMÉNAGEMENT DES NOUVEAUX QUARTIERS

LE GUIDE D'AMÉNAGEMENT DES NOUVEAUX  
QUARTIERS 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, de guides ainsi que de 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 de Drummondville ou sur celui de ses partenaires :**

[Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Drummond](#)

[Plan d'urbanisme de la Ville de Drummondville](#)

[Plan de mobilité durable 2020-2040](#)

[Plan directeur de gestion des déplacements](#)

[Guide de conception de rues complètes](#)

[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 et de la Lutte contre les changements climatiques relatif aux interventions dans les cours d'eau](#)

[Politique de l'arbre](#)

[Plan d'action de la rivière Saint-Germain](#)

[Plan de conservation des milieux naturels 2021-2031](#)

[Cartographie des indices de vulnérabilité des cours d'eau](#)

[Politique d'accessibilité universelle](#)

[Politique familiale](#)

[Politique municipale des aînés](#)

[Politique de l'habitation](#)



# 4 PROFESSIONNELS ET ÉVALUATION PRÉLIMINAIRE

COMPTE TENU DE LA COMPLEXITÉ ET DE  
L'IMPORTANCE D'UN PROJET SOUMIS  
DANS LE CADRE D'UN PLAN CONCEPT  
D'AMÉNAGEMENT (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;
- Géotechnicien;
- Arpenteur-géomètre;
- Biologiste ou écologiste;
- Professionnel en environnement;
- Etc.

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

Selon le site considéré, les **études** suivantes peuvent également être demandées :

- Évaluation environnementale phase 1, phase 2 et phase 3;
- Étude de caractérisation des milieux naturels;
- Description de terrain et caractérisation biologique (études floristiques et fauniques);
- Étude de potentiel archéologique;
- Étude d'impact sur la circulation;
- Étude acoustique;
- Étude géotechnique (applicable pour tous les projets);



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

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

# 5 DÉPÔT D'UN PROJET







# LE PROMOTEUR SOUHAITANT DÉPOSER UN PROJET

lié à un plan concept d'aménagement (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 :
- La date, le titre, le nord astronomique et l'échelle;
  - L'identification cadastrale du projet et des lots adjacents aux limites dudit projet;
  - 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;
  - L'identification et la répartition des fonctions (résidentielle, commerciale, industrielle, etc.) affectées au projet, par phase;
  - La typologie résidentielle suggérée ainsi que la densité et la volumétrie des bâtiments (nombre d'étages et nombre d'unités) selon les phases du projet;
- Le tracé et l'emprise des rues proposées et des rues existantes ou déjà acceptées avec lesquelles les rues proposées communiquent;
  - 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;
  - Les caractéristiques de toutes les intersections des rues projetées qui communiquent avec les rues existantes ou déjà acceptées;
  - La localisation des entrées charretières et des allées de circulation donnant accès au projet, le cas échéant;
  - La localisation et l'aménagement des aires de stationnement (nombre de cases, aménagement paysager, etc.);
  - La localisation des équipements et des infrastructures situés à l'intérieur du projet et sur les lots ou sur les parties de lots adjacents à l'aire du plan concept d'aménagement;



- Les servitudes et les droits de passages existants ou requis;
- La topographie du terrain, exprimée par des courbes de niveau dont les intervalles sont suffisants à la bonne compréhension des caractéristiques du site;
- 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, roc de surface, espaces boisés, végétation existante, zones d'inondation, etc.) et les modifications qui y sont projetées;
- La localisation des zones tampons, s'il y a lieu;
- La localisation des enseignes et des portails d'entrée de projet, s'il y a lieu;
- 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 :
- La superficie totale du site;
  - Les superficies de terrain affectées à chaque usage et leur rapport avec la superficie totale du terrain;
  - Le nombre d'unités par type d'usage.

- D** Un **aperçu** du parti architectural des bâtiments projetés.

## ÉTUDES ET ANALYSES PARTICULIÈRES :

- A** Une **étude des possibilités** de desserte en infrastructures d'aqueduc et d'égouts sanitaires, s'il y a lieu.
- 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 :
- L'échéancier de réalisation des infrastructures et des différents bâtiments;
  - 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 concept d'aménagement.

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

# 6 ÉVALUATION PRÉLIMINAIRE

LES PROJETS DÉPOSÉS PAR LES  
PROMOTEURS SONT ÉVALUÉS À PARTIR  
DES CRITÈRES D'ÉVALUATION CONTENUS  
À L'ANNEXE 2 DU PRÉSENT GUIDE  
D'AMÉNAGEMENT DES NOUVEAUX  
QUARTIERS. CEUX-CI PERMETTENT 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** avec le Plan de conservation des milieux naturels 2021-2031;
- 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 et de la Lutte contre les changements climatiques, 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 de la Ville.

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 sera alors invité à bonifier son projet afin que celui-ci réponde aux critères du Guide.



# 7 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 à la suite de 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'une demande 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 résidentiel, il pourrait être demandé au promoteur de mener une campagne d'information afin de sensibiliser la population du secteur concerné au projet à venir. La formule à privilégier pour cette campagne d'information (par le promoteur, par la Ville, par l'entremise d'un publipostage dans un journal local, par un avis public, par une publication sur un site Web, etc.) sera déterminée selon la nature et l'envergure du projet.

# 8

## SUIVI D'UN PROJET

### LORSQUE LE 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 (PCA);
- 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 RÈGLEMENTAIRE

**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 plans d'implantation et d'intégration architecturale (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 réglementaires comprennent toujours une obligation de consultation publique liée à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) 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 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 LAU. S'il ne fait pas l'objet d'une contestation, un amendement réglementaire s'étale sur une période qui varie généralement de deux à trois mois.







## **CONCEPTION DES PLANS ET DEVIS D'INGÉNIERIE**

L'acceptation du projet par le conseil et l'amorce des procédures de modifications réglementaires donnent le signal au promoteur et à ses ingénieurs-conseils qu'ils peuvent procéder à l'élaboration des plans d'ingénierie visant la conception des 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 de 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 dans 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. En effet, celui-ci 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.

# 9

## **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 Lutte contre les changements climatiques, s'il y a lieu;
  - début des travaux municipaux;
  - dates 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 prévisible 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 :
  - Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) et plan concept d'aménagement (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;
  - 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.







## ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER DANS L'ENTENTE

### Les éléments suivants doivent être 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 les 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 promoteur ;
- **la détermination des coûts** relatifs aux travaux à la charge du promoteur;
- **la pénalité recouvrable** du promoteur 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 promoteur, 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 promoteur 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 promoteur une quote-part non payée;
- **les garanties financières exigées** du promoteur;
- **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.



## 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, au piquetage et aux 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, etc.) ou autres frais de professionnels engagés par le titulaire ainsi que par la Ville, 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 nécessaires 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 et de la Lutte contre les changements climatiques.

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. La Division du greffe de la Ville s'assure alors 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 à la suite de 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 la fin des travaux relatifs à des services municipaux ne se fait qu'à la réception définitive des travaux, soit au moment où ceux-ci sont 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.

# 10

## **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, soit 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, soit à des normes architecturales inscrites au règlement de zonage.



# 11

## TARIFICATION

UN PROJET LIÉ À UN PLAN CONCEPT  
D'AMÉNAGEMENT (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
<b>Modification</b> à la réglementation d'urbanisme	<b>1 000 \$</b>
<b>Dérogation</b> mineure	<b>700 \$</b>
<b>Plan concept</b> d'aménagement (PCA)	<b>AUCUN FRAIS</b>
<b>Contribution</b> aux fins de parcs et espaces verts	<b>10 %</b> de la valeur inscrite au rôle
<b>Permis</b> de lotissement	<b>50 \$</b> par lot
Demande d' <b>entente promoteur</b>	<b>100 \$</b>

*Les tarifs indiqués ci-dessus 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.*

# 12

## 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 la Ville 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.

## **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 la Ville 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.

## **PLAN RÉGIONAL DES MILIEUX HUMIDES, HYDRIQUES ET NATURELS**

Le Plan régional des milieux humides, hydriques et naturels de la MRC de Drummond est un 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 de Drummondville 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.



## **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 2022, 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 2023-2028.

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

## **FORMULAIRES**

Les principaux formulaires utiles au cheminement de projets liés à des plans concept d'aménagement (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 à cet effet par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation](#).

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](#).

# 1 ANNEXE

ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER  
PAR LE PROMOTEUR POUR LE DÉPÔT  
D'UN PROJET LIÉ À UN PLAN CONCEPT  
D'AMÉNAGEMENT (PCA)

## OBJET

Cette liste identifie l'ensemble des éléments à couvrir minimalement avant de soumettre un projet PCA pour étude au comité consultatif d'urbanisme. 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 DE DRUMMOND

- 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 m<sup>2</sup>);
- 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 (s'il s'agit d'une deuxième 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, corridors de transport actif, 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 de parcs de voisinage, avec un positionnement stratégique et central dans le projet résidentiel;
- 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 1 000 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 de la vie communautaire 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'alimentation en eaux pluviales d'un milieu humide;
- 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)**

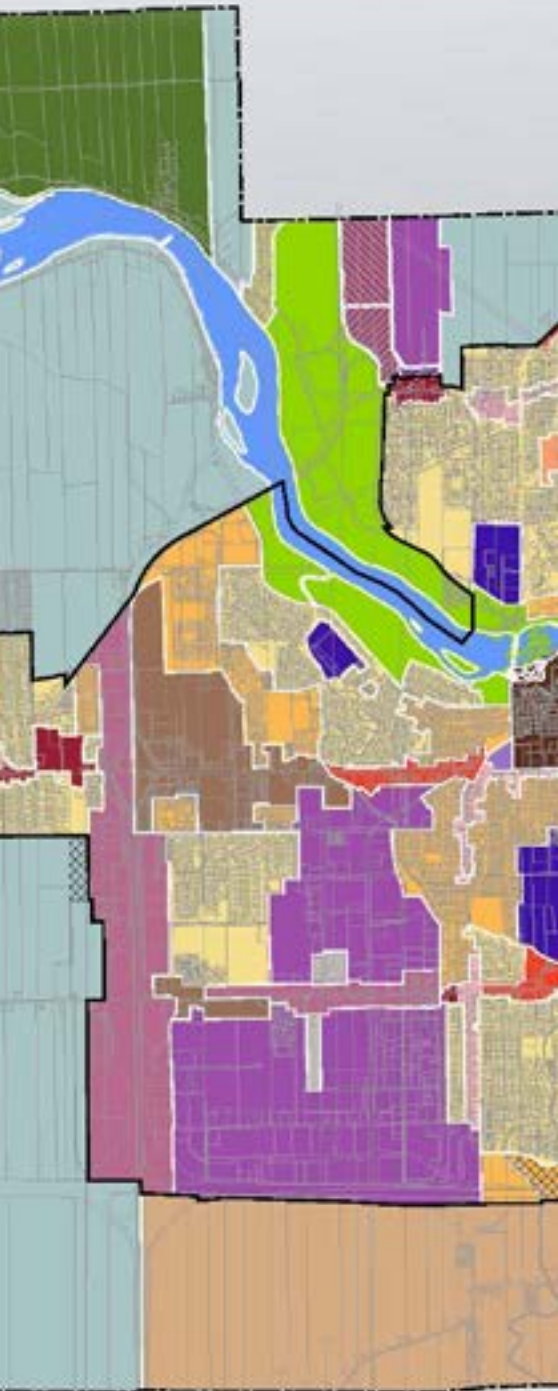
- Produire un plan illustrant la desserte RTU dans le secteur adjacent;
- Indiquer si des lignes de distribution sont à prévoir dans le projet;
- Déterminer si la desserte sera souterraine, en avant-lot ou en arrière-lot;
- Indiquer si des haubans sont projetés et si la configuration des lots en tient 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 2021-2031;
- 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.



# 2

## ANNEXE

### GRILLE D'ANALYSE D'UN PROJET LIÉ À UN PLAN CONCEPT D'AMÉNAGEMENT (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 comité consultatif d'urbanisme 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 <b>marché ciblé</b> par le projet domiciliaire et les clientèles résidentielles auquel il s'adresse.							
2 Fournir à la Ville l'information en lien avec le projet (typologie de logement, nombre de logements) pour lui permettre de modéliser les <b>retombées financières</b> du projet.							
3 Créer un <b>projet distinctif</b> se démarquant des autres projets sur le territoire.							
4 Démontrer l' <b>intégration du projet dans le quartier avoisinant</b> et la gestion des impacts sur les rues adjacentes. Exemple : aménagement de trottoirs vers les rues voisines, aménagement de passages piétonniers, etc.							
5 Mettre en valeur globalement les <b>potentiels particuliers propres</b> 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.							
6 Mettre en valeur le <b>contexte historique du site</b> 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.							



# TRAME DE RUE

	ATTEINT	NON ATTEINT	INFO N/D	À PRÉVOIR	À MODIFIER	N/A	COMMENTAIRES
7 S'inspirer du <b>Guide de conception des rues complètes</b> de la Ville pour modérer la circulation.							
8 S'inspirer du <b>Guide canadien d'aménagement des rues conviviales</b> pour l'aménagement des rues selon le contexte urbain.							
9 <b>Structurer le réseau routier</b> en fonction d'une hiérarchie logique et fonctionnelle.							
10 Prévoir le <b>raccordement au réseau routier existant</b> , 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 <b>circulation de transit</b> .							
12 Proposer des aménagements afin de <b>favoriser la cohabitation harmonieuse des différents usagers</b> 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.							
13 Favoriser un <b>tracé des rues locales</b> privilégiant les perspectives courbes et respecte le plus possible les courbes naturelles de la topographie du secteur à développer.							
14 Limiter les <b>traverses de cours d'eau</b> et les ouvrages d'arts requis pour les franchir.							





# TRAME DE RUE (SUITE)

	ATTEINT	NON ATTEINT	INFO N/D	À PRÉVOIR	À MODIFIER	N/A	COMMENTAIRES
15 Favoriser une trame de rue qui tient compte de la trajectoire des <b>cours d'eau</b> en considérant que ceux-ci ne seront ni canalisés, ni redressés, ni détournés.							
16 Évaluer les impacts du projet sur la <b>circulation</b> (ex : feux de circulation) et/ou les <b>autres aménagements de circulation</b> requis.							
17 Respecter les <b>servitudes de non-accès</b> et optimiser les <b>accès existants</b> à partir des artères et des collectrices.							
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 <b>circulation par les véhicules du Service de sécurité incendie</b> ne soit pas compromise.							
19 Valider les manœuvres des <b>véhicules lourds</b> lorsque requis par le projet.							
20 Réduire au maximum le nombre d' <b>intersections en croix</b> .							
21 Réduire le nombre de <b>rues aménagées en longueur</b> .							
22 Réduire les <b>surfaces imperméables</b> des rues locales.							
23 Prévoir des aménagements <b>réduisant la vitesse</b> . 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.							



# TRAME DE RUE (SUITE)

	ATTEINT	NON ATTEINT	INFO N/D	À PRÉVOIR	À MODIFIER	N/A	COMMENTAIRES
<p><b>24</b> Prévoir des <b>espaces de plantation d'arbres (banquettes)</b> en bordure de chaussée qui maximiseront l'effet d'ombre sur la chaussée et le trottoir.</p>							
<p><b>25</b> Intégrer des <b>banquettes végétales</b> pour la protection des infrastructures de mobilité active.</p>							
<p><b>26</b> S'assurer que les <b>profils de rue</b> soient en lien avec les <b>aménagements de surface</b> projetés.</p>							
<p><b>27</b> Fournir une <b>étude géotechnique</b> pour les portions du site où seront aménagées les rues.</p>							
<p><b>28</b> Favoriser l'accessibilité au réseau de <b>transport en commun</b> existant afin de permettre aux résidents du quartier de se déplacer vers les principaux points de services.</p>							
<p><b>29</b> Proposer des aménagements pour encourager la <b>mobilité active</b> (pistes cyclables, parcs et sentiers piétons).</p>							
<p><b>30</b> S'assurer que les plans d'ensemble pour des secteurs traversés par les <b>réseaux de mobilité active et récréatif</b>, ou adjacents à ce dernier, comprennent des <b>liens et raccourcis y donnant accès</b> de manière efficace.</p>							





# RÉSEAU D'UTILITÉS PUBLIQUES

## ET AUTRES INFRASTRUCTURES PUBLIQUES

	ATTEINT	NON ATTEINT	INFO N/D	À PRÉVOIR	À MODIFIER	N/A	COMMENTAIRES
<b>31</b> Considérer <b>l'enfouissement des fils</b> lorsque la situation se prête à un tel scénario. Lorsque cela est impossible, à tout le moins prévoir une <b>desserte de poteaux d'utilités publiques en arrière-lot</b> .							
<b>32</b> Concevoir la <b>desserte des poteaux d'utilités publiques</b> selon le lotissement proposé afin de réduire le nombre de haubans et de traversées de rues.							
<b>33</b> Dans le cas d'une <b>desserte obligées en avant-lot</b> , concevoir la desserte des poteaux d'utilités publiques afin d'optimiser la canopées et l'ombre projetée sur la chaussée.							
<b>34</b> Prévoir avec la Ville la planification des emplacements et le type d' <b>éclairage</b> .							
<b>35</b> Planifier l'emplacement et assurer l'accessibilité aux bacs de <b>collecte de matières résiduelles</b> .							
<b>36</b> Planifier la localisation des <b>bornes fontaines, entrées charretières</b> , 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.							
<b>37</b> S'assurer dès la conception du projet de la localisation des <b>boîtes postales communautaires</b> selon les critères de Postes Canada.							



# PRODUIT RÉSIDENTIEL

	ATTEINT	NON ATTEINT	INFO N/D	À PRÉVOIR	À MODIFIER	N/A	COMMENTAIRES
<b>38</b> Déterminer la <b>densité</b> des ensembles résidentiels prévus dans le quartier.							
<b>39</b> Privilégier une <b>plus grande densité</b> à proximité des artères et des collectrices.							
<b>40</b> Prévoir une répartition des catégories de construction qui favorise une <b>gradation harmonieuse des densités et des gabarits de construction</b> à l'intérieur de la zone visée, de même qu'en relation avec les zones avoisinantes.							
<b>41</b> Prévoir une <b>signature architecturale</b> 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.							
<b>42</b> Favoriser le développement d'une <b>identité propre</b> 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).							
<b>43</b> Privilégier un aménagement qui favorise le développement d'un <b>sentiment d'appartenance</b> , notamment par la création de cellules de quartier et d'îlots résidentiels.							

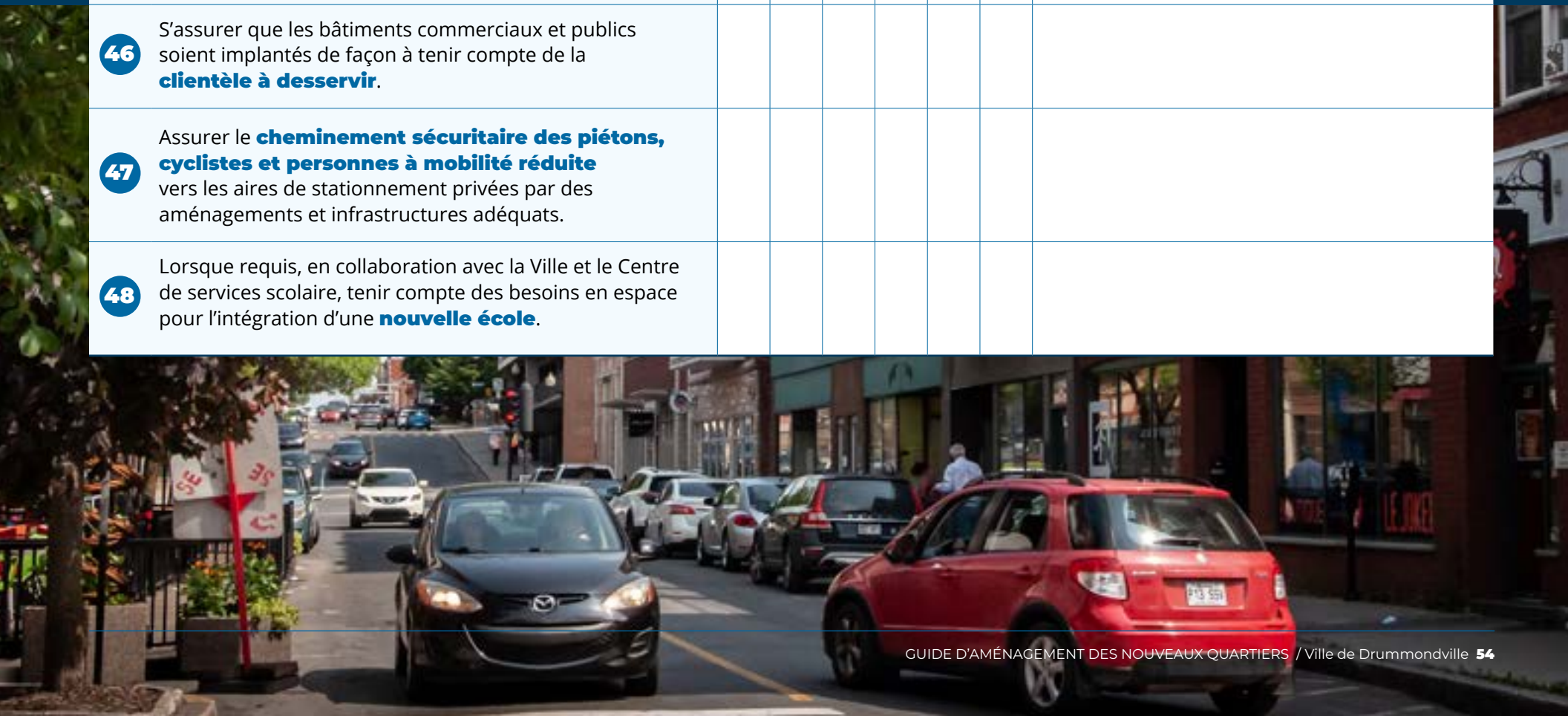






# USAGES COMMERCIAUX ET PUBLICS

	ATTEINT	NON ATTEINT	INFO N/D	À PRÉVOIR	À MODIFIER	N/A	COMMENTAIRES
44							Équiper le quartier de <b>commerces et de services de proximité</b> tout en assurant son intégration aux quartiers existants.
45							Prévoir la <b>mixité commerciale et résidentielle</b> 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 <b>clientèle à desservir</b> .
47							Assurer le <b>cheminement sécuritaire des piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite</b> 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 <b>nouvelle école</b> .





# PARCS, ESPACES VERTS, SECTEURS BOISÉS ET ARBORISATION

	ATTEINT	NON ATTEINT	INFO N/D	À PRÉVOIR	À MODIFIER	N/A	COMMENTAIRES
<b>49</b> Assurer une <b>desserte adéquate</b> en parcs, espaces verts et équipements communautaires.							
<b>50</b> Favoriser l' <b>aménagement de parcs de quartiers</b> plutôt que des parcs de voisinage avec une superficie intéressante et un positionnement stratégique au cœur du projet.							
<b>51</b> Maximiser l' <b>intégration</b> des parcs, espaces verts et réseaux piétonniers/cyclables avec le réseau existant.							
<b>52</b> Maximiser la conservation des <b>secteurs boisés</b> en îlots et en les intégrant dans la mesure du possible aux espaces verts projetés.							
<b>53</b> <b>Intégrer le ou les parcs</b> dans un espace naturel ou un espace boisé s'il en existe un sur le site à développer.							
<b>54</b> Favoriser les <b>espaces de liberté au cours d'eau</b> (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.							
<b>55</b> Tenir compte de la <b>conservation des milieux naturels</b> existants dans le plan de conservation des milieux naturels.							
<b>56</b> <b>Intégrer le ou les parcs</b> aux plans d'eau ou aux bassins de rétention s'il en existe un sur le site à développer.							



# PARCS, ESPACES VERTS, SECTEURS BOISÉS ET ARBORISATION (SUITE)

	ATTEINT	NON ATTEINT	INFO N/D	À PRÉVOIR	À MODIFIER	N/A	COMMENTAIRES
57 Rendre le <b>parc accessible</b> en favorisant son <b>ouverture sur rue</b> .							
58 Si un parc est <b>localisé le long d'une collectrice à forte circulation</b> , prévoir des aménagements conviviaux pour y favoriser l'accès.							
59 Planter des <b>arbres le long des rues</b> 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 <b>pourcentage d'espace vert</b> 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' <b>érosion possible du sol</b> et prévoir un drainage adéquat tout en limitant le ruissellement dans les cours d'eau et les fossés.							
62 Planifier les <b>sentiers piétons</b> de telle sorte qu'ils soient <b>aménagés avant que ne débute la construction</b> sur les terrains contigus à ce sentier.							
63 Prévoir les <b>équipements communautaires d'appoint</b> dans le quartier. Exemple : jardins communautaires.							





# MILIEU NATUREL

## ET CARACTÉRISTIQUES ÉCOLOGIQUES

	ATTEINT	NON ATTEINT	INFO N/D	À PRÉVOIR	À MODIFIER	N/A	COMMENTAIRES
<b>64</b> Démontrer comment le projet s'intègre dans le contexte du <b>plan de conservation des milieux naturels</b> .							
<b>65</b> <b>Conserver et mettre en valeur</b> 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.							
<b>66</b> Pour tout projet s'inscrivant dans un contexte de boisé existant, produire un <b>rapport d'ingénieur forestier</b> dans le but de déterminer et de protéger les peuplements forestiers d'intérêt.							
<b>67</b> Assurer la <b>conservation des milieux hydriques, humides et naturels</b> . Exemple : aménagement d'un parc linéaire afin de conserver le caractère public de l'accès au cours d'eau.							
<b>68</b> Faire la démonstration de la réalisation des efforts et actions menant à l' <b>atteinte des cibles de conservation du plan de conservation des milieux naturels</b> (milieux humides, cours d'eau, îlots, corridors boisés et les milieux ouverts).							
<b>69</b> Pour les projets en présence de cours d'eau, <b>établir la ligne des hautes eaux</b> afin de pouvoir déterminer la bande de protection riveraine.							
<b>70</b> Identifier les <b>bandes riveraines</b> sur les plans de lotissement soumis dans le cadre du PCA afin de s'assurer de leur respect.							





# GESTION DES EAUX PLUVIALES

	ATTEINT	NON ATTEINT	INFO N/D	À PRÉVOIR	À MODIFIER	N/A	COMMENTAIRES
<p><b>71</b> Favoriser une <b>gestion d'eau de ruissellement optimale</b> respectueuse du milieu naturel et des cours d'eau existants.</p>							
<p><b>72</b> Intégrer les principes du <b>guide du ministère des Affaires municipales et de l'habitation</b> pour la gestion durable des eaux pluviales (Code de conception d'un système de gestion des eaux pluviales admissible à une déclaration de conformité), ainsi que les principes du <b>guide d'aménagement des bassins de rétention</b> de la Ville.</p>							
<p><b>73</b> S'assurer d'une conception des bassins de rétention et d'un aménagement qui garantiraient leur <b>sécurité</b>, leur <b>intégration naturelle dans le milieu</b> et la <b>qualité de leur aménagement paysager</b>.</p>							
<p><b>74</b> Dans la mesure du possible, s'assurer que <b>l'aménagement éventuel de bassins de rétention pluviale dans les parcs et espaces naturels</b> ne compromet pas l'aménagement d'équipements récréatifs qui représentent le plus d'intérêt pour la population.</p>							
<p><b>75</b> Favoriser la <b>rétention sur rue</b> pour mieux gérer les eaux de ruissellement lors d'épisodes de fortes pluies, l'objectif étant d'éviter que les eaux de surface soient gérées sur les terrains privés et d'éviter ainsi des inondations par le réseau majeur dans les bâtiments.</p>							
<p><b>76</b> Favoriser l'<b>infiltration sur le site</b> ou la réutilisation des eaux pluviales des toitures de bâtiments.</p>							
<p><b>77</b> Proposer des aménagements en tenant compte de <b>l'accès véhiculaire pour l'entretien</b> du bassin de rétention (rampes d'accès, sortie d'eau pour nettoyage, etc.).</p>							



# CONCEPTION DES INFRASTRUCTURES

	ATTEINT	NON ATTEINT	INFO N/D	À PRÉVOIR	À MODIFIER	N/A	COMMENTAIRES
<b>78</b> Le projet fait partie d'un <b>plan directeur global</b> de la Ville et la capacité de desserte en <b>eau</b> du projet a été vérifiée.							
<b>79</b> La capacité d'alimentation en eau pour le <b>combat incendie</b> a été vérifiée et correspond au plan d'aménagement proposé.							
<b>80</b> Le projet fait partie d'un <b>plan directeur global</b> de la Ville en matière de <b>gestion des eaux usées</b> et la capacité de desserte du projet a été vérifiée.							
<b>81</b> Le projet n'entraîne <b>aucune augmentation des surverses à l'environnement</b> ou le projet propose des mesures compensatoires ou fait partie d'un plan de gestion des débordements.							
<b>82</b> Le projet fait partie d'un <b>plan directeur global</b> de la Ville en matière de <b>gestion des eaux pluviales</b> et la capacité de desserte du projet a été vérifiée.							



# CONTRAINTES ANTHROPIQUES ET NATURELLES

	ATTEINT	NON ATTEINT	INFO N/D	À PRÉVOIR	À MODIFIER	N/A	COMMENTAIRES
<p><b>83</b> <b>Minimiser les nuisances</b> aux résidants pouvant découler des contraintes inhérentes au site, telles. Exemple : circulation autoroutière, voie ferrée, aéroport, proximité d'aires industrielles ou commerciales, éléments naturels.</p>							
<p><b>84</b> Prévoir l'aménagement d'une <b>zone tampon</b> ou des <b>normes d'insonorisation des bâtiments</b> si le quartier est appelé à se développer en bordure d'un usage contraignant tel qu'une autoroute, un aéroport ou une voie ferrée.</p>							
<p><b>85</b> Prévoir des <b>mesures de mitigation</b> pour les terrains riverains à une voie vouée à la <b>circulation lourde</b>.</p>							







# GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES

86

Prévoir une **aire de disposition des bacs roulants et/ou conteneurs suffisamment grande** et sans affecter l'espace destiné aux cases de stationnement.

87

**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).

ATTEINT	NON ATTEINT	INFO N/D	À PRÉVOIR	À MODIFIER	N/A	COMMENTAIRES







Ville de Drummondville  
415, rue Lindsay, C. P. 398, Drummondville (Québec) J2B 6W3  
311@drummondville.ca

**311** Le numéro  
à composer

[drummondville.ca](http://drummondville.ca)

  
**DRUMMONDville**  
Capitale du développement