



Une nature accueillante



Cantley

Nouveau projet de règlement de zonage

**Atelier
participatif
22 avril 2025**



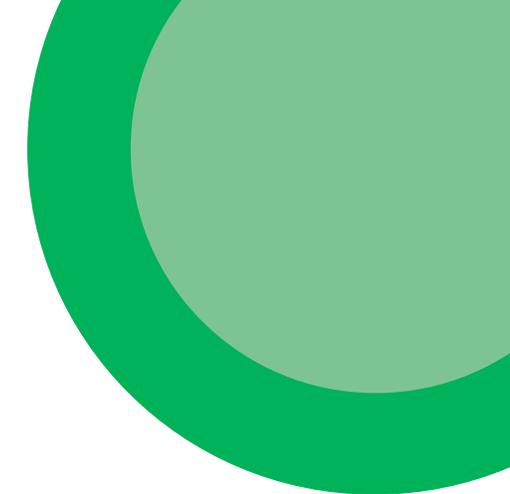
Mot de bienvenue

Monsieur Stéphane Parent
Directeur général



Déroulement de la soirée

18 h 35 à 18 h 40	Mot de bienvenue
18 h 40 à 19 h 00	Présentation du Service de l'urbanisme
19 h 00 à 19 h 45	Atelier aux tables
19 h 45 à 19 h 55	Pause
19 h 55 à 20 h 50	Période de questions
20 h 50 à 21 h 00	Clôture de l'atelier



Qu'est-ce qu'un règlement de zonage?

- La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) encadre le contenu du règlement de zonage.
- Le règlement de zonage fixe des normes qui s'appliquent uniformément par zones, par secteurs de zones ou à l'ensemble du territoire.
- Le règlement de zonage est un règlement d'application **normative**, en ce sens que sa mise en œuvre ne permet aucune analyse qualitative (contrairement aux PIIA) de la part de celui qui a la responsabilité de l'appliquer, généralement un inspecteur municipal.



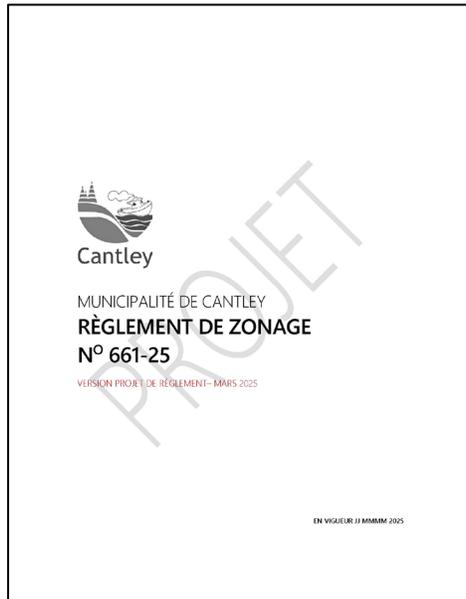
Qu'est-ce qu'un règlement de zonage? (suite)

- Le zonage nous permet de :
 - découper le territoire en autant de zones et de secteurs de zones nécessaires (**Plan de zonage**);
 - classer les usages (résidentiel, commercial, etc.) et les constructions selon les critères appropriés, dont des critères environnementaux (nuisances), fonctionnels (aux endroits appropriés) et caractéristiques architecturales (superficie et volumétrie);
 - Imposer, dans chaque zone, l'occupation du sol, notamment en interdisant ou en autorisant les constructions et les usages (**Grille de spécification**).

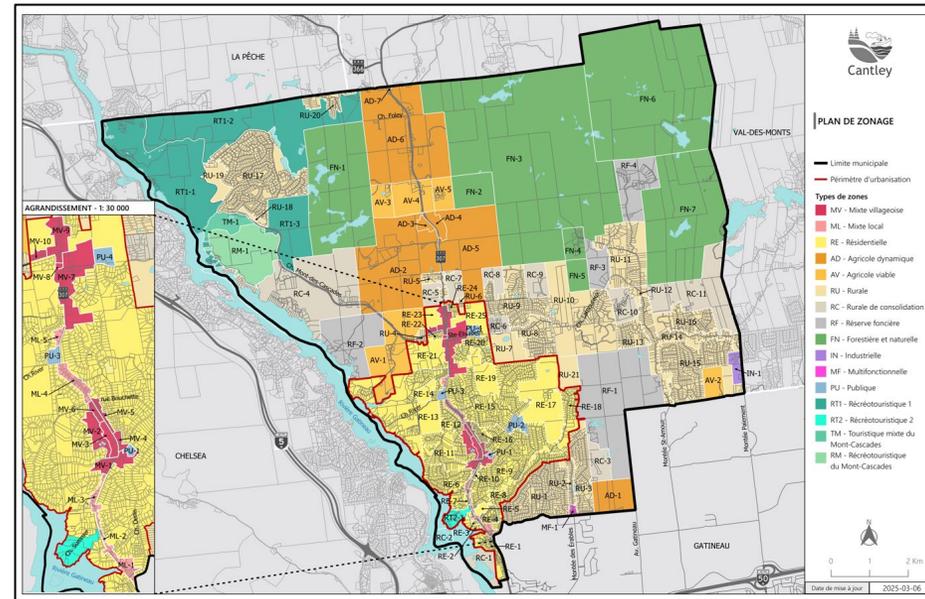


Qu'est-ce qu'un règlement de zonage? (suite)

C'est un document composé de trois éléments : des **textes établissant les règles à suivre** en matière de construction et d'activités, un **plan de zonage**, ainsi que des **grilles de spécifications** définissant les normes d'implantation (marges de recul et usages permis) applicables à chacune des zones de la municipalité.



Textes avec les règles



Plan de zonage

CLASSES D'USAGES AUTORISÉS		USAGES SPÉCIFIQUES	
11 HABITATION			
11.1 Villa individuelle			
11.2 Résidence			
11.3 Résidence collective			
11.4 Résidence mobile			
11.5 Maison mobile			
C. COMMERCE ET SERVICES			
C.1 Commerce et services de détail			
C.2 Commerce et services locaux			
C.3 Commerce et services régionaux			
C.4 Établissements d'hébergement touristique			
C.5 Commerce et services automobiles			
C.6 Commerce et services para-industriels			
C.7 Établissements de compatibilité résidentielle			
I. INDUSTRIE			
I.1 Industrie à haute valeur ajoutée			
I.2 Industrie à moyenne valeur ajoutée			
I.3 Industrie extractive			
R. RECREATIF			
R.1 Récréatif actif			
R.2 Récréatif passif			
Co. CONSERVATION			
Co.1 Conservation			
A. AGRICULTURE			
A.1 Agriculture			
A.2 Élevage et élevage d'élevages			
A.3 Séparation forestière			
PF. PUBLIC ET FUNKTIONNEL			
PF.1 Institutionnel et communautaire			
PF.2 Hôtel public			
PF.3 Parc d'exposition			
USAGES SPÉCIFIQUES			
US.1 Usage d'aménagement paysager			
US.2 Usage d'aménagement éclairé			
US.3 Usage mixte			
US.4 Usage multiple			
NIVEAU D'IMPLANTATION		NORMES	
Autres			
Surélévation			
RETOURNAIRES			
En degrés (m / max)	11,2	11,2	11,2
En mètres (m / max)	-1,0	-1,0	-1,0
DIMENSIONS			
Largeur (m)	9	9,5	9,5
Profondeur (m)	9	9,5	9,5
Superficie d'implantation - m² (min / max)	50/50	50/1000	-/1000
MARGES			
Avant (m)	9	9	9
Latérales (m - 1000m)	9,5	9,5	9,5
Arrière (m)	9	9	9
NOMBRE DE LOGEMENTS		NOTES	
Nombre d'habitants par lot (max)			
<small> (1) Usage récréatif autorisé en conformité avec la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. (2) RT-1, RT-2, P-1. </small>			

Grille de spécification



Qu'est-ce qu'un règlement de zonage? (suite)

Le zonage constitue un des principaux moyens utilisés pour :

- développer le territoire de façon ordonnée;
- minimiser les inconvénients de voisinage, protéger l'intimité des gens, assurer la sécurité et la santé publique et le bien-être général;
- conserver les caractéristiques d'un quartier et éviter l'ajout d'usages disparates;
- contrôler la qualité des bâtiments, des enseignes et de l'aménagement paysager;
- tenir compte de la vocation naturelle des territoires ou de leurs caractéristiques physiques;



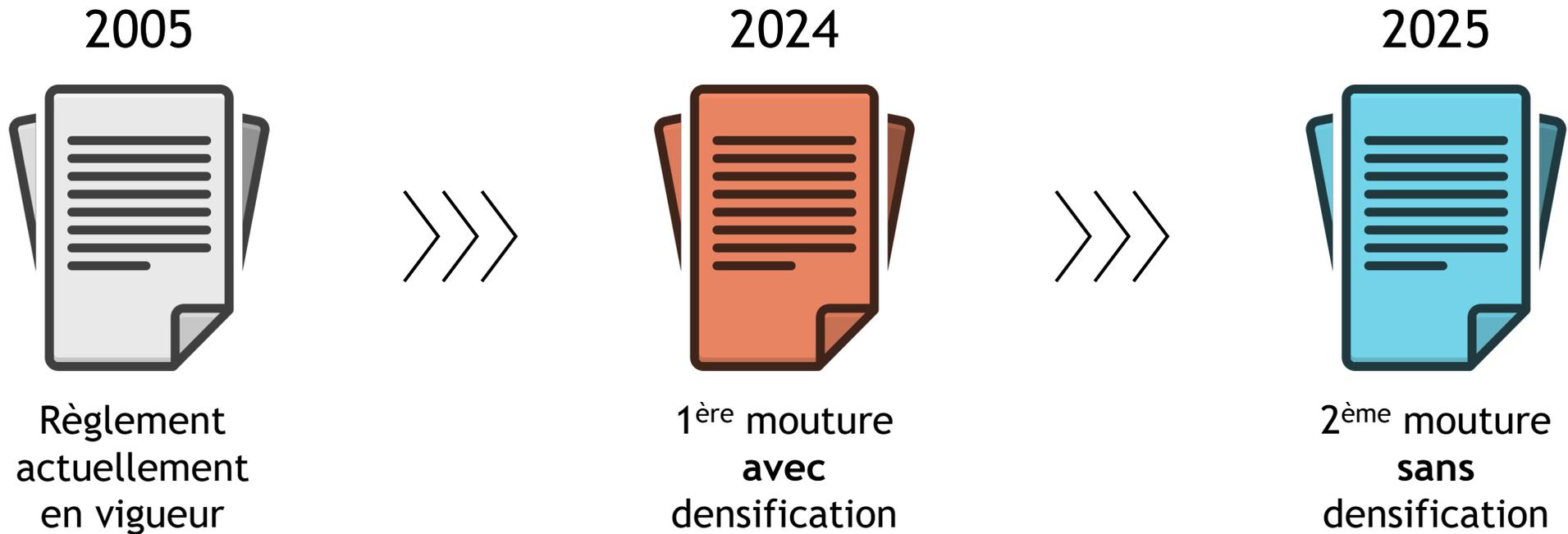
Pourquoi réviser le règlement ?



1. Nous avons l'obligation légale de nous conformer au schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la MRC des Collines-de-l'Outaouais.
2. Conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, les municipalités locales de la MRC disposent **d'une période de deux (2) ans** suivant l'entrée en vigueur du SAD pour adopter un nouveau plan d'urbanisme, ainsi que de nouveaux règlements d'urbanisme de concordance (zonage, lotissement, permis et certificats, etc.).
 - Le SAD de la MRC est entré en vigueur **le 6 février 2020**.
 - Plusieurs extensions nous ont été accordées par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation afin de compléter notre révision règlementaire.
3. Le cadre actuel est désuet, **datant de 20 ans**, et comporte peu de normes pour encadrer les projets intégrés, ainsi qu'aucune mesure de protection des arbres lors des constructions, entre autres.



Historique des règlements de zonage





Nouveaux changements proposés au zonage

Suite aux nombreux témoignages des citoyens

Plusieurs modifications importantes ont été apportées au nouveau projet de règlement de zonage. Les voici ..

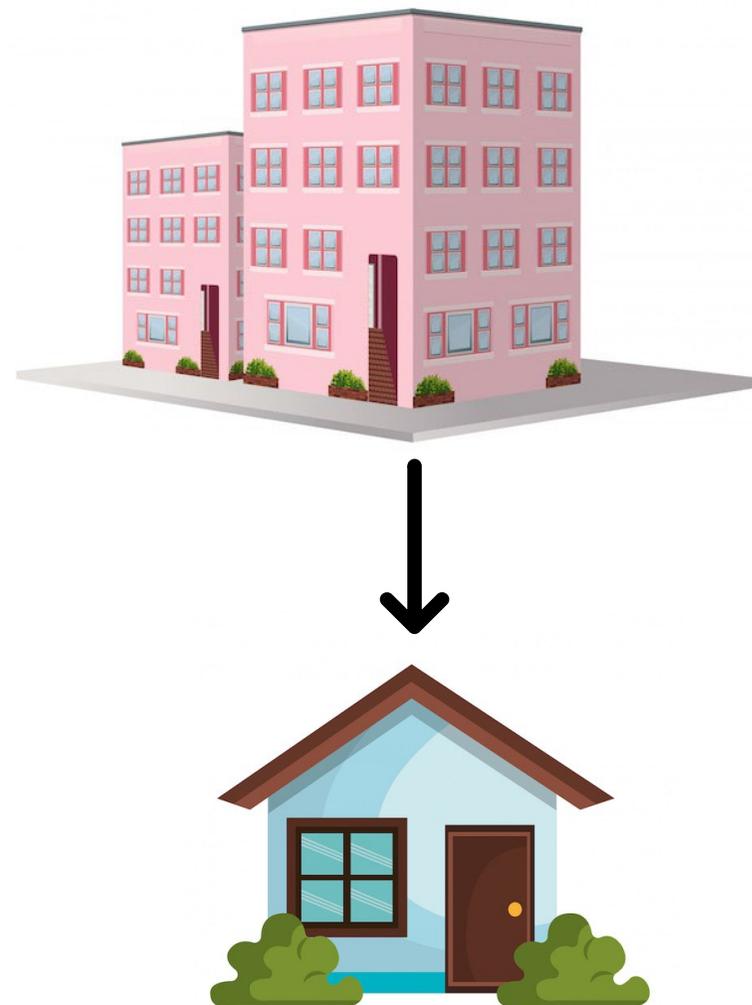


Changement dans le projet de règlement zonage actuel

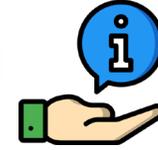
Densification

Réduction de la densité résidentielle en retirant les types d'habitations trifamiliales et multifamiliales de presque tout le territoire à l'exception de la zone MV-2 (où se situe le IGA).

Note : En matière de réglementation de zonage, il est interdit d'interdire un usage sur l'ensemble du territoire.



Densification: complément d'information



Les différentes typologies de logement

Unifamilial



1 logement

Bifamilial



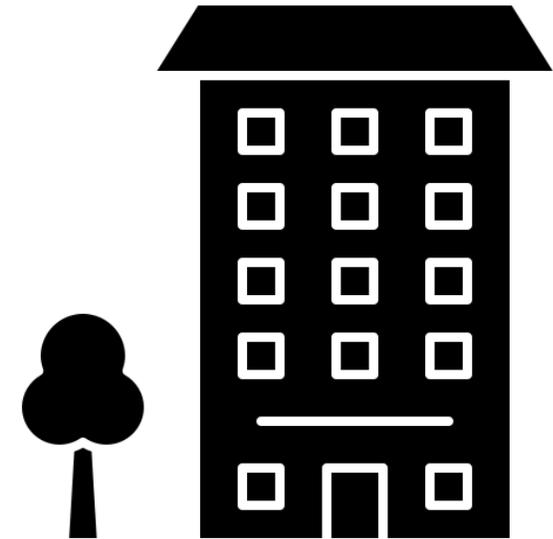
2 logements

Trifamilial



3 logements

Multifamilial

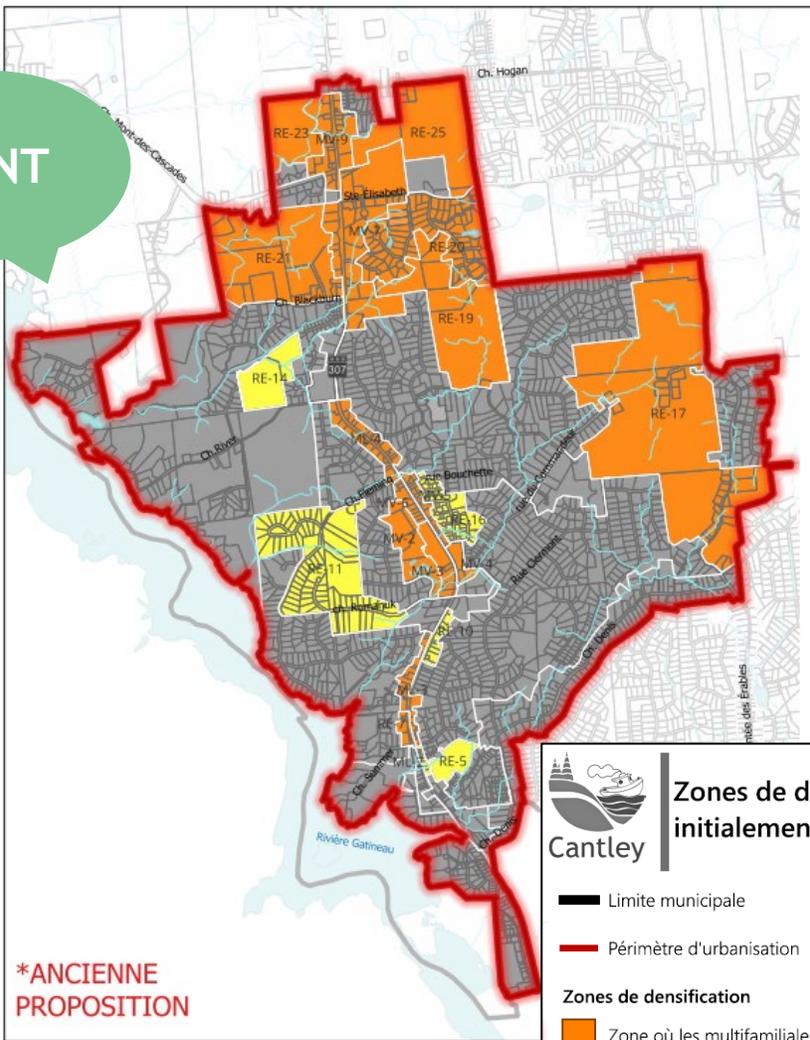


4 logements et plus



Changement dans le projet de règlement zonage actuel

AVANT



*ANCIENNE PROPOSITION

Cantley

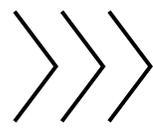
Zones de densification initialement proposées

- Limite municipale
- Périmètre d'urbanisation

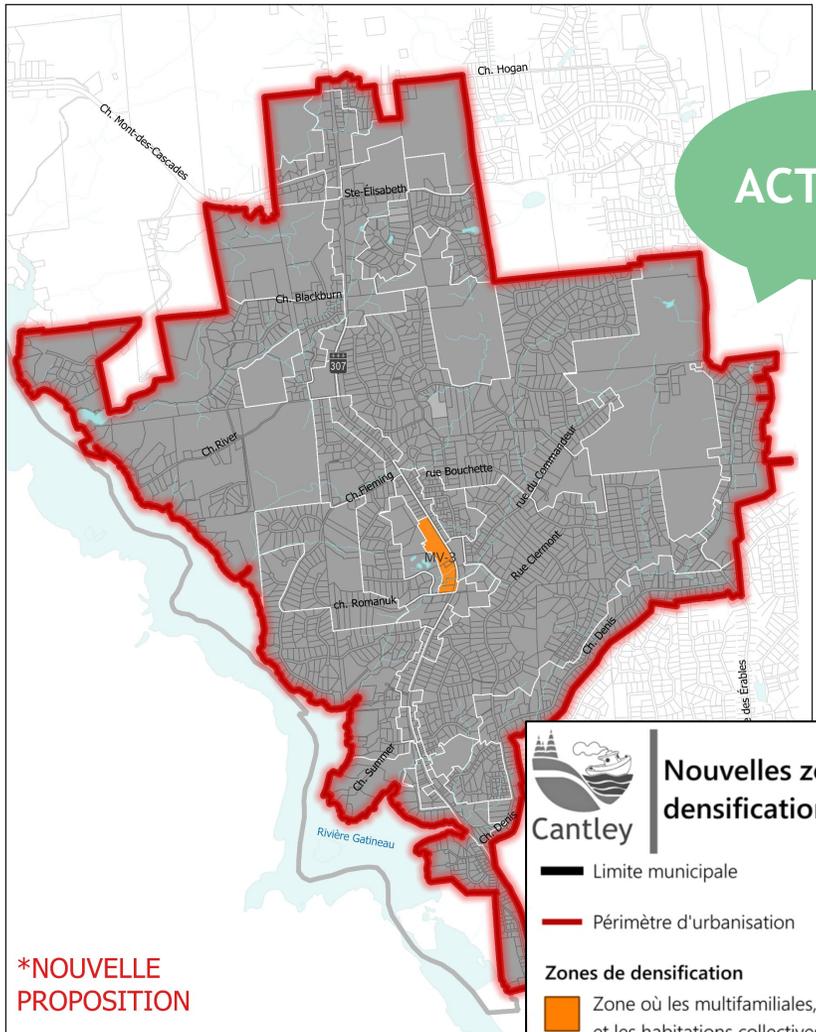
Zones de densification

- Orange: Zone où les multifamiliales étaient permis
- Yellow: Zone où les trifamiliales étaient permis

Réduction de la Densification



ACTUEL



*NOUVELLE PROPOSITION

Cantley

Nouvelles zones de densification proposées

- Limite municipale
- Périmètre d'urbanisation

Zones de densification

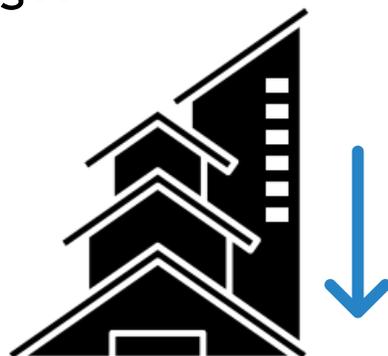
- Orange: Zone où les multifamiliales, les trifamiliales et les habitations collectives sont permis
- Grey: Zone ne permettant que des bâtiments unifamiliaux ou bifamiliaux au maximum



Changement dans le projet de règlement zonage actuel

Nombre d'étages permis

Diminution du nombre d'étages permis pour ne conserver que des 2 ou 3 étages .



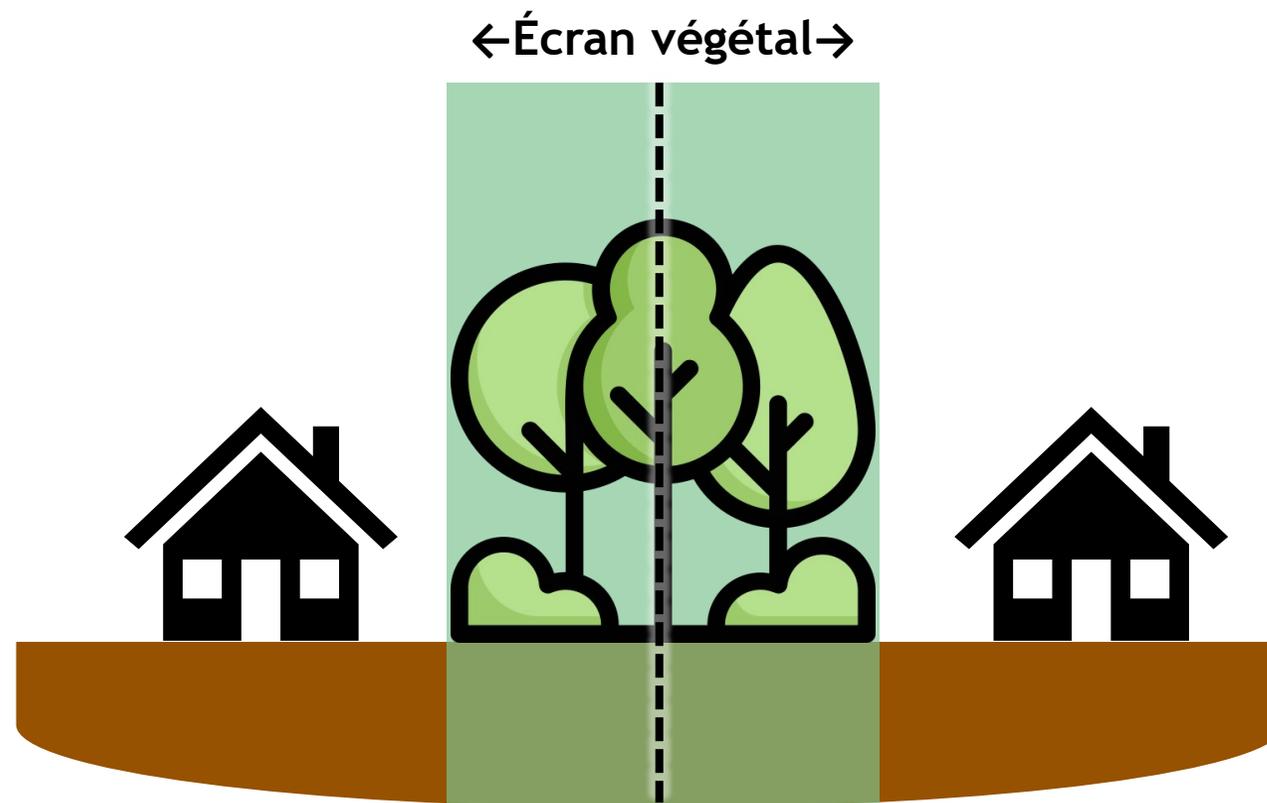
Changement dans le projet de règlement zonage actuel

Écran végétal

L'écran végétal passe de 3 mètres à 4 mètres dans le périmètre urbain.

L'écran végétal demeure 6 mètres à l'extérieur du périmètre urbain.

Écran végétale : Il s'agit d'une bande de végétation située au pourtour des limites d'un terrain, constituée d'arbres, arbustes et/ou arbrisseaux.

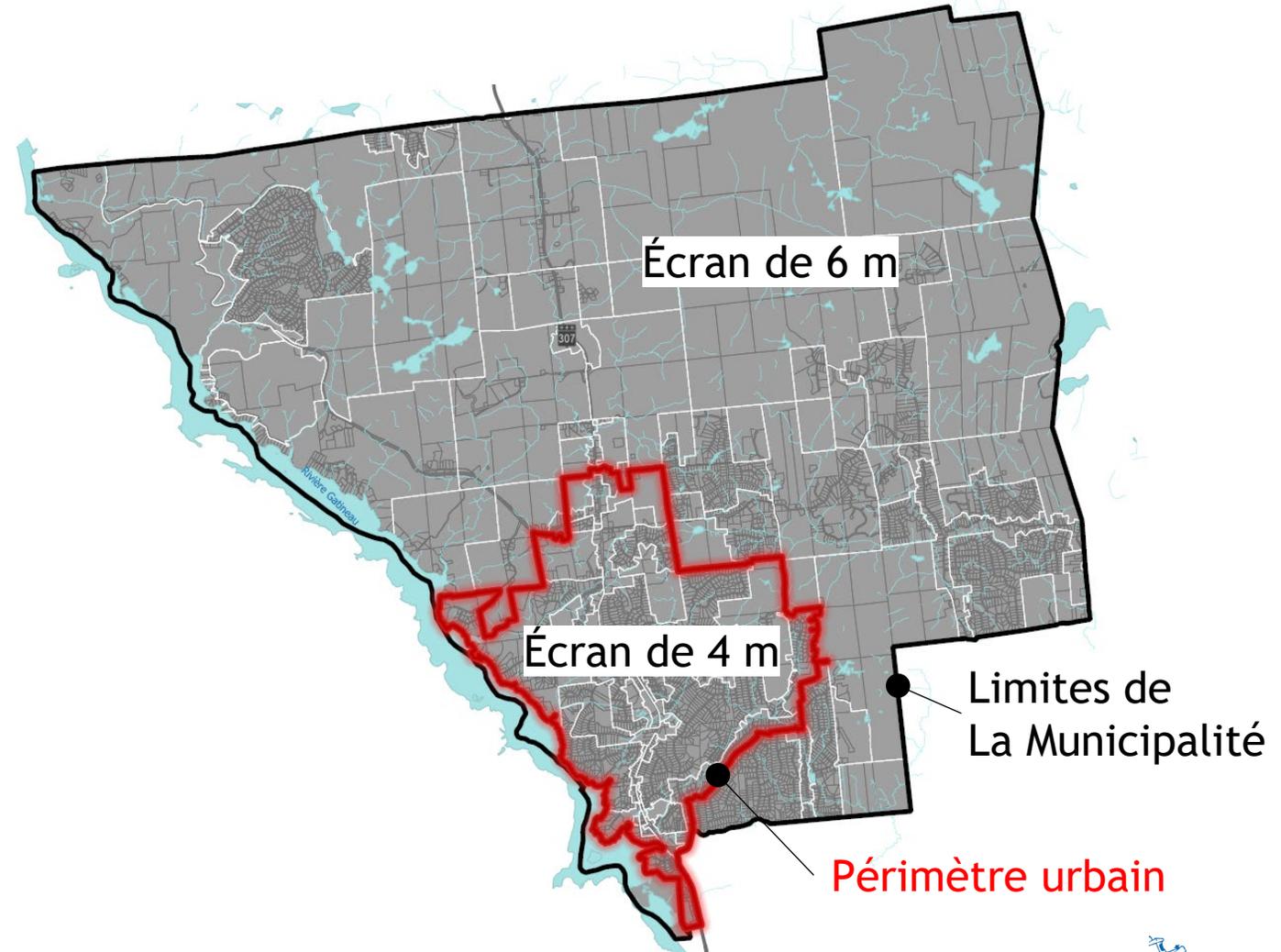


Écran végétal: complément d'information



Le périmètre urbain ou périmètre d'urbanisation c'est quoi ?

Le **périmètre urbain** désigne la **limite géographique** qui sépare la zone urbanisée (noyau villageois, quartiers, etc.) des espaces ruraux environnants. C'est un outil qui permet de planifier le développement des villes en contrôlant l'expansion et en protégeant les terres agricoles ou naturelles autour. Il sert à déterminer où les constructions et aménagements sont autorisés, afin de mieux gérer la croissance urbaine tout en préservant l'environnement.



Changement dans le projet de règlement zonage actuel

Écran végétal

Pourquoi un écran végétal de 4 mètres à l'intérieur du périmètre urbain ?

Il n'est désormais plus possible de soumettre une demande de dérogation mineure concernant l'empiètement dans un écran végétal pour des constructions telles qu'un garage, une remise, une allée d'accès ou une installation septique.

La topographie parfois très accidentée des terrains de Cantley, ainsi que la présence de contraintes naturelles (cours d'eau, milieux humides), peuvent rendre l'implantation de certaines constructions difficile.

Actuellement, les demandes de dérogation mineure concernant l'empiètement à l'intérieur de l'écran végétal représentent 90 % de nos demandes, ce qui démontre que cette norme n'est pas adaptée, car le recours à une dérogation mineure est trop fréquent.



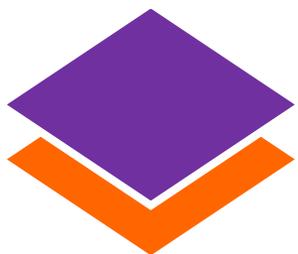
Changement dans le projet de règlement zonage actuel

Écran végétal

Pourquoi un écran végétal de 4 mètres à l'intérieur du périmètre urbain ?

Établir un écran végétal minimal de 4 mètres ne signifie pas réduire l'écran à 4 mètres sur toutes les limites du lot.

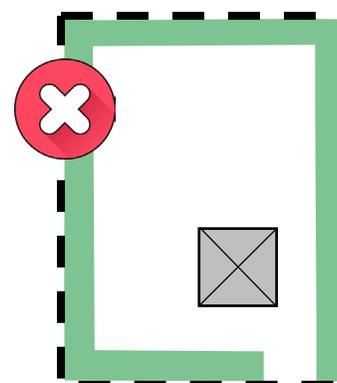
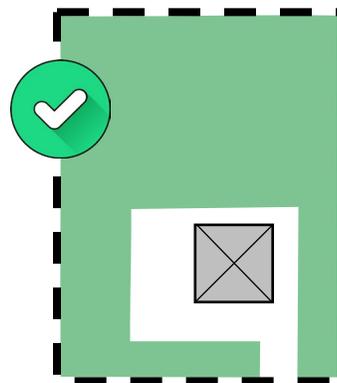
Les règles d'un règlement de zonage se superposent comme des couches. **La superficie minimale de 60 % d'espace boisé** s'ajoute à la norme de l'écran végétal, qui prévoit une **largeur minimale de 4 mètres**.



60 % d'espace boisé (MIN.)

+

Écran végétal de
4 mètres (MIN.)





Fait saillant du projet de règlement de zonage de 2025

2005



2025



Fait saillant = nouveauté dans le Règlement de zonage de 2025 qui n'existait pas dans celui de 2005.



Faits saillants du projet de règlement

Grille de spécification de zonage

Sections : usages autorisés,

Un usage est permis lorsqu'il apparaît un point (●) dans sa ligne horizontale.

Dans la section des usages autorisés, on retrouve les 7 grands groupes d'usage:

1. Habitation
2. Commerce et services
3. Industrie
4. Récréatif
5. Conservation
6. Agriculture
7. Public et institutionnel

		AD-1				
		CLASSES D'USAGES AUTORISÉES				
SPÉCIFICATIONS	H HABITATION					
	H1 Unifamiliale	●				
	H2 Bifamiliale					
	H3 Tri-familiale					
	H4 Multifamiliale					
	H5 Habitation collective					
	H6 Maison mobile					
	C COMMERCE ET SERVICES					
	C1 Commerce et services de voisinage					
	C2 Commerce et service local					
	C3 Commerce et service régional					
	C4 Établissement d'hébergement touristique					
	C5 Commerce et service automobile					
	C6 Commerce et service para-industriel					
	C7 Établissement à compatibilité restreinte					
	I INDUSTRIE					
	I1 Industrie à nuisance faible					
	I2 Industrie à nuisance importante		●			
	I3 Industrie extractive					
	R RÉCRÉATIF					
R1 Récréatif extensif			●			
R2 Récréatif intensif						
Co CONSERVATION						
Co1 Conservation				●		
A AGRICULTURE						
A1 Agriculture					●	
A2 Élevage et pension d'animaux					●	
A3 Exploitation forestière					●	
P PUBLIC ET INSTITUTIONNEL						
P1 Institutionnel et communautaire						
P2 Utilité publique					●	
P3 Parcs et espaces verts						



Faits saillants du projet de règlement

Grille de spécification de zonage

Exemple de lecture de normes en fonction d'un usages autorisés, soit unifamiliale.

AD-1						
CLASSES D'USAGES AUTORISÉES						
H	HABITATION					
H1	Unifamiliale	•				
H2	Bifamiliale					
NORMES						
MODE D'IMPLANTATION						
	Isolé	•	•		•	•
	Jumelé					
	En rangée					
HAUTEURS						
	En étages (min. / max.)	1 / 2	1 / 2	1 / 2	1 / 2	1 / 2
	En mètres (min. / max.)	- / 10	- / 10	- / 10	- / 10	- 10
DIMENSIONS						
	Largeur (min.)	5	6,5	6,5	6,5	6,5
	Pronfondeur - m (min.)	10	10	10	10	10
	Superficie d'implantation - m ² (min. / max.)	50/500	50/1000	- /1000		- /1000
MARGES						
	Avant (min.)	15	9	9	9	9
	Latérales (min. / totale min.)	8 / -	8 / -	8 / -	8 / -	8 / -
	Arrière (min.)	10	10	10	10	10
NOMBRE DE LOGEMENTS						
	Nombre de logement par bâtiment (max.)					

AD-1

CLASSES D'USAGES AUTORISÉES

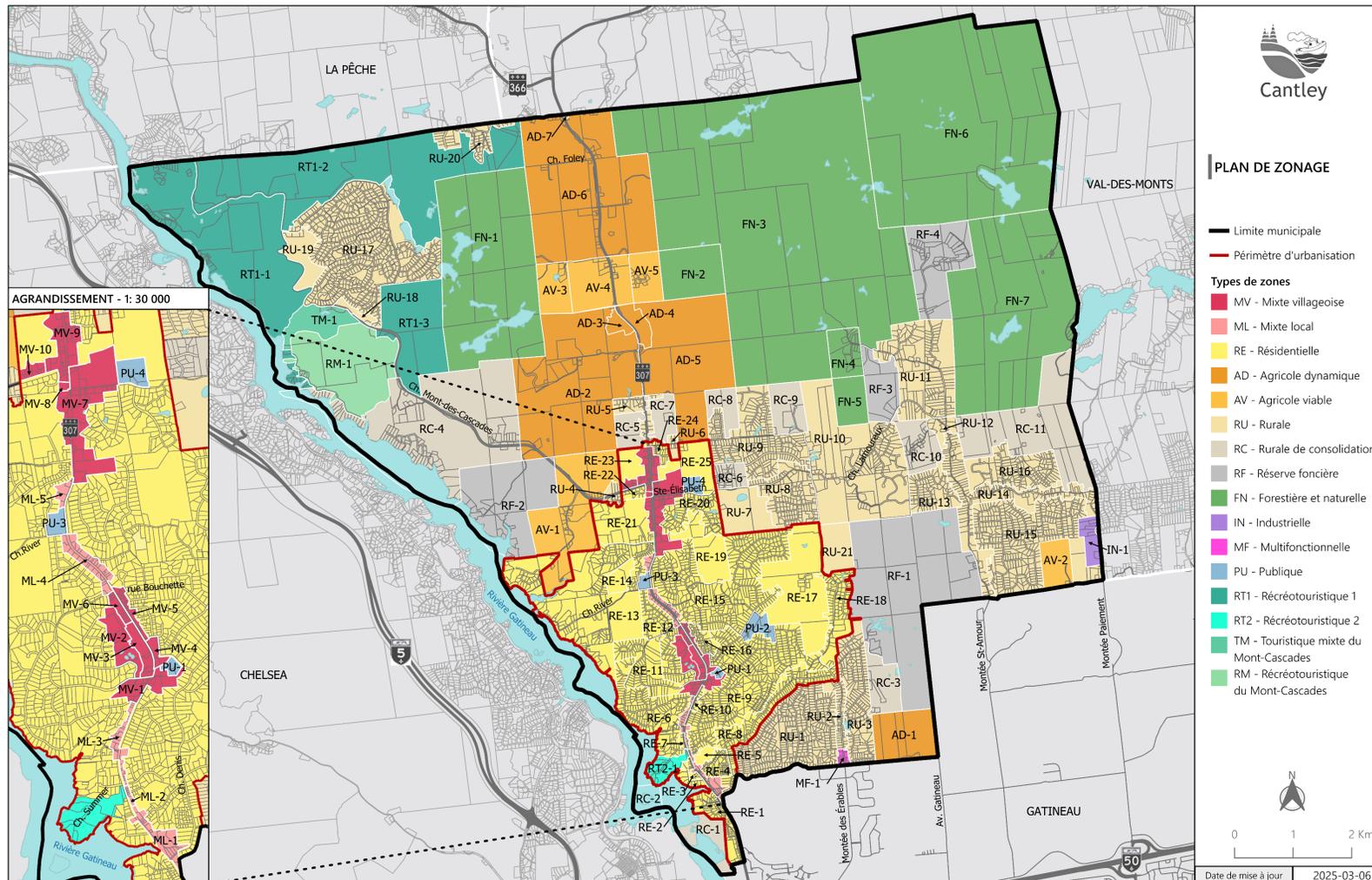
NORMES



Grille de spécification : complément d'information



Le plan de zonage et les zones du territoire



- Chaque grille de spécification est liée à une zone distincte.
- Tout le territoire de Cantley est découpé en zones.
- Chaque zone porte un numéro distinct.
- Le découpage des zones est identifié dans le plan de zonage.



Faits saillants du projet de règlement

Unités d'habitation accessoires - UHA

Les unités d'habitation accessoires – UHA – sont maintenant permises (sous conditions) sous forme d'attachés ou de détachés.

Une UHA est un logement autonome aménagé sur un terrain déjà occupé par une habitation unifamiliale isolée.

Il s'agit d'une mesure de densification douce bien adaptée à notre réalité.



UHA dans un agrandissement du garage



UHA dans un garage aménagé



UHA non attenante à la résidence principale



UHA dans un sous-sol aménagé



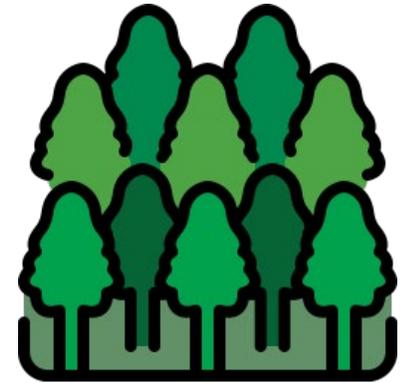
Faits saillants du projet de règlement

Superficie boisée des terrains

Réduction de 10 % de la superficie boisée d'un terrain, passant à 60 % dans le projet de règlement pour les terrains résidentiels, au lieu de 70 %.

Pourquoi réduire la superficie boisée des terrains de 10 % ? :

- Il n'est désormais plus possible de soumettre une demande de dérogation mineure concernant la réduction de la superficie boisée d'un terrain.
- Il y a une très grande quantité de terrain non conforme en lien avec la superficie de déboisement.
- Une majorité des propriétés existantes et construites dans le périmètre urbain sont non conformes, et de loin.



70 % → 60 %

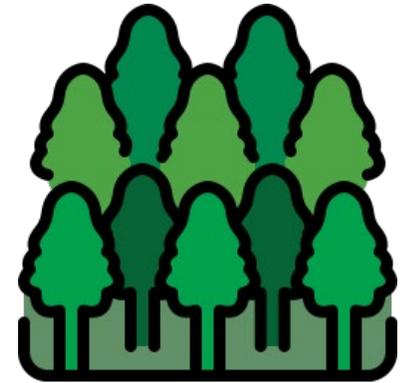


Faits saillants du projet de règlement

Superficie boisée des terrains (suite)

Pourquoi réduire la superficie boisée des terrains de 10 % ? :

- À l'heure actuelle, au moins la moitié des nouvelles constructions sur le territoire prévoient le maximum de déboisement possible, et presque toutes finissent par dépasser la limite. Cela est dû à des contraintes d'espace (aménagement de l'installation septique, du puits et du dégagement requis entre les différentes constructions).
- Beaucoup de terrains déboisés sur une superficie supérieure à ce qui est autorisé ne pourront jamais être reboisés, car ils sont sur le roc, et pratiquement aucun arbre ne peut pousser sur le roc sans s'y être installé de façon naturelle. D'où l'importance accrue de conserver ce qui existe.



70 % → 60 %



Faits saillants du projet de règlement

Mesures de protection du couvert végétal lors de travaux

Ajout de mesure de protection des arbres lors de travaux :

- De construction ou d'agrandissement d'un bâtiment principal;
- De construction d'un bâtiment accessoire comportant des fondations ou une dalle de béton coulée ou lors de l'aménagement d'une piscine creusée à moins de vingt (20) mètres du couvert végétal à préserver;
- Lors de tous travaux de remblais, d'excavation ou de déblais effectués à une distance de moins de vingt (20) mètres du couvert végétal à préserver.

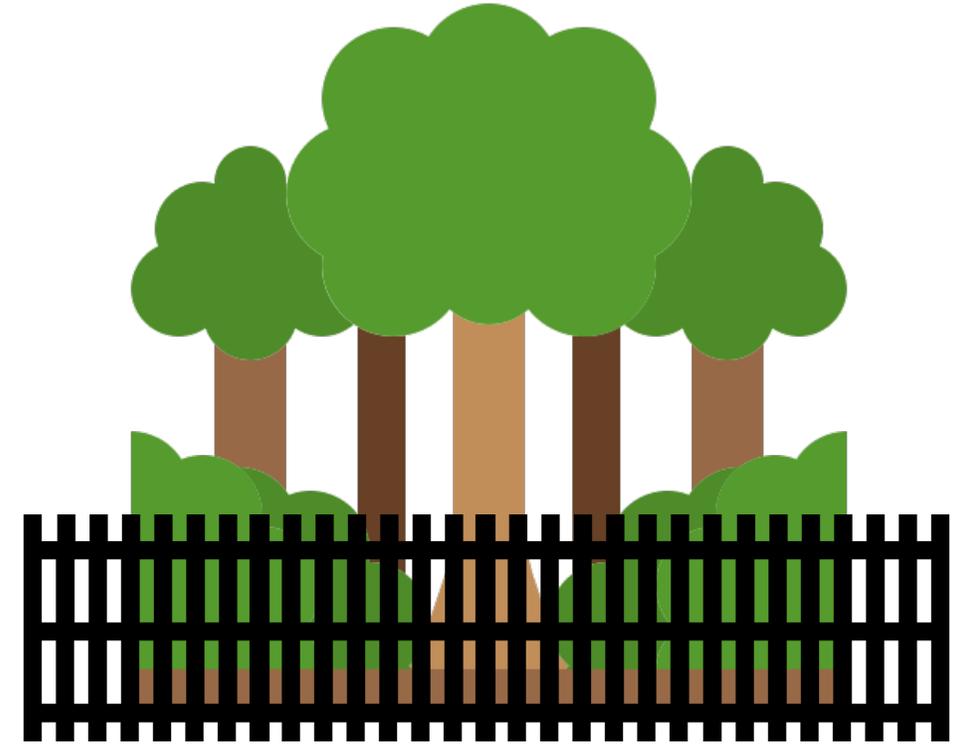


Faits saillants du projet de règlement

Mesures de protection du couvert végétal lors de travaux

Ce que ça implique les mesures de protection :

- L'installation d'une **clôture temporaire** de protection doit être aménagée au périmètre de la superficie boisée à préserver;
- La clôture de protection doit être installée sur le chantier **avant le début des travaux** et maintenue tout au long de la durée des travaux;
- La hauteur minimale de la clôture de protection est fixée à 1,2 mètre;
- La clôture de protection doit être située à **une distance minimale de trois (3) mètres** de tout tronc d'arbre devant être conservé;





Autres éléments abordés par les citoyens de Cantley

Éléments aborder lors de précédentes consultations publiques



La révision du périmètre urbain

Est-ce que la municipalité peut réviser les limites du périmètre urbain ? **Non, malheureusement.**

Le périmètre urbain désigne la limite prévue pour l'expansion urbaine sur le territoire.

Ce périmètre est établi par le schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la MRC des Collines-de-l'Outaouais. Ainsi, selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, **seule la MRC peut déterminer les limites du périmètre urbain d'une municipalité.**

Lors de nos nombreux processus consultatifs en lien avec la révision des règlements d'urbanisme, de nombreux citoyens ont exprimé leur soutien en faveur de la réduction du périmètre urbain.

Le **8 avril 2025**, le conseil municipal a adopté une résolution afin de faire réviser le périmètre urbain et les affectations du territoire.



La révision du périmètre urbain

La MRC prévoit entamer **une révision** de son **schéma d'aménagement et de développement (SAD)** dès 2025-2026

Le conseil municipal a entendu les préoccupations soulevées par la population et souhaite poser un geste proactif à ce sujet. Il s'engage à participer, avec l'appui du service d'urbanisme, à participer au processus de révision afin de contribuer à l'ajustement du périmètre urbain.

À noter que la MRC tiendra des consultations publiques en lien avec la révision de son SAD. Nous invitons donc les citoyens de Cantley à y participer en grand nombre. La municipalité fera un rappel sur ses plateformes de communication concernant la tenue des consultations de la MRC.

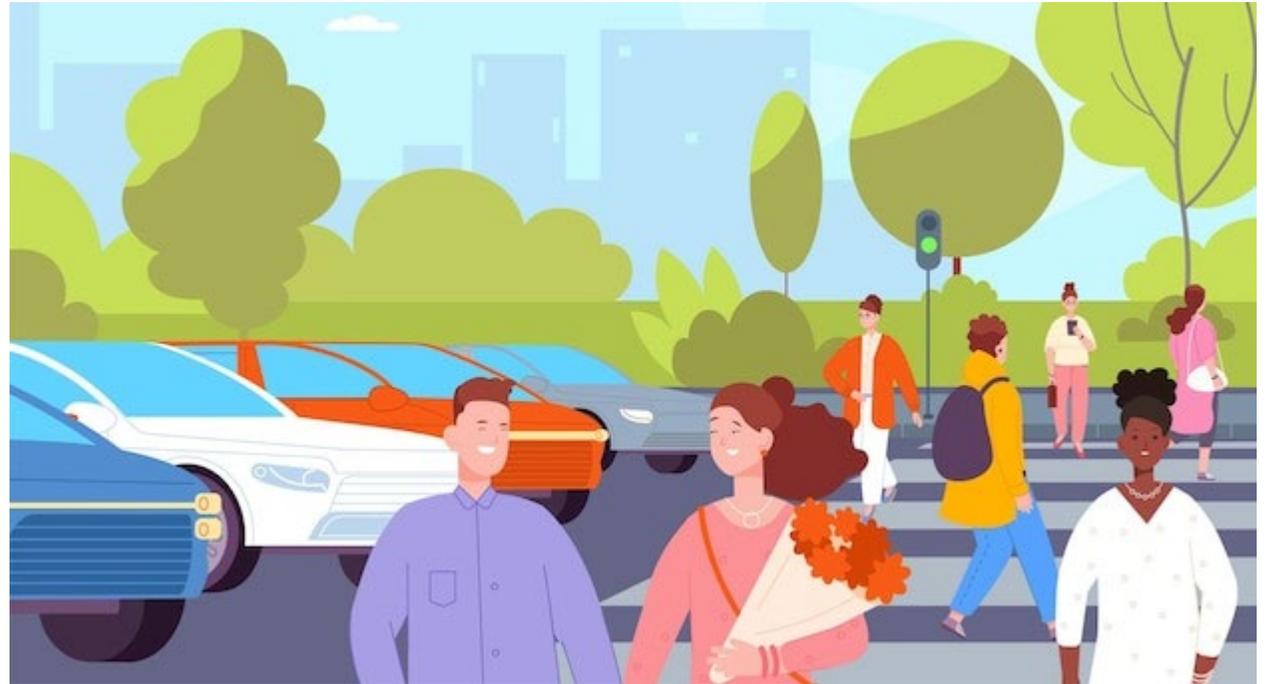


Un point sur la route 307

D'abord, rappelons que la route 307 est une route provinciale et donc, qu'elle est sous la responsabilité du ministère des transports et de mobilité durable (MTMD).

Une résolution a été adoptée pour demander au MTMD de faire une étude sur sa capacité routière.

D'ici là, grâce au futur PIIA, de nombreux critères concernant les impacts sur la **circulation** pour les projets qui augmentent la densité résidentielle seront évalués avant d'octroyer des permis.



L'utilisation durable de l'eau



Nous savons que la capacité de notre nappe phréatique à répondre aux besoins actuels et futurs est un enjeu crucial. C'est pourquoi le conseil municipal a octroyé un mandat pour mettre sur pied un projet d'étude du potentiel aquifère du périmètre urbain.

D'ici l'obtention de cette étude, grâce au PIIA, de nombreux critères concernant **l'utilisation durable de l'eau** seront évalués avant d'octroyer des permis.



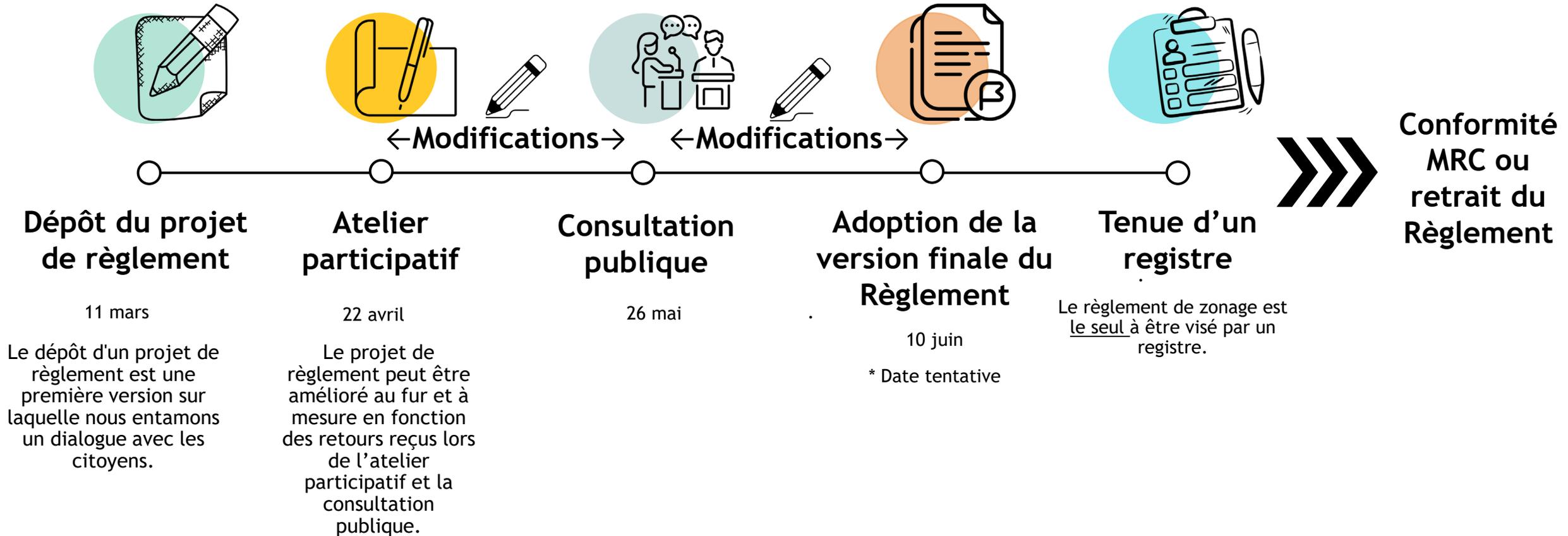
An illustration on the left side of the slide depicts a business environment. It features several stylized figures: a woman in a red top sitting on a large red circle with a white 'X', a man in a blue suit pointing at it, a woman in a purple top, a man in a blue shirt with a magnifying glass over a green circle with a white checkmark, and another woman in a red top. The background is filled with floating documents, a laptop, and a smartphone, all in a light blue and white color palette.

État de la situation

Informations concernant la
démarche de révision
règlementaire



Les étapes d'adoption d'un règlement de zonage



Mise au point sur la révision réglementaire

PLAN D'URBANISME



Entré en vigueur
le 26 février
2025;

ZONAGE



2^e mouture en
cour de
révision et
d'adoption

LOTISSEMENT



2^e mouture en
cour de
révision et
d'adoption

PERMIS ET CERTIFICATS



Entré en
vigueur le 26
février 2025;





Atelier aux tables

🕒 45 minutes

Merci de votre participation!



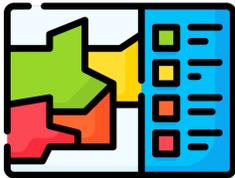
Ce que vous retrouvez sur les tables :



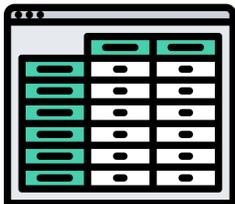
5 questionnaires pour chacun des participants



1 feuillet des faits saillants



2 plans de zonage



3 grilles des spécifications



Consignes pour le déroulement de l'atelier

De manière individuelle, les participants répondent au questionnaire. Ils sont encouragés à discuter et échanger avec leurs collègues de table concernant les questions du questionnaire.

Les réponses aux questions sont sous forme de degrés d'appréciation (Tout à fait d'accord ou Pas du tout d'accord).

Les questions portent sur les mesures proposées par le nouveau projet de règlement de zonage.

Les questionnaires sont récupérés et conservés pour des fins de modification du projet de règlement.

Les questions servent aussi à apporter une piste de réflexion supplémentaire pour la période de questions/commentaires qui se déroulera juste après l'atelier.





Période de questions

1 heure



Cantley

Une nature accueillante

**Merci de votre
attention**

SUÉDÉ

urbanisme@cantley.ca

819-827-3434 #6809

