



*Une nature accueillante*



**Cantley**

## Nouveau projet de Règlement de lotissement n° 662-25

**Atelier  
participatif  
7 mai 2025**



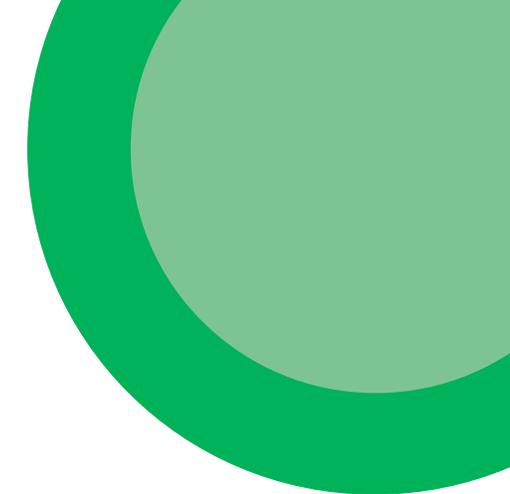
# Mot de bienvenue

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 lotissement?

Le règlement de lotissement permet :

- de **contrôler le découpage** des lots sur son territoire;
- de **restreindre le lotissement** dans certains secteurs;
- de régir ou **interdire les nouvelles voies** de circulation;
- d'exiger des conditions à respecter pour l'approbation d'un plan lié à une opération cadastrale.

Le règlement de lotissement, permet d'empêcher les propriétaires fonciers de diviser leur terrain, d'ouvrir des rues et de vendre des lots sans égard aux objectifs d'aménagement.



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



Découle de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.A.U.)



Contenu largement dicté par le schéma de la MRC



# Pourquoi réviser le règlement ?



1. Une mise à jour est nécessaire pour répondre aux besoins actuels et futur de la communauté, tout en respectant les normes et orientations de développement durable.
2. Les principales raisons sont :
  - Adaptation aux enjeux du territoire;
  - Meilleure protection de l'environnement (cours d'eau, milieux hydriques);
  - Prévention des risques et sécurité publique (rue cul-de-sac, zone de glissement de terrain, talus);
  - Favoriser une meilleure qualité de vie;



# Pourquoi Cantley est-elle non-conforme au schéma d'aménagement?

Après avoir entendu les préoccupations des citoyens, la Municipalité de Cantley dispose maintenant des leviers nécessaires pour déposer un règlement non conforme à la MRC des Collines-de-l'Outaouais sans compromettre la crédibilité de la municipalité.

Le préfet de la MRC des Collines-de-l'Outaouais, Marc Carrière, a confirmé ne rien vouloir imposer à Cantley. Il nous a donné son appui dans nos démarches.

Le ministère semble également adopter la même orientation que la MRC concernant la non-conformité de la Municipalité aux Orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT).

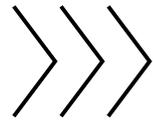


# Historique des règlements de lotissement

2005



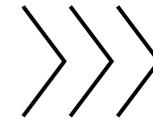
Règlement  
actuellement  
en vigueur



2024



1<sup>ère</sup> mouture  
**avec**  
une modulation  
des lots  
pouvant aller  
jusqu'à 1000m<sup>2</sup>  
avec l'aqueduc  
et l'égout



2025



2<sup>ème</sup> mouture  
**sans**  
modulation,  
avec une  
superficie des  
lots de 4000 m<sup>2</sup>  
avec ou sans  
aqueduc ou  
égout



# Structure du règlement



# Comment se structure le règlement?

<b>CHAP. 1</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>
	Administration, terminologie et portée du règlement
	Pouvoirs des autorisés compétentes
<b>CHAP. 2</b>	<b>CONDITIONS PRÉALABLES</b>
	Plan relatif à une opération cadastrale
	Servitude d'utilité publique
	Dispositions relatives à la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux ou d'espaces naturels
	Règles pour zones à risques glissements de terrain ou des terrains en forte pente



# Comment se structure le règlement?

<b>CHAP. 3</b>	<b>SERVICES MUNICIPAUX ET INFRASTRUCTURES</b>
	Longueur, largeur, tracé et connectivité des rues.
	Ajout d'une condition relative au caractère public et à la concordance des rues au Plan d'urbanisme.
	Normes relatives à la constructibilité des lots (dimensions minimales et orientation des lots)
<b>CHAP. 4</b>	<b>CAS PARTICULIERS (LOTS DÉROGATOIRES)</b>
	Normes relatives à la modification/agrandissement d'un lot dérogatoire protégé par des droits acquis
	Préciser ce qui confère à un lot des droits acquis en conformité avec la loi sur l'aménagement et l'urbanisme
<b>CHAP. 5</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES</b>
	Entrée en vigueur





# Changements apportés

Suite aux nombreux témoignages des citoyens



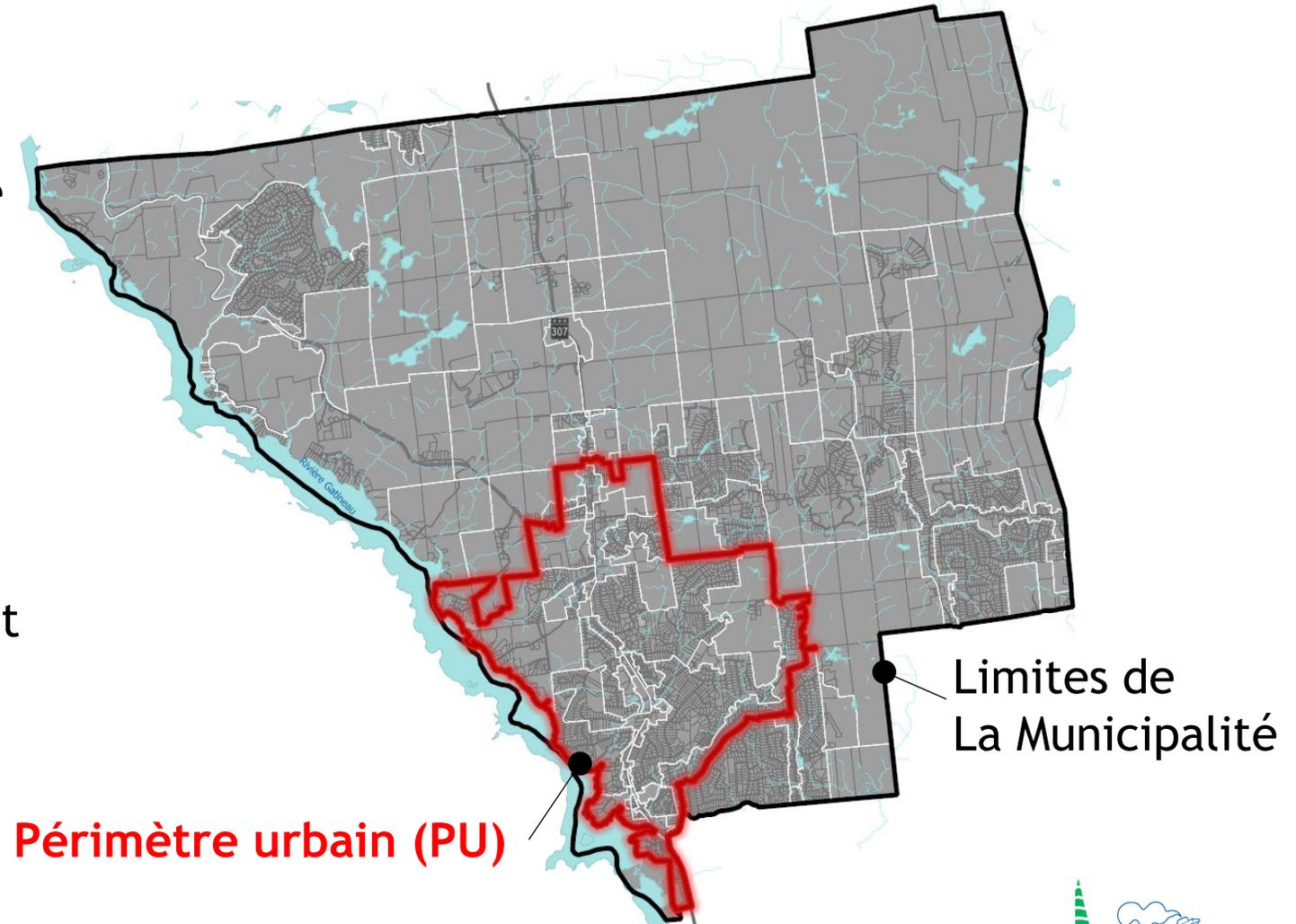
# Qu'est-ce qu'un périmètre urbain

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



Le **périmètre urbain (PU)** désigne la **limite géographique** qui sépare la zone urbanisée (noyau villageois, quartiers, etc.) des espaces ruraux environnants.

Plusieurs normes réglementaires sont modulées en fonction de l'emplacement d'un lot, soit à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre urbain.



**Périmètre urbain (PU)**

Limites de  
La Municipalité



# Changement : dimensions et superficies minimales d'un lot

Les nouvelles dimensions sont prévues pour un lot non desservi, partiellement desservi ou desservi situé à l'intérieur du **périmètre urbain**:

	Lot situé à l'extérieur d'un corridor riverain	Lot situé à l'intérieur d'un corridor riverain (1)
Superficie minimale :	4 000 m <sup>2</sup>	4 000 m <sup>2</sup>
Largeur minimale :	45 m	45 m
Profondeur minimale :	45 m	75 m

1. Le corridor riverain correspond à un lot situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier et à moins de 300 mètres d'un lac



# Comparaison des superficies de lot dans le PU

Lots non desservis

2005



Règlement de lotissement  
en vigueur :

**Superficie minimale :**  
**5 000 m<sup>2</sup>**

Si plusieurs lots sont créés  
simultanément, la superficie  
minimale peut être réduite  
jusqu'à 4 000 m<sup>2</sup>.



Schéma d'aménagement de  
développement (SAD) de la  
MRC :

**Superficie minimale :**  
**2 800 m<sup>2</sup>**

**Superficie maximale :**  
**3 500m<sup>2</sup>**

2025



2<sup>ème</sup> mouture du Règlement de  
lotissement:

**Superficie minimale :**  
**4 000 m<sup>2</sup>**

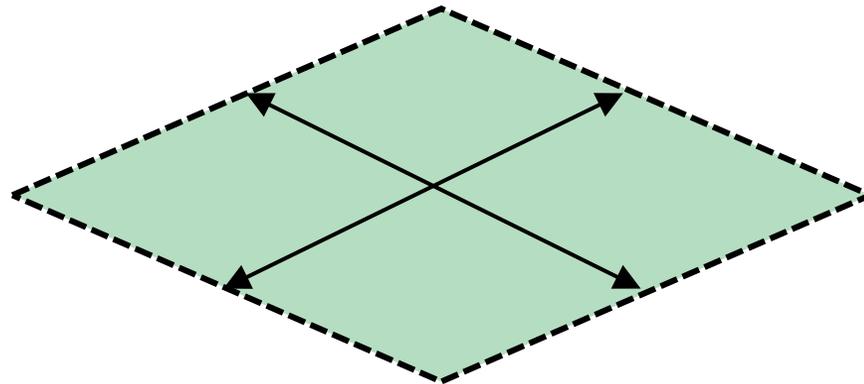


# Quelle est la superficie des lots de Cantley ?

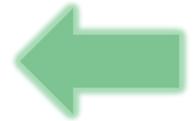
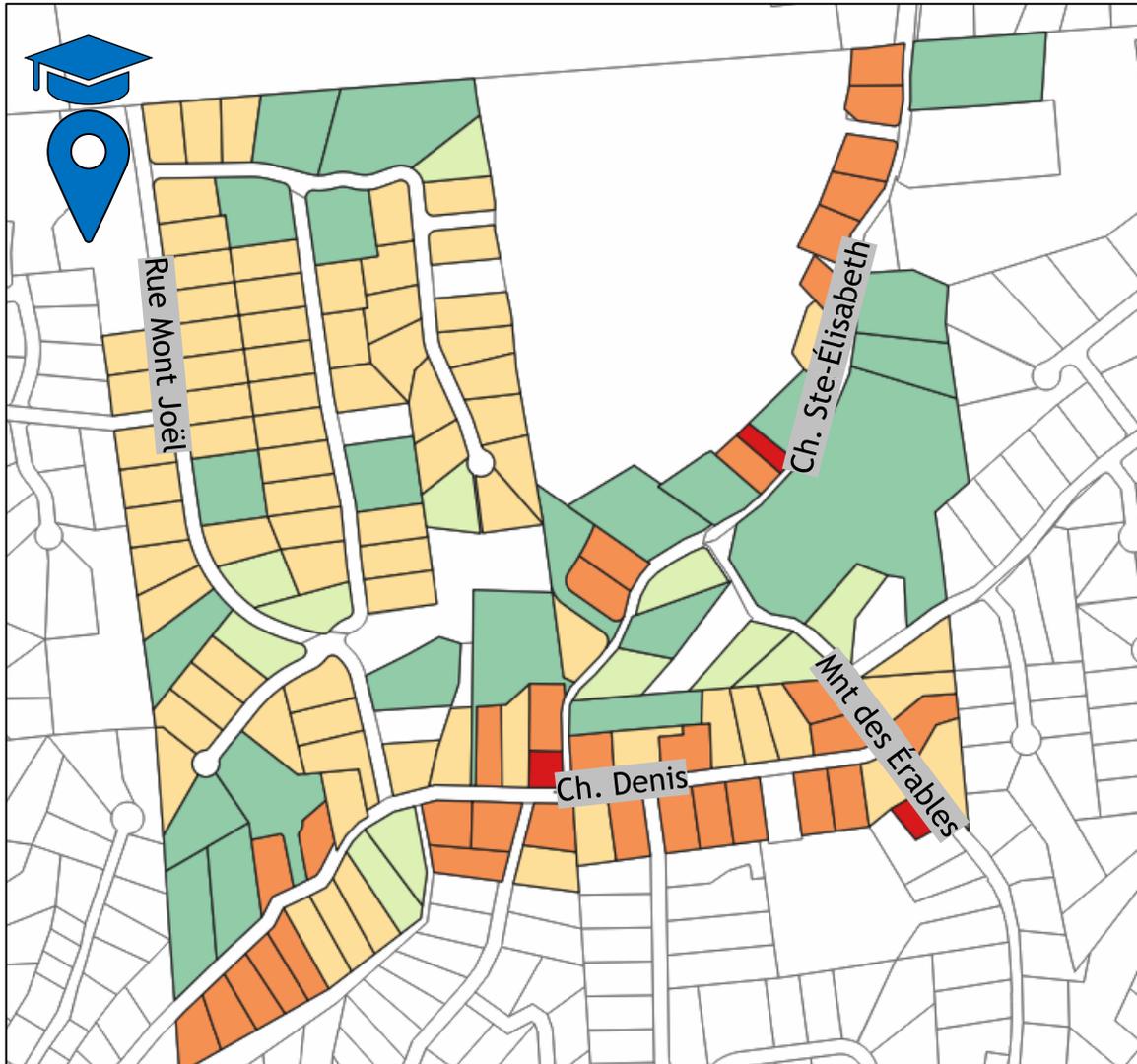
Évaluation de la superficie des lots de quatre secteurs de la Municipalité:

1. Secteur l'Orée-des-Bois
2. Secteur Fleming

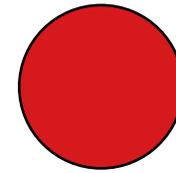
3. Secteur Mont-des-Cascades
4. Secteur St-Amour



# Évaluation de la superficie des lots du secteur l'Orée-des-Bois

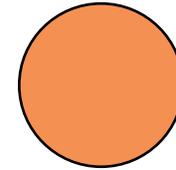


# Évaluation de la superficie des lots du secteur Fleming



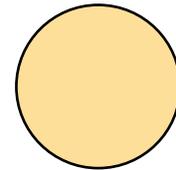
**Lots : 1 500m<sup>2</sup> - 2 499m<sup>2</sup>**

**AUCUN**



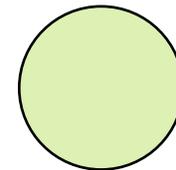
**Lots : 2 500m<sup>2</sup> - 3 999m<sup>2</sup>**

25,41%, moyenne: 3716 m<sup>2</sup>



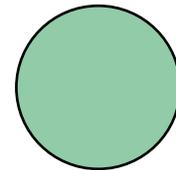
**Lots : 4 000m<sup>2</sup> - 4 999m<sup>2</sup>**

42,62%, moyenne : 4334m<sup>2</sup>



**Lots : 5 000m<sup>2</sup> - 5 999m<sup>2</sup>**

13,11%, moyenne: 5416m<sup>2</sup>

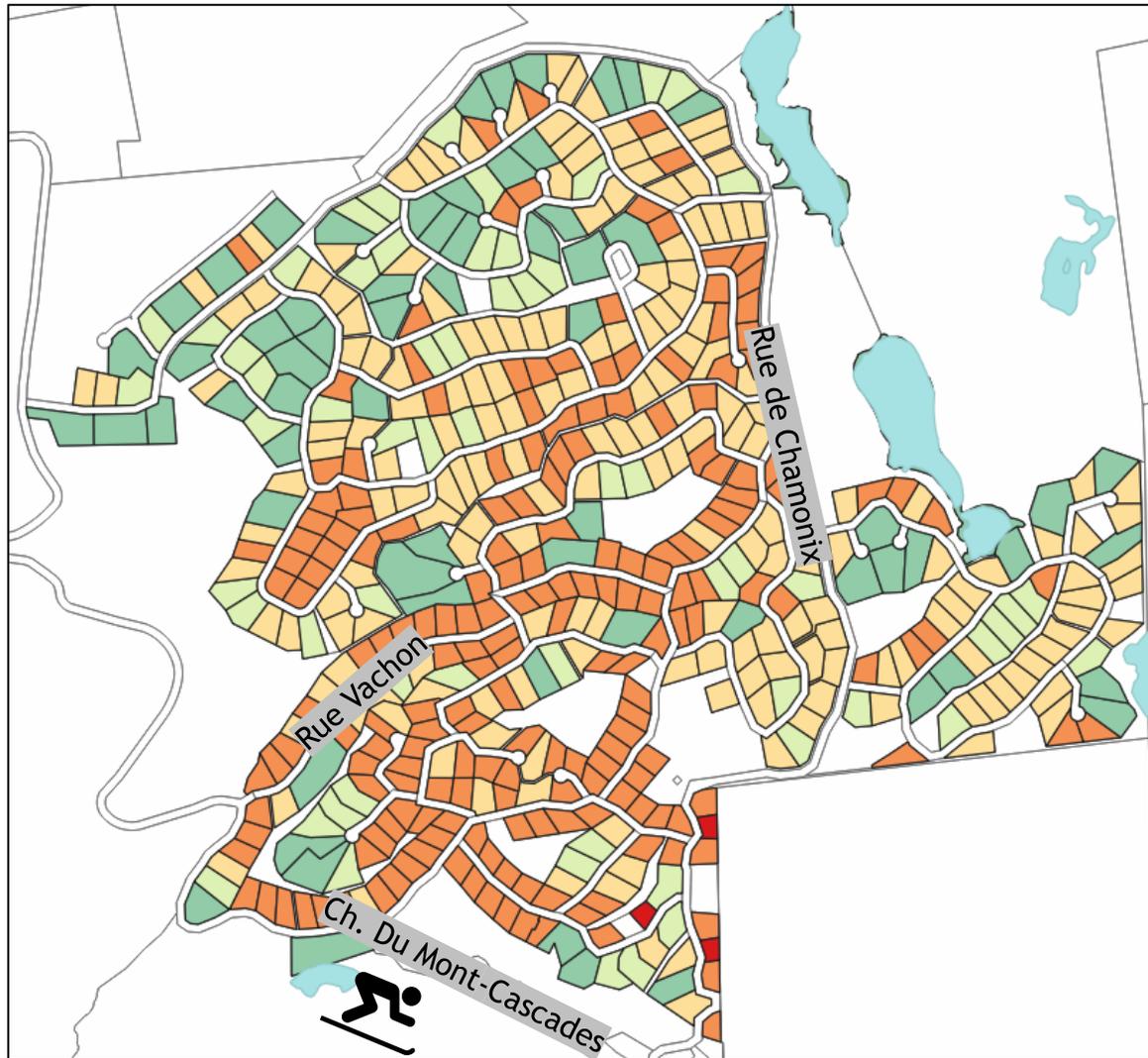


**Lots : 6 000m<sup>2</sup> et +**

18,85 %, moyenne : 8201m<sup>2</sup>



# Évaluation de la superficie des lots du secteur Mont-des-Cascades

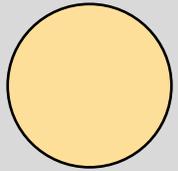


# Évaluation de la superficie des lots du secteur St-Amour



# Résultat des secteurs d'étude

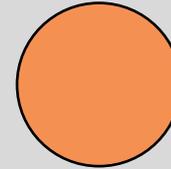
## Secteur l'Orée-des-Bois



Lots : 4 000m<sup>2</sup> - 4 999m<sup>2</sup>

**51,35%, moyenne : 4 273m<sup>2</sup>**

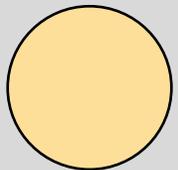
## Secteur Mont-des-Cascades



Lots : 2 500m<sup>2</sup> - 3 999m<sup>2</sup>

**38 %, moyenne: 3 591 m<sup>2</sup>**

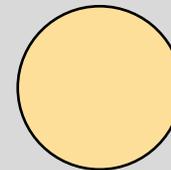
## Secteur Fleming



Lots : 4 000m<sup>2</sup> - 4 999m<sup>2</sup>

**42,62%, moyenne : 4 334m<sup>2</sup>**

## Secteur St-Amour



Lots : 4 000m<sup>2</sup> - 4 999m<sup>2</sup>

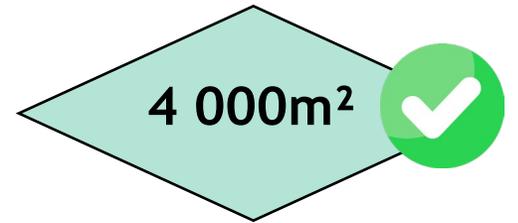
**60%, moyenne : 4 205m<sup>2</sup>**



# Pourquoi maintenir 4 000 m<sup>2</sup> au lieu de 5 000 m<sup>2</sup> dans le PU ?

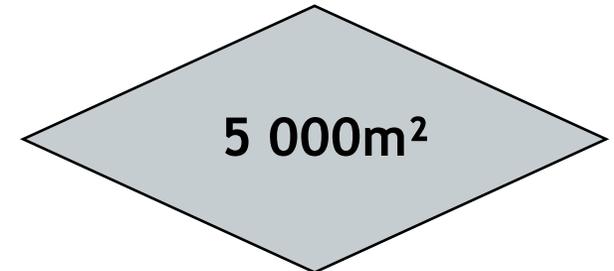
## 1. Meilleure optimisation du territoire :

- Cela soutient les principes du **développement durable**;
- Des lots plus petits coûtent généralement moins cher, ce qui favorise **une offre résidentielle plus abordable**;



## 2. Cohérence avec la réalité actuelle:

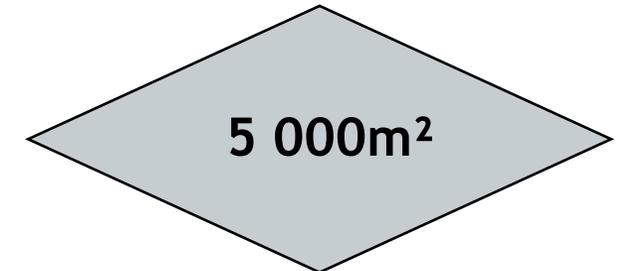
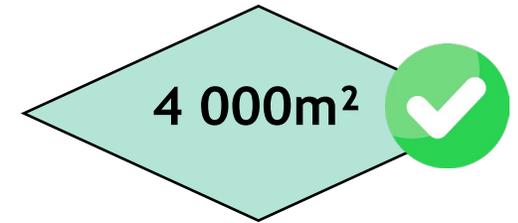
- La grande majorité des lots résidentiels déjà construits ont une superficie de  $\pm 4\ 000\ \text{m}^2$ .
- Maintenir cette norme reflète donc la situation actuelle et assure une continuité harmonieuse avec le cadre bâti existant.



# Pourquoi maintenir 4 000 m<sup>2</sup> au lieu de 5 000 m<sup>2</sup> dans le PU ?

## 3. Meilleure conformité avec le Schéma d'aménagement de la MRC:

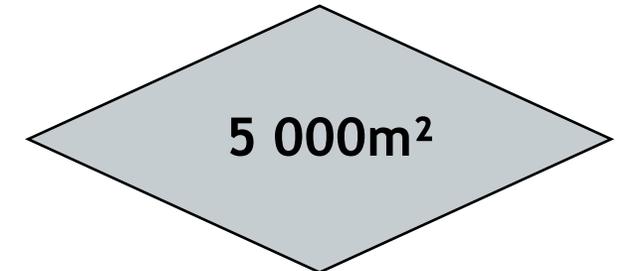
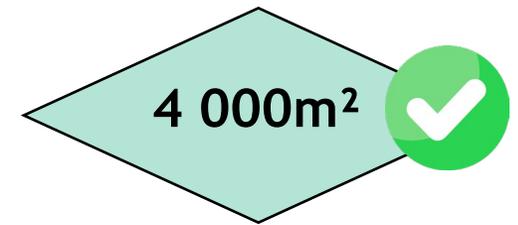
- Le SAD de la MRC prévoit une superficie minimale de 2 800 m<sup>2</sup> à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, alors que nous proposons déjà une exigence supérieure de 4 000 m<sup>2</sup>, soit 1 200 m<sup>2</sup> de plus que ce qui est prévu;
- En exigeant actuellement 5 000 m<sup>2</sup>, la municipalité s'écarte des orientations régionales.



# Pourquoi maintenir 4 000 m<sup>2</sup> au lieu de 5 000 m<sup>2</sup> dans le PU ?

## 4. Équité entre les projets:

Avec l'ancienne règle, un citoyen qui souhaitait créer un seul lot était pénalisé comparativement à celui qui subdivisait en série. La nouvelle norme introduit une plus grande équité entre les types de projets.

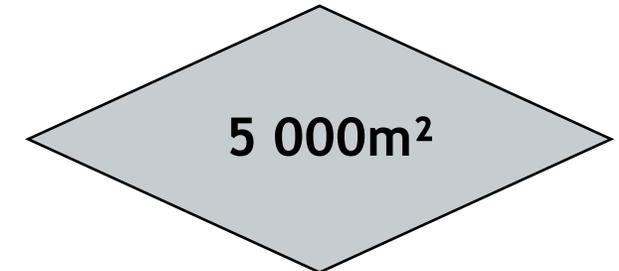
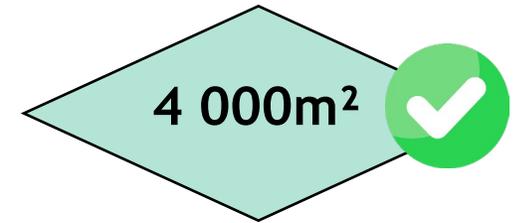


# Pourquoi maintenir 4 000 m<sup>2</sup> au lieu de 5 000 m<sup>2</sup> dans le PU ?

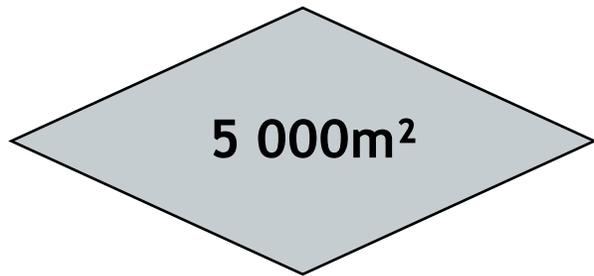
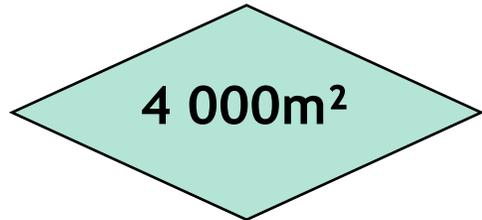
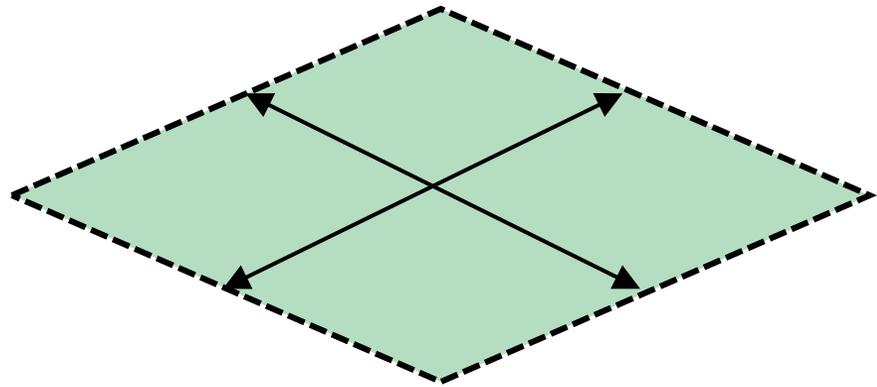
## 6. Accès élargi au lotissement

De nombreux propriétaires souhaitant créer un seul lot étaient limités par le seuil de 5 000 m<sup>2</sup>. En abaissant cette exigence à 4 000 m<sup>2</sup>, davantage de citoyens pourront légalement subdiviser leur terrain, ce qui :

- augmente la valeur foncière des propriétés;
- favorise le maintien des terres dans le patrimoine familial;
- Permet une densité plus adaptée à certains secteurs ruraux sans compromettre la capacité d'accueil.



# Ouverture du conseil quant à la superficie minimale des lots dans le périmètre urbain



## Quelques règles applicables



designed by  freepik



# Dimensions et superficies minimales d'un lot à l'extérieur du PU

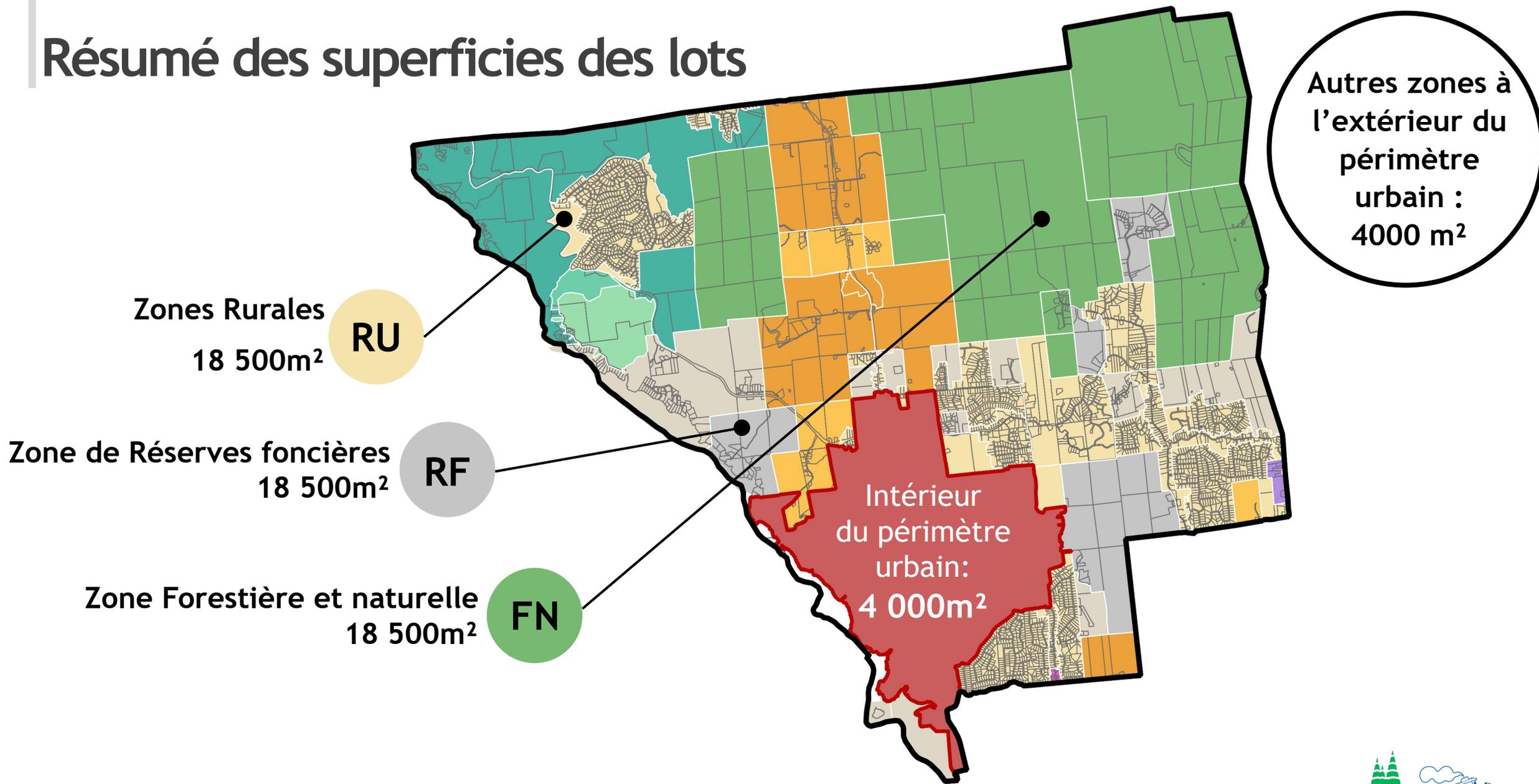
Situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Les dimensions et la superficie minimales sont prévues pour un lot non desservi à **l'extérieur du périmètre urbain**.

	Superficie minimale	Largeur minimale	Profondeur minimale
<b>Zone Rurale (RU)</b> <b>Zone de Réserves foncières (RF)</b>	18 500 m <sup>2</sup>	45 m	60 m
<b>Zone Forestière et naturelle (FN)</b>	18 500 m <sup>2</sup>	150 m	60 m
<b>Autres zones</b>	4 000 m <sup>2</sup>	45 m	60 m



# Résumé des superficies des lots



Autres zones à l'extérieur du périmètre urbain : 4000 m<sup>2</sup>

Zones Rurales  
18 500m<sup>2</sup> **RU**

Zone de Réserves foncières  
18 500m<sup>2</sup> **RF**

Zone Forestière et naturelle  
18 500m<sup>2</sup> **FN**

Intérieur du périmètre urbain:  
4 000m<sup>2</sup>

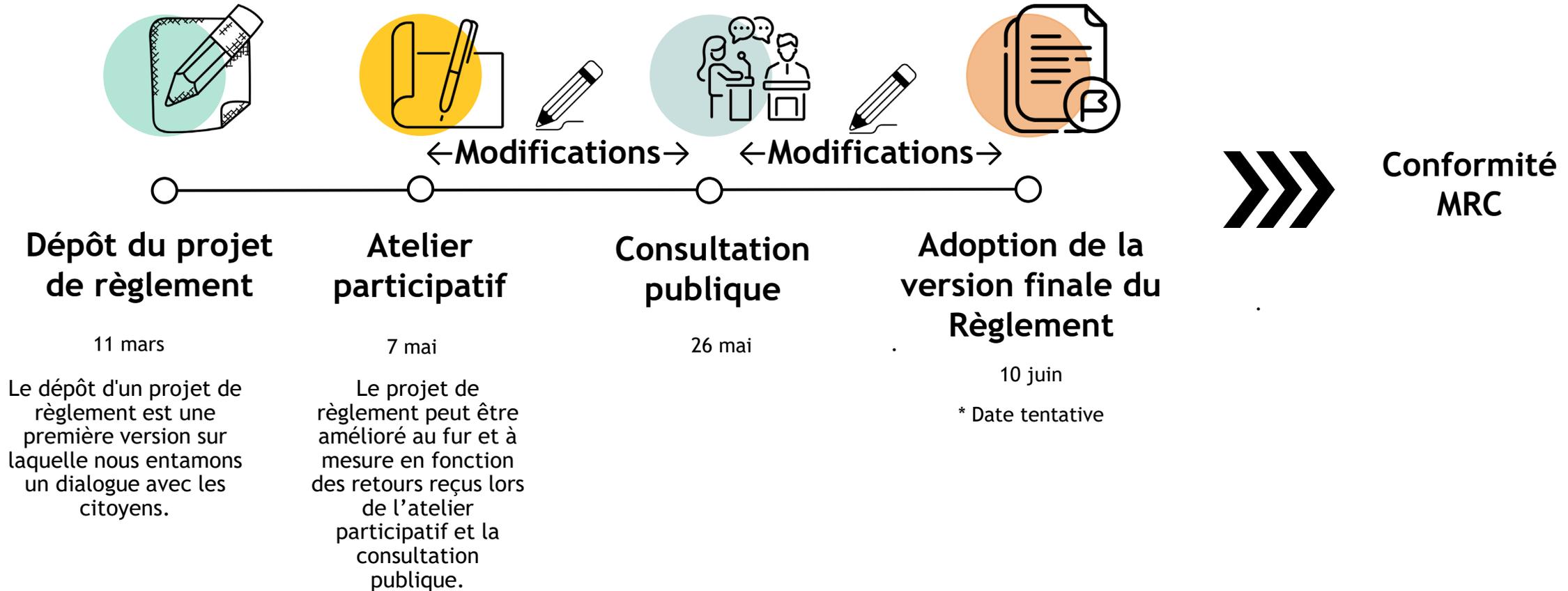
An illustration on the left side of the slide depicts a business environment. It features several stylized figures: a woman in a red top sitting on a large red circle with a white 'X', a man in a blue suit pointing at the same circle, a woman in a purple top, a man in a blue shirt holding a magnifying glass over a large 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 shades of blue and white, set against a light blue sky with a sun and clouds.

# État de la situation

Informations concernant la  
démarche de révision  
règlementaire



# Les étapes d'adoption d'un règlement de lotissement



# Mise au point sur la révision réglementaire

## NOUVEAU PLAN D'URBANISME



Entré en vigueur  
le 26 février  
2025;

## PIIA



- 1ere mouture en d'adoption
- **Pas de registre**

## ZONAGE



- 2<sup>e</sup> mouture en cour de révision et d'adoption
- **Registre**



## LOTISSEMENT



- 2<sup>e</sup> mouture en cour de révision et d'adoption
- **Pas de registre**

## PERMIS ET CERTIFICATS



Entré en  
vigueur le 26  
février 2025;



# La révision du périmètre urbain

Est-ce que la municipalité peut réviser les limites du périmètre urbain ? **Non, malheureusement. Seule la MRC peut déterminer les limites du périmètre urbain d'une municipalité.**

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

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

À noter que la MRC tiendra des consultations publiques en lien avec la révision de son SAD.





---

## Période de questions

1 heure



# Cantley

*Une nature accueillante*

**Merci de votre  
attention**

SUÉDÉ

[urbanisme@cantley.ca](mailto:urbanisme@cantley.ca)

819-827-3434 #6809

