



Une nature accueillante



Cantley

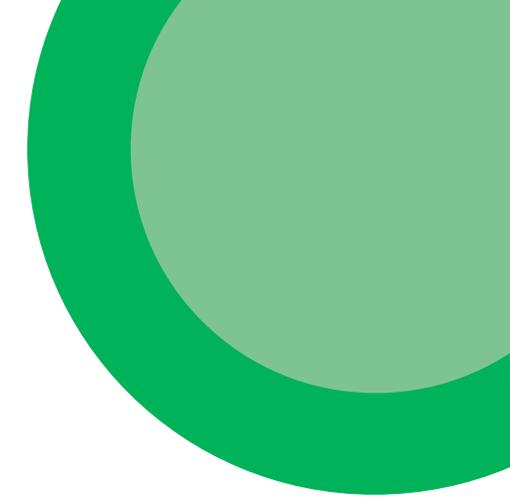
Révision des règlements d'urbanisme

**Consultation
publique**

26 mai 2025

Déroulement de la soirée

- 18 h 35 à 18 h 40 _____ Mot de bienvenue
- 18 h 40 à 18 h 55 _____ Résumé du règlement relatif aux PIIA
- 18 h 55 à 19 h 15 _____ Résumé du règlement de zonage
- 19 h 15 à 19 h 30 _____ Résumé du règlement de lotissement
- 19 h 30 à 19 h 40 _____ Pause
- 19 h 40 à 19 h 50 _____ Rappel du processus d'adoption
- 19 h 50 à 20 h 50 _____ Période de questions
- 20 h 50 à 21 h 00 _____ Clôture de la consultation publique





Mot de bienvenue

Monsieur Stéphane Parent
Directeur général



RÉSUMÉ

Règlement relatif aux plans
d'implantation et d'intégration
architecturale (PIIA)



Qu'est-ce qu'un PIIA?

- La première chose à retenir est que le PIIA **une assurance qualité** qui agit en complément des normes établies par les règlements de zonage ou de lotissement.
- Il permet à la Municipalité d'exercer un **contrôle de qualité** sur les nouvelles constructions, tout en tenant compte des particularités de chaque situation.
- Le PIIA nous permet de faire une **évaluation qualitative** de certaines zones du territoire ou certaines catégories de projets.
- Les maisons unifamiliales ne sont pas visées par le PIIA.



Quelques exemples des nouveautés du règlement

Améliorations du proposées:

- Chaque type de projet assujettis au PIIA comporte son propre chapitre et tableau afin de faciliter l'évaluation des critères.
- Ajout de schémas descriptifs accompagnés de photos pour illustrer la signification des critères.
- Bonification de la documentation requise afin de garantir le respect des critères et la qualité des projets



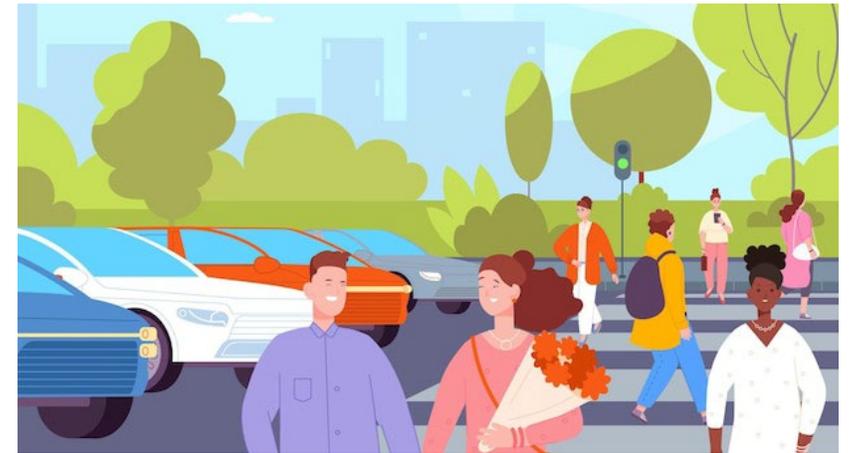
Quelques exemples des nouveautés du règlement

Ajout d'exigence rigoureuse en matière de:

- Développement durable;
- Circulation automobile;



*Concernant la route 307, lors de la séance du conseil municipal le 8 avril dernier, les élus ont déposé une résolution pour demander au ministère des Transports de faire une étude sur sa capacité routière.



Quelques exemples des nouveautés du règlement

Ajout d'un **système de pointage** avec une **note minimale de passage** afin de s'assurer du respect des critères d'évaluation et de la qualité des projets approuvés.

Tableau N° 2 – CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À LA CRÉATION D'UN PARC, D'UN ESPACE VERT OU D'UNE PISTE MULTIFONCTIONNELLE		
Critères en lien avec les milieux de vie :		
N°	Critères	Pointage
1	Encourager la complémentarité des parcs des espaces verts créés avec ceux à proximité;	3
2	Encourager une mise en réseau des parcs, des espaces verts ou des pistes multifonctionnelles créés;	2
3	Favoriser le déploiement en continu des pistes multifonctionnelles et des sentiers piétons de manière à créer des connexions avec le réseau existant;	3
4	Favoriser la conservation des perspectives visuelles sur les éléments d'intérêt paysager, naturel (sommets de montagne, vue sur un plan d'eau) ou bâti (bâtiment patrimonial, institutionnel) lors de la création de parcs et d'espace vert;	2
5	Favoriser la conservation des espèces menacées ainsi que la biodiversité lors de la création de parcs et d'espaces verts;	3
6	L'espace dédié à la création d'un parc comporte une aire d'aménagement exempt de contraintes naturelles et physique suffisamment grand pour l'implantation de module de jeux ou sportif ou tout autre équipement;	1
7	Encourager la conservation d'une proportion majoritairement à l'état naturel des espaces verts de façon à favoriser le contact avec la nature des utilisateurs;	2
8	Favoriser l'éducation à la faune et la flore par le biais d'aménagement éducatif;	1
9	Les parcs et les espaces publics s'intègrent à la trame de rue, ont une localisation centrale par rapport aux quartiers qu'ils desservent et sont répartis équitablement dans le projet.	3
10	Les superficies des parcs et des espaces publics répondent à la demande du quartier ou du secteur.	2
11	Les parcs et les espaces publics sont bordés par des rues et le front sur rue est suffisant pour assurer une bonne visibilité	2
12	Lorsque des sentiers pédestres sont aménagés et qu'ils ne sont pas situés en bordure des rues, favoriser des sentiers bien balisés et l'emploi d'entrées distinctives (portail d'entrée au sentier, etc.)	2
Total des points attribués		26 points
Résultat obtenu en fonction du pointage obtenu		Pointage total obtenu
Projet de qualité minimale		17 à 19,5 points
Projet de qualité moyenne		20 à 22 points
Projet de qualité supérieure		22,5 à 24,5 points
Projet de qualité remarquable		25 à 26 points

Exemple de carte de pointage pour un parc.



Quelques exemples des nouveautés du règlement

Ajout de nombreux critères concernant

l'utilisation durable de l'eau

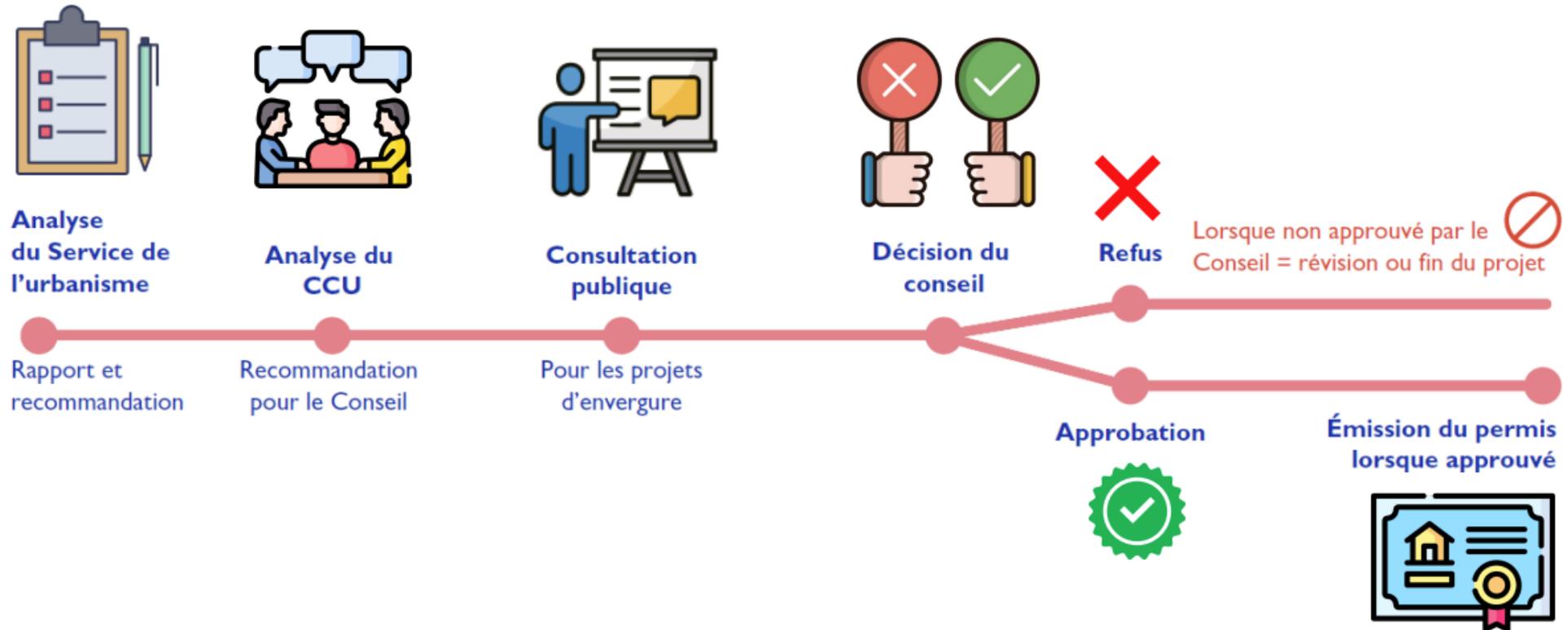
(nappe phréatique)



Critères relatifs à la <u>gestion durable de l'eau</u> :		
N°	Critères	Pointage
56	Le projet tient compte des contraintes liées au drainage du terrain et préserve les patrons naturels du drainage et les milieux humides;	3
57	Favoriser l'infiltration dans le sol des eaux de pluie et son retour à l'aquifère par l'usage de systèmes de gestion des eaux de pluie tels que les jardins de pluie, les bassins d'infiltration ou les pavés perméables;	3
58	Les mesures de gestion durable des eaux de pluie prévues au sein du projet (noues, bassins de rétention, etc.) sont aménagées de manière à en faire des espaces esthétiques, fonctionnels, ou même récréatifs;	3
59	Le projet priorise une gestion durable et responsable des ressources en eau souterraine;	3
60	Le projet respecte les ressources en eau souterraine tout en favorisant une gestion optimale et durable de l'aquifère à long terme.	3
61	Le projet favorise la préservation des écosystèmes dépendants de la nappe telle que les milieux humides ou la réduction du débit des cours d'eau;	3
62	Le projet évite l'imperméabilisation excessive du sol qui réduirait la recharge naturelle de l'aquifère;	3
63	Le projet priorise la limitation des perturbations de l'aquifère, notamment en réduisant l'extraction d'eau ou en protégeant les zones sensibles autour des points de captage;	3
Sous pointage de la section		24



Les étapes d'une demande de PIIA



Rétroaction de l'atelier - 15 avril (39 participants)

Merci de votre participation!

Les critères les plus souvent retenus :

- Favoriser la conception de projets de lotissement de manière à préserver les caractéristiques naturelles et paysagères des secteurs montagneux tout en l'adaptant à ceux-ci (x7).
- Minimiser les impacts néfastes sur le milieu naturel (boisé, cours d'eau, eau de ruissellement, îlots de verdure, etc.) (x7).
- Assurer une cohabitation harmonieuse avec les secteurs résidentiels existants (x6).
- Intégrer un réseau de transport actif efficient (x5).



Rétroaction de l'atelier - 15 avril (39 participants)

Merci de votre participation!

Les mots qui qualifieraient le mieux l'urbanisme à Cantley :



RÉSUMÉ

Règlement de zonage



Qu'est-ce qu'un 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.
- La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) encadre le contenu du règlement de zonage.
- 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 (**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**).



Quelle est la différence entre un règlement de zonage et un PIIA?

Type de règlement	Règlement de zonage	PIIA
Nature des règles	Clares, objectives, chiffrées	Plus souples, qualitatives, basées sur des critères
Application	Automatique	Analyse lorsque assujettis
Exemples	La hauteur maximale d'un bâtiment est de 10 mètres.	On évalue si un nouveau bâtiment s'harmonise avec la hauteur des bâtiments voisin.



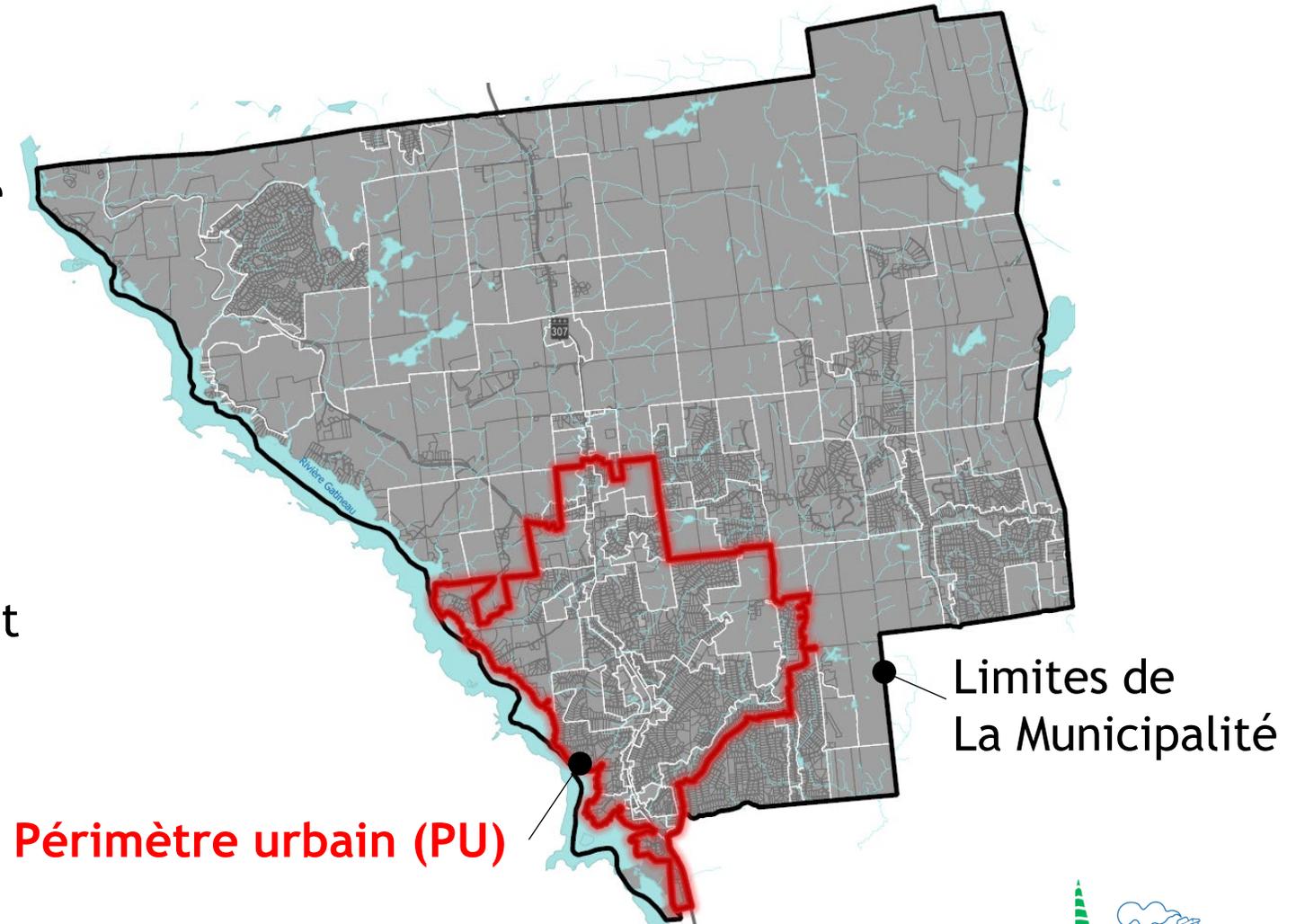
Qu'est-ce qu'un périmètre urbain

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



Les différentes typologies de logement

Unifamilial



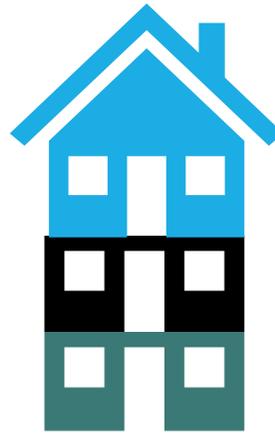
1 logement

Bifamilial



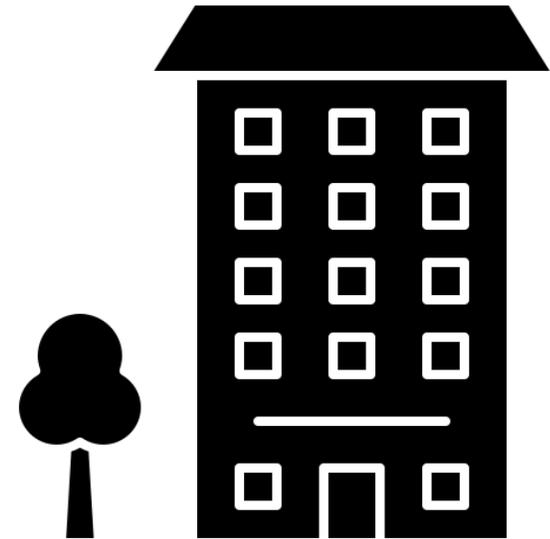
2 logements

Trifamilial



3 logements

Multifamilial



4 logements et plus

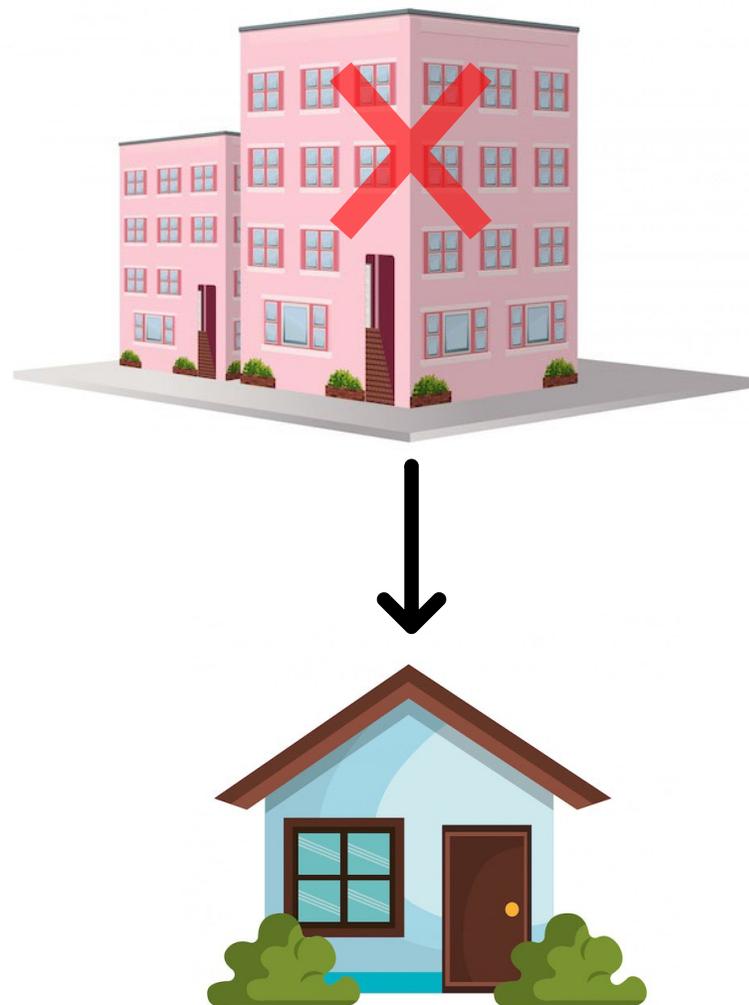


Nouveautés du règlement

Réduction de la densification

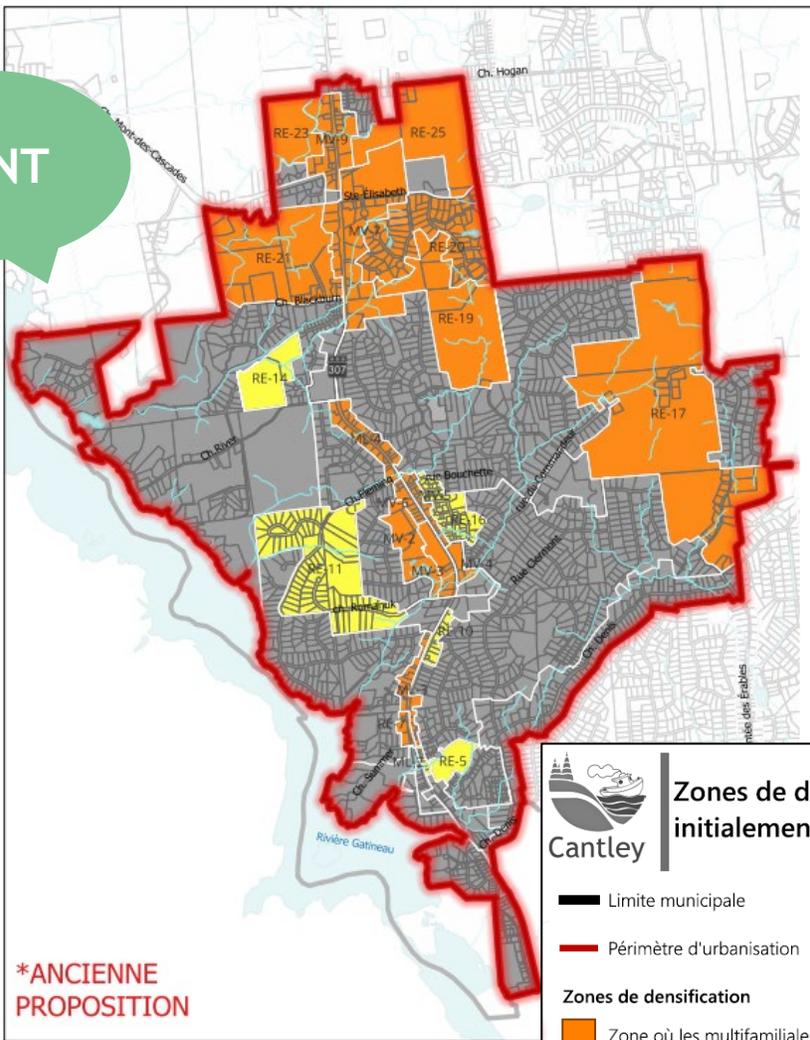
Réduction de la densité résidentielle en retirant les types d'habitations trifamiliales et multifamiliales de presque tout le territoire à l'exception de la zone MV-2 (où se situe le IGA).

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

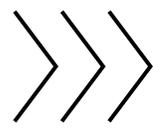


Nouveautés du règlement

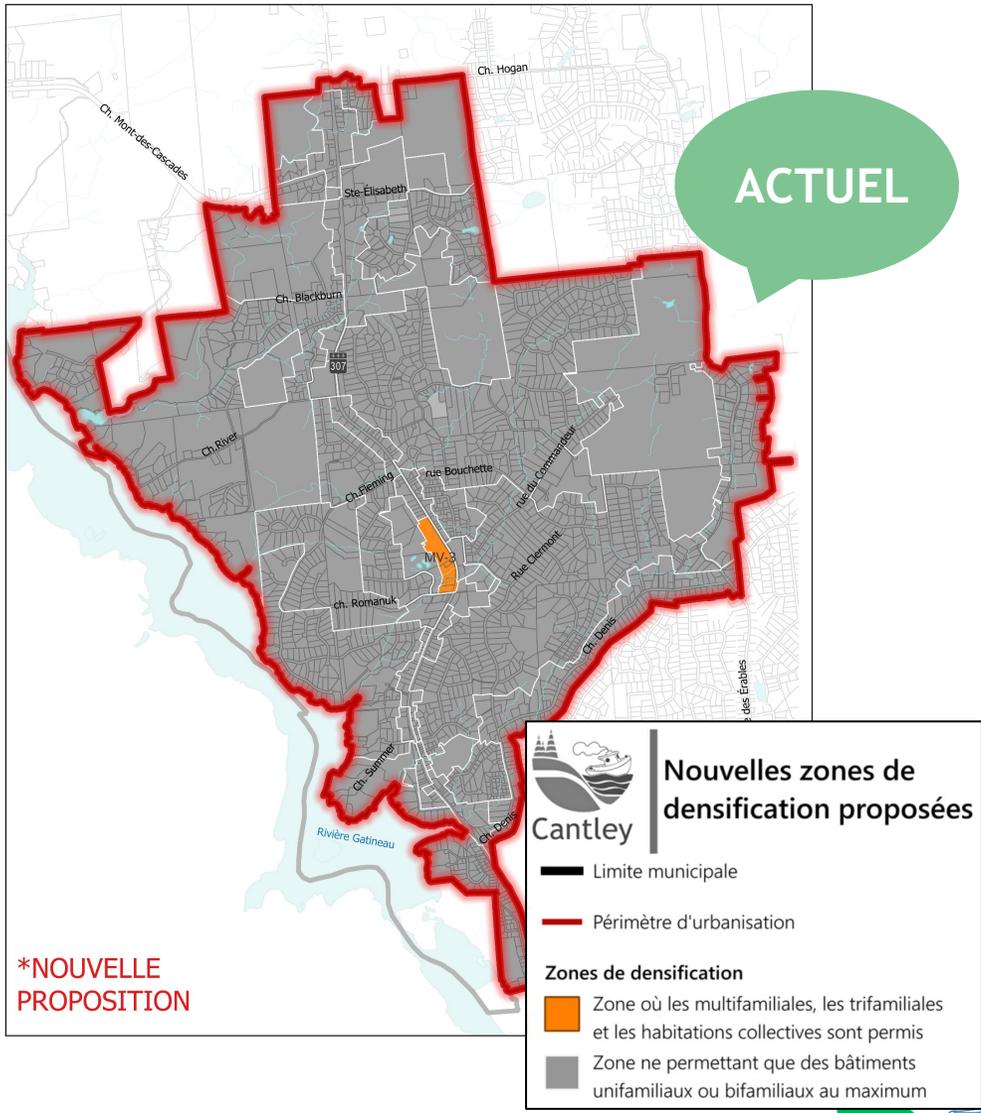
AVANT



Réduction de la densification



ACTUEL



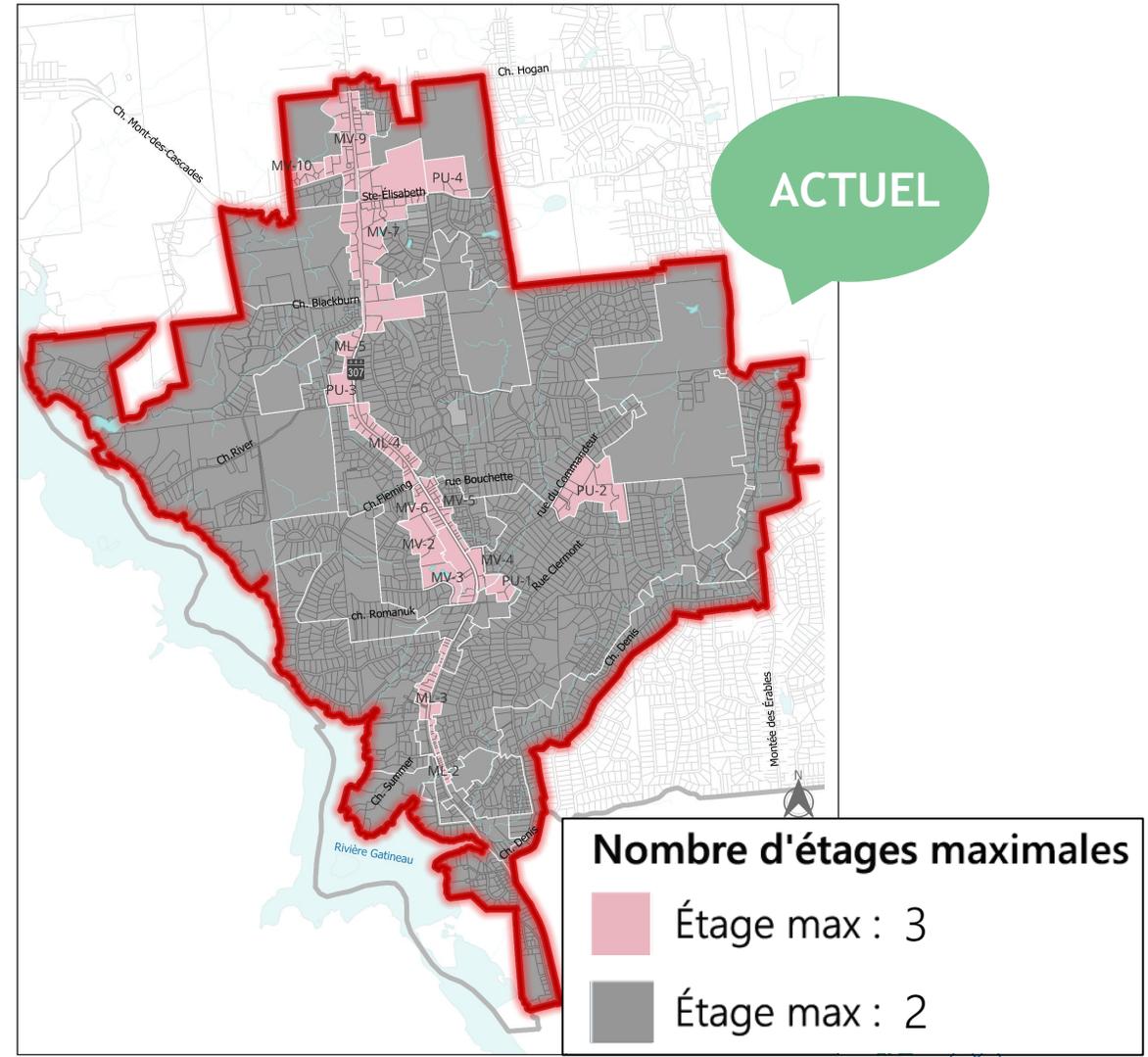
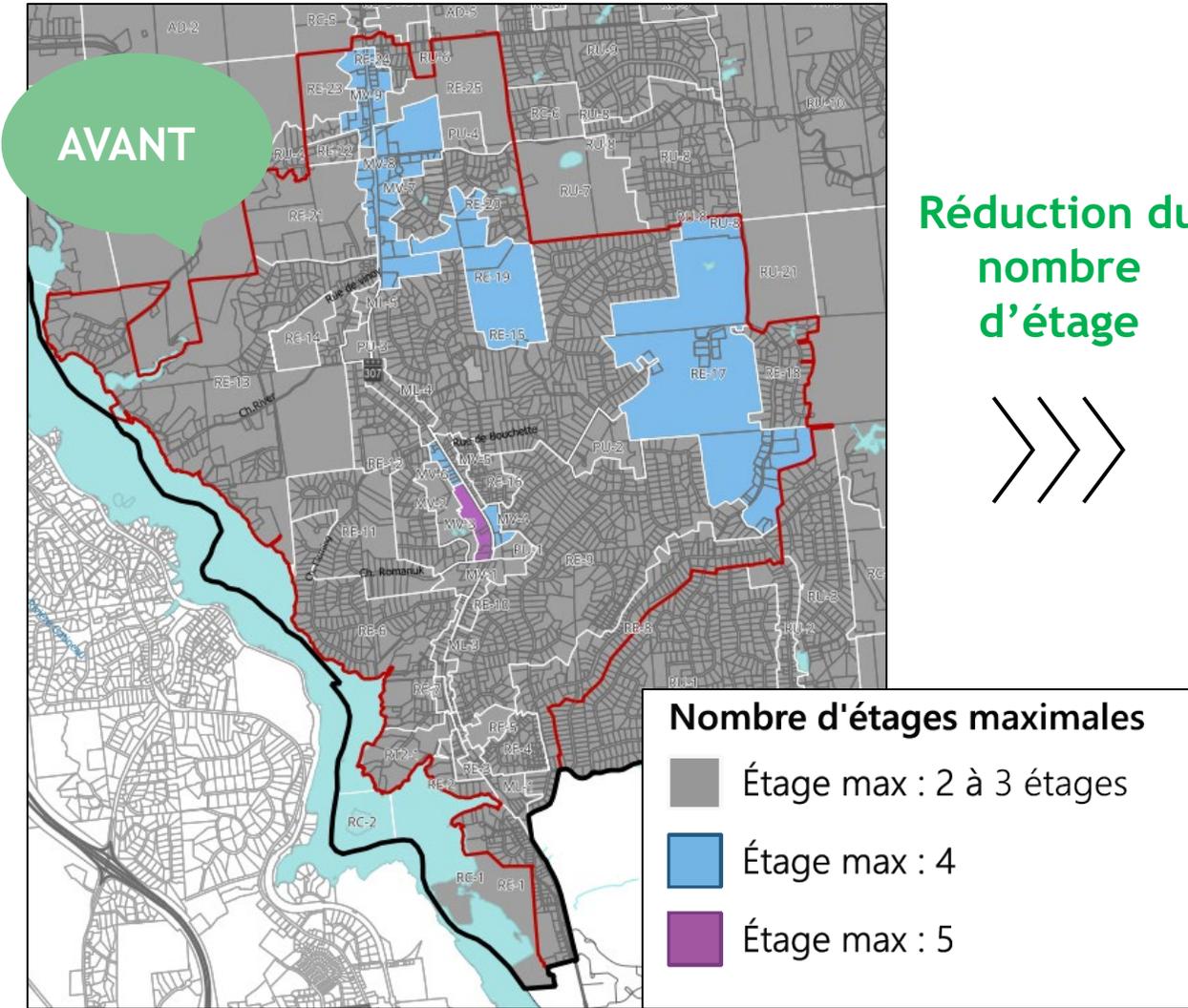
Nouveautés du règlement

Nombre d'étages permis

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



Nouveautés du règlement



Nouveautés du règlement

Encadrement rigoureux des projets intégrés

Des lignes directrices communes à tous les types de projets intégrés (résidentiels, commerciaux, mixtes ou de villégiature) ont été établies.

Des critères d'aménagement sont désormais édictés, et les projets doivent répondre à des exigences précises en matière de densité, d'intégration au paysage, de circulation, d'espaces verts, de stationnement, ainsi que d'autres éléments essentiels à une planification harmonieuse.

Une section spécifique a été créée afin d'encadrer les projets de villégiature comportant des usages touristiques.

Certaines normes sont reprises directement du document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la MRC, conformément au principe de concordance.



Qu'est-ce qu'est un projet intégré ?



Un **projet intégré** est un développement planifié dans son ensemble, souvent réalisé sur un seul grand lot, où plusieurs bâtiments principaux (par exemple : maisons en rangée, immeubles) sont regroupés autour d'infrastructures communes (rues privées, stationnements, espaces verts).

Ces projets sont souvent en copropriété, ce qui signifie que les résidents partagent la propriété et l'entretien des parties communes, tout en étant propriétaires de leur unité. L'ensemble est conçu pour former un tout cohérent, bien intégré à son environnement.



Nouveautés du 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



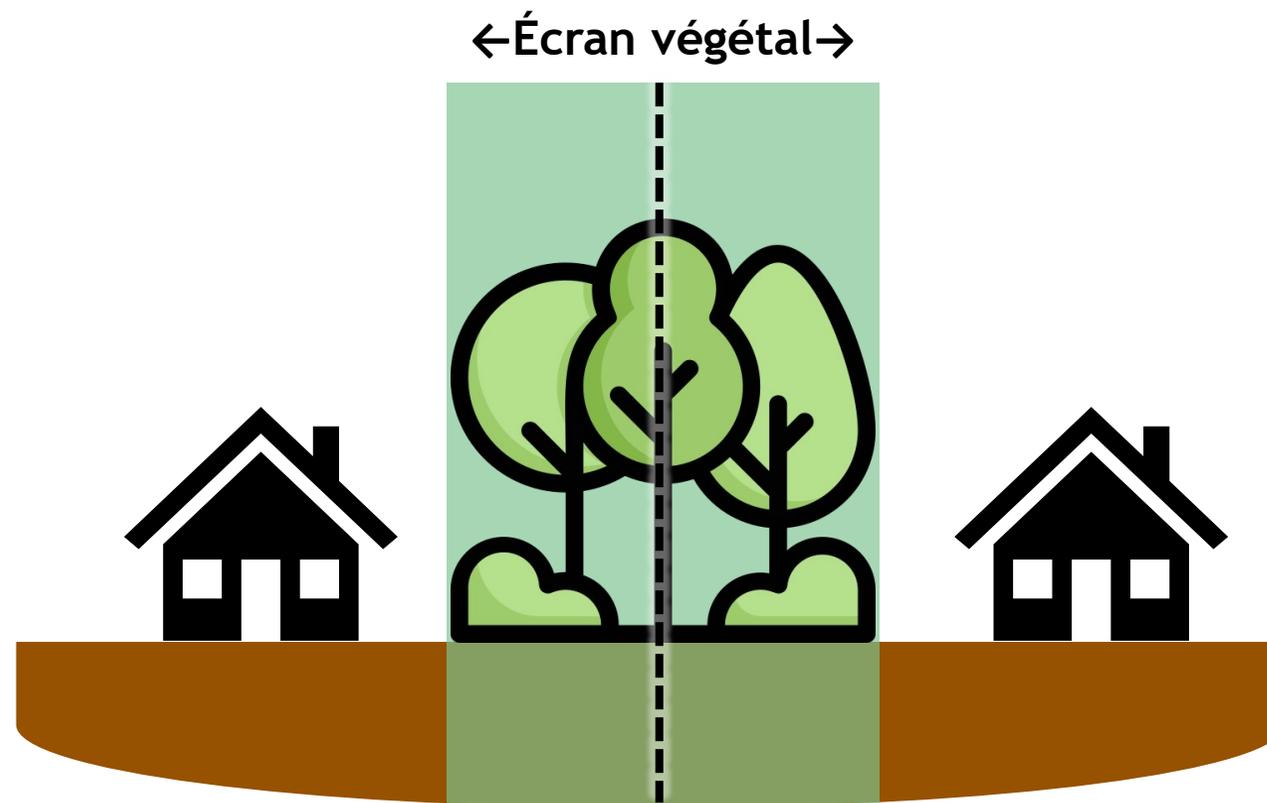
Nouveautés du règlement

Retour à 6 mètres de l'écran végétal

L'écran végétal passe de 3 mètres à **6 mètres** dans le périmètre urbain.

L'écran végétal demeure 6 mètres à l'échelle de la Municipalité.

Écran végétal : bande de végétation située au pourtour des limites d'un terrain, constituée d'arbres, arbustes et/ou arbrisseaux.

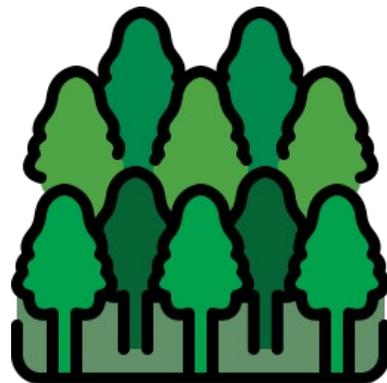


Nouveautés du règlement

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 %.

* Il n'est désormais plus possible de soumettre une demande de dérogation mineure concernant la réduction de la superficie boisée d'un terrain.



70 % → 60 %

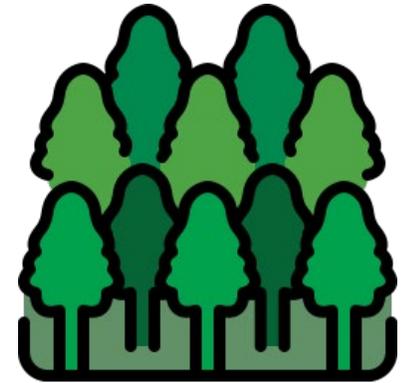


Superficie boisée des terrains : complément d'information

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. D'où l'importance accrue de conserver ce qui existe.



70 % → 60 %



Rétroaction de l'atelier - 22 avril (35 participants)

Merci de votre participation!

	Tout à fait d'accord	Plutôt d'accord	Ni d'accord, ni pas d'accord	Pas vraiment d'accord	Pas du tout d'accord
Le retrait de la densification	30/33	3/33	0/33	0/33	0/33
La diminution du nombre d'étages permis	30/33	2/33	1/33	0/33	0/33
L'écran végétal à 4 mètres	18/33	7/33	0/33	2/33	6/33
L'arrivée des unités d'habitation accessoires (UHA)	18/33	9/33	3/33	1/33	2/33
La superficie de déboisement à 60 %	15/33	12/33	0/33	3/33	3/33



Rétroaction de l'atelier - 22 avril (35 participants)

Merci de votre participation!

	Tout à fait d'accord	Plutôt d'accord	Ni d'accord, ni pas d'accord	Pas vraiment d'accord	Pas du tout d'accord
Les mesures ajoutées de protection des arbres	22/33	10/33	1/33	0/33	0/33
La zone tampon	21/33	1/33	10/33	1/33	0/33
Les études exigées pour l'utilisation durable de l'eau	26/33	1/33	5/33	0/33	1/33
Les études exigées pour la circulation	23/33	6/33	4/33	0/33	0/33
Les projets intégrés	18/33	3/33	12/33	0/33	0/33

18 répondants sur 33 ont dit être tout à fait d'accord avec le souhait de la Municipalité de se doter d'une étude du potentiel aquifère du périmètre urbain.



Rétroaction de l'atelier - 22 avril (35 participants)

Merci de votre participation!

Commentaires récurrents :

- L'étude doit avoir une garantie sur la quantité et la durabilité de sa capacité de débit en eau. (x5)
- Il importe de choisir une compagnie avec une bonne réputation, qui sera impartiale et indépendante. (x5)
- L'étude devrait se faire après avoir obtenu des subventions et non au moyen d'une augmentation des taxes. (x4)
- Il faudrait augmenter le nombre d'inspecteurs et d'effectif. (x7)
- Il y a trop de trafic sur la route 307. (x5)



L'étude doit avoir une garantie sur la quantité et la durabilité de sa capacité de débit en eau.

L'étude de l'aquifère va notamment permettre de mieux connaître l'étendue de l'aquifère, ses caractéristiques hydrogéologiques, ainsi que ses zones de vulnérabilité. Elle ne vise pas à garantir la quantité ou la durabilité de la capacité de débit en eau pour de futurs projets.

Ce sont plutôt les études hydrogéologiques spécifiques exigées dans le cadre de projets de développement (ex. : projets résidentiels ou commerciaux) qui permettent d'évaluer, au cas par cas, si un projet pourrait compromettre la qualité ou la disponibilité de l'eau.



Compagnie avec réputation, impartiale et indépendante.

La municipalité est bien consciente de l'importance de confier ce type d'étude à une firme qualifiée, indépendante et reconnue pour son professionnalisme.

Nous allons suivre un processus rigoureux de sélection, souvent par appel d'offres, qui inclut des critères de compétence, d'impartialité et d'expérience spécifiques en hydrogéologie.

Il est dans notre intérêt, autant que dans celui des citoyens, de s'assurer que l'étude soit crédible, objective et réalisée selon les plus hauts standards scientifiques.



L'étude devrait se faire après avoir obtenu des subventions et non au moyen d'une augmentation des taxes.

Nous partageons cette préoccupation. Des estimés des coûts seront exigés par le biais des recommandations.

L'objectif est de limiter au maximum les impacts financiers sur le budget municipal et, par conséquent, sur le fardeau fiscal des citoyens.

Il est important de comprendre que cette étude est un investissement stratégique pour l'avenir de la municipalité. Elle nous permettra de prendre des décisions éclairées sur notre développement, en assurant la protection de notre ressource la plus précieuse, l'eau.

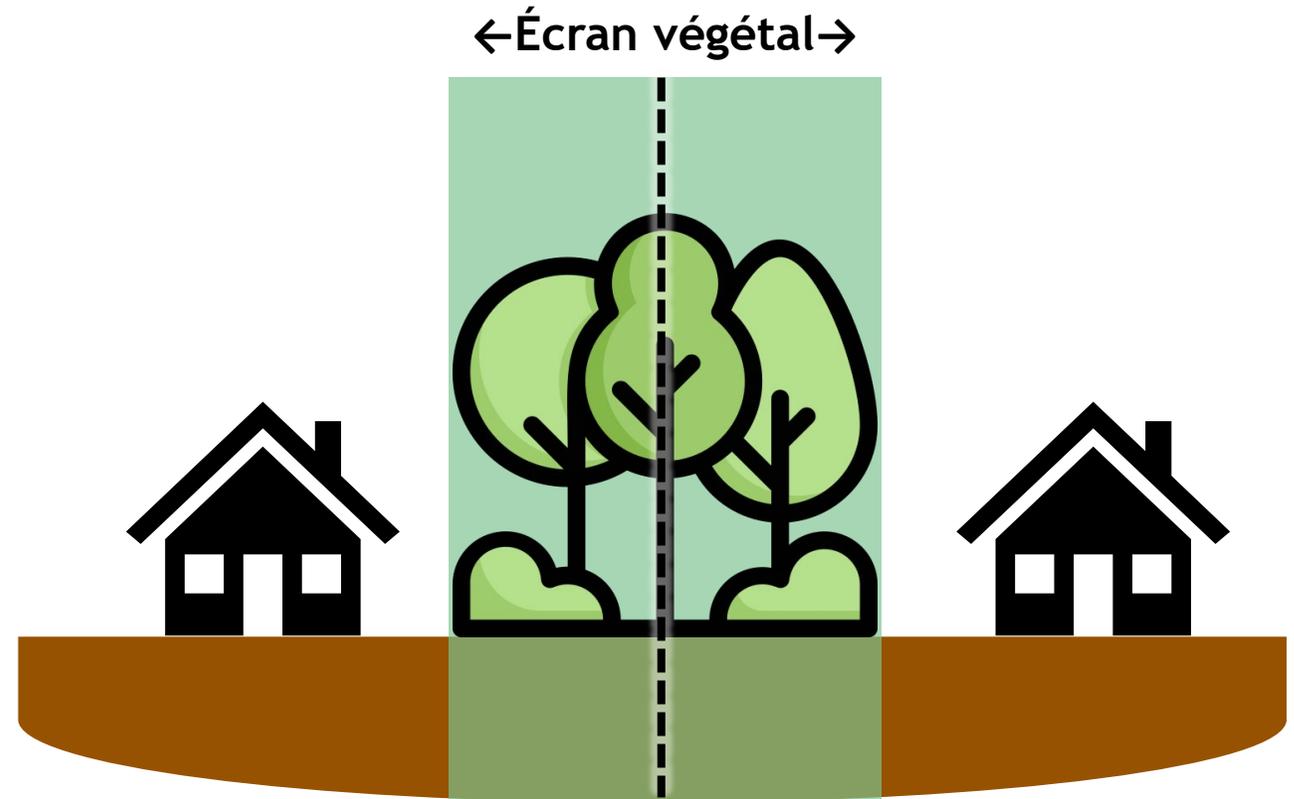


À la suite de l'atelier

Nous avons intégré au règlement une disposition additionnelle afin d'interdire l'entreposage extérieur dans les écrans végétaux.

Retour à un écran de 6 mètres partout sur le territoire.

Nous avons également modifié plusieurs normes en lien avec la nuisance sonore.



RÉSUMÉ

Règlement de lotissement



Qu'est-ce qu'un règlement de lotissement?

Le règlement de lotissement permet :

- de **contrôler le découpage** des lots sur le 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.



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



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 :	5 000 m ²	5 000 m ²
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



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).



Comparaison des superficies de lot dans le PU

Lots non desservis

2005



Règlement de lotissement
en vigueur :

Superficie minimale :
5 000 m²

Si plusieurs lots sont créés
simultanément, la superficie
minimale peut être réduite
jusqu'à 4 000 m².



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

Superficie minimale :
2 800 m²

Superficie maximale :
3 500m²

2025

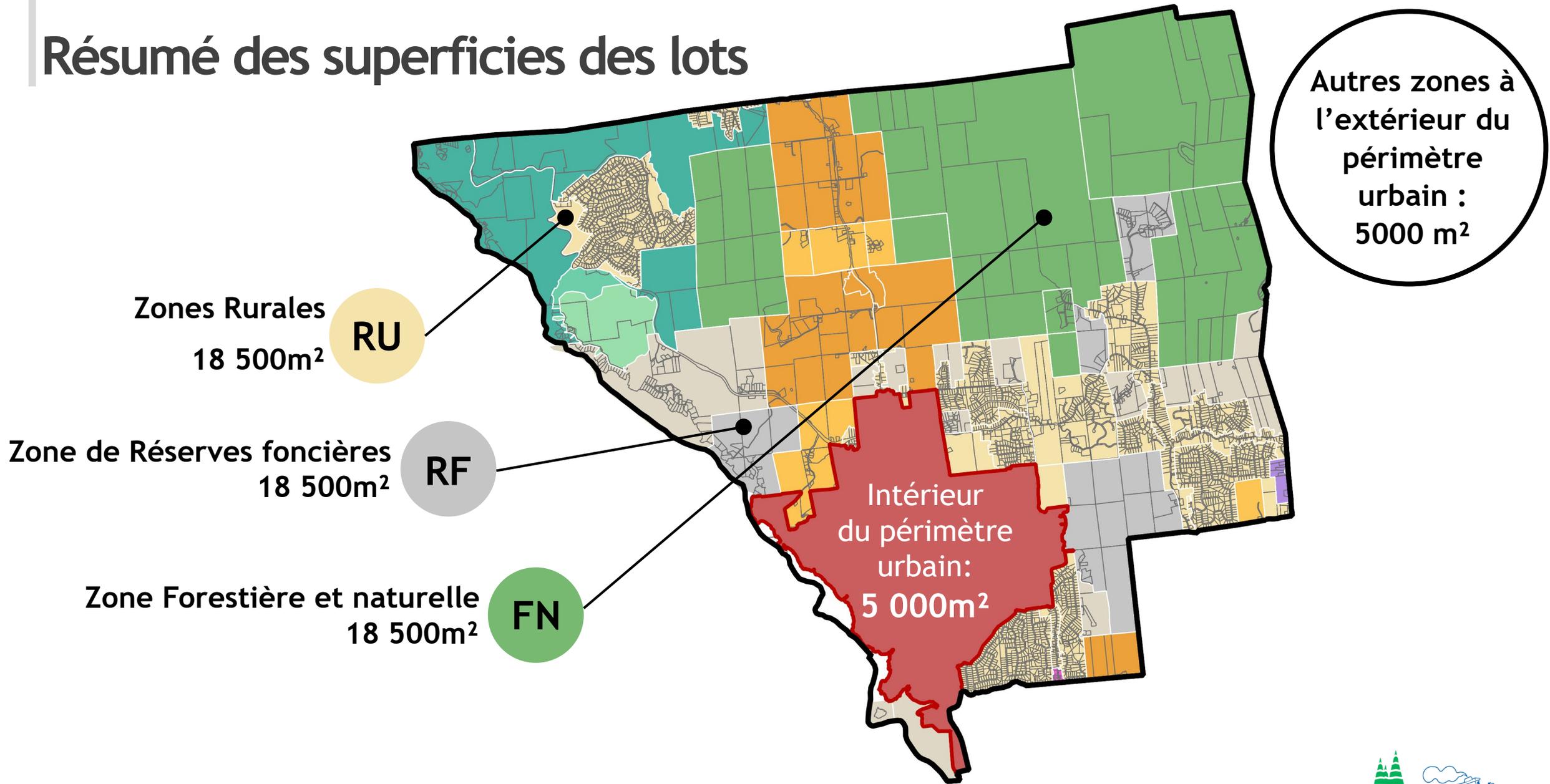


2^{ème} mouture du Règlement de
lotissement:

Superficie minimale :
5 000 m²



Résumé des superficies des lots



Rétroaction de l'atelier - 7 mai (23 participants)

Merci de votre participation!

AVANT l'atelier

	Tout à fait d'accord	Plutôt d'accord	Ni d'accord, ni pas d'accord	Pas vraiment d'accord	Pas du tout d'accord
Que la superficie minimale d'un lot à l'intérieur du périmètre urbain soit de 4 000 m ² ?	2/21	5/21	3/21	2/21	9/21



Rétroaction de l'atelier - 7 mai (23 participants)

Merci de votre participation!

APRÈS l'atelier

	Tout à fait d'accord	Plutôt d'accord	Ni d'accord, ni pas d'accord	Pas vraiment d'accord	Pas du tout d'accord
Que la superficie minimale d'un lot à l'intérieur du périmètre urbain soit de 4 000 m ² ?	1/21	2/21	7/21	3/21	8/21



Rétroaction de l'atelier - 7 mai (23 participants)

Merci de votre participation!

Commentaires récurrents :

- Préoccupations diverses liées à l'impact de cette décision sur l'environnement (x7).
- Une étude est demandée pour le 4000 m² et qu'elle soit consultable par les citoyens (x4).
- Rappel de l'importance de développer de manière concertée et réfléchie (x3).





Pause

De retour dans 10 minutes!



Mise au point sur la révision règlementaire

ZONAGE



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



LOTISSEMENT



- 2^e mouture en cour de révision et d'adoption
- **Pas de registre**

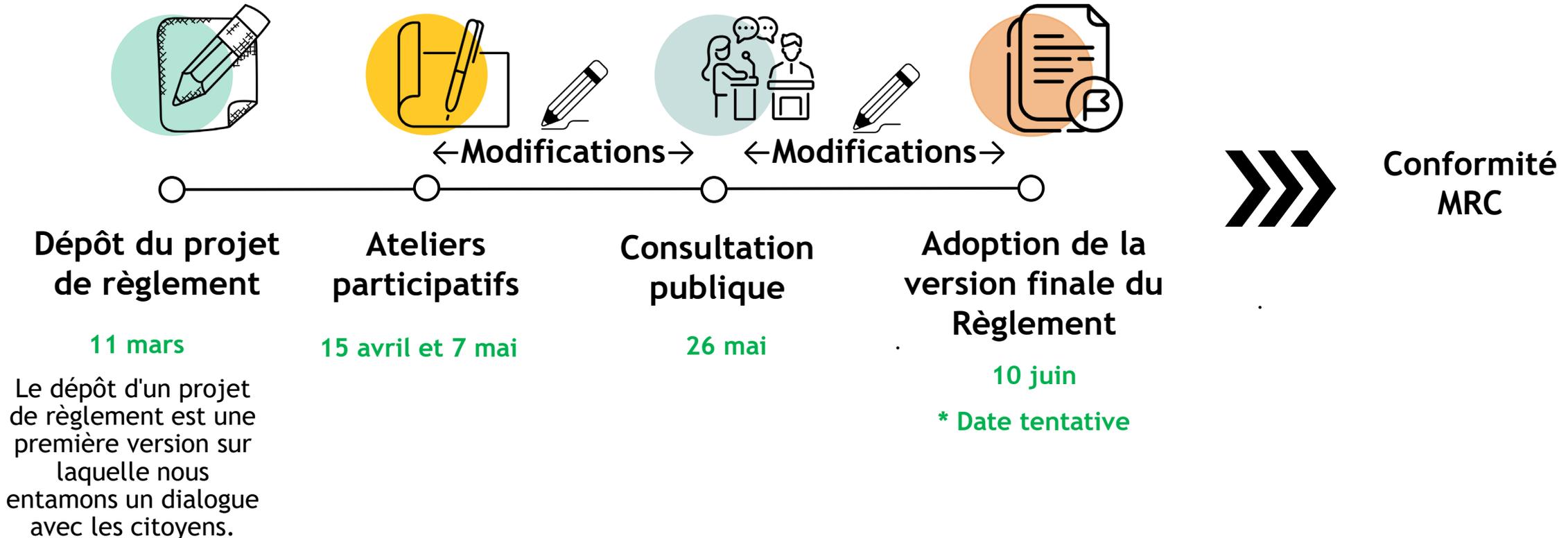
PIIA



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

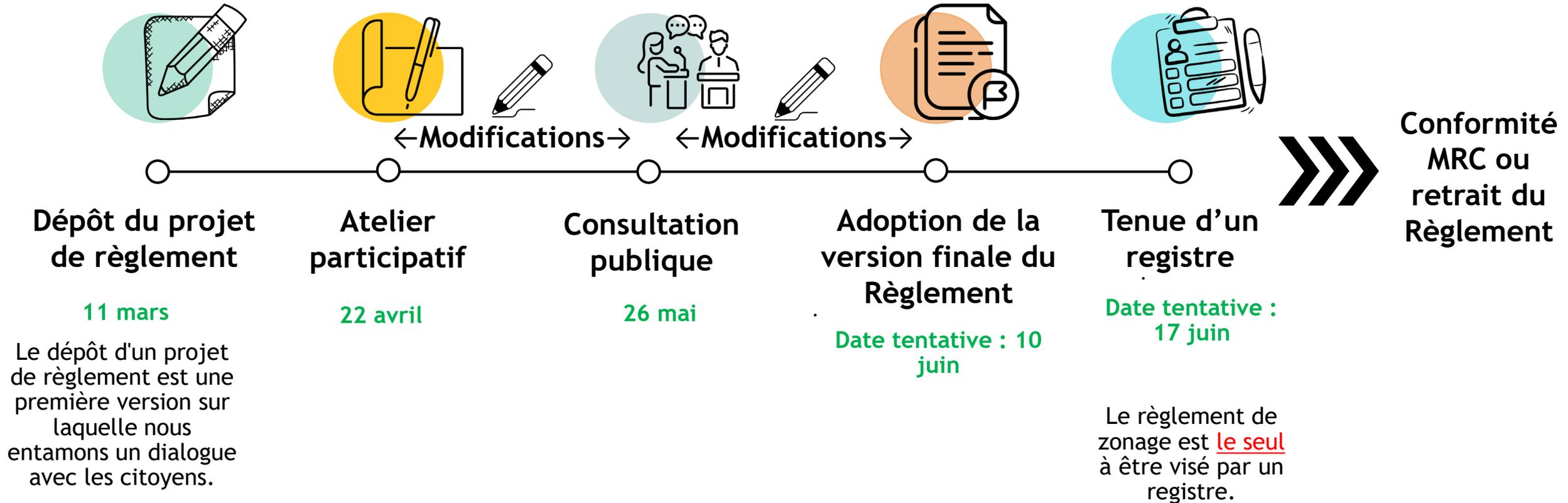


Les étapes d'adoption d'un règlement de **lotissement** et de **PIIA** **Sans registre**



Les étapes d'adoption d'un règlement de zonage

Avec registre



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 de demander 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

819-827-3434 #6809

