

Révision quinquennale du plan et des règlements d'urbanisme



Consultation publique

- Plan d'urbanisme
- Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale
- Règlement de construction



1^{er} novembre 2011

LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE LAC- DELAGE

Mise en contexte

Le PLAN D'URBANISME : une obligation légale en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*

Chaque municipalités doit maintenir en vigueur un plan d'urbanisme à jour sur son territoire

Le plan d'urbanisme, ça sert à :

- ❑ ... établir une vision claire qui guide les actions du Conseil en matière d'aménagement du territoire ;
- ❑ ... faire valoir sa vision du développement souhaité auprès des investisseurs et promoteurs et de sensibiliser la population aux enjeux de l'aménagement.

Mise en contexte

Le PLAN D'URBANISME : une obligation légale en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*

En bref : C'est un cadre de référence qui annonce les grandes intentions de la Ville en matière d'aménagement et qui établit les bases des règlements d'urbanisme ; ici le zonage, le lotissement et les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

- ❑ Les règlements d'urbanisme doivent être conformes aux orientations prises par le Conseil dans son plan d'urbanisme.

LE PLAN D'URBANISME

CONTENU

Les Grands enjeux d'aménagement, les orientations et les stratégies d'intervention

1. Identification d'un enjeu : quelque chose qu'on peut gagner ou perdre.
2. Pour chaque enjeu, le Conseil décide d'une orientation.
3. Pour chaque orientations, le Conseil établit les stratégies d'intervention ou de mise en œuvre.

Trois enjeux majeurs d'aménagement

- ✓ La qualité de l'eau du lac Delage et des milieux naturels en général ;
- ✓ La qualité des milieux de vie et des services municipaux ;
- ✓ La conservation du caractère champêtre et naturel de la Ville.

LE PLAN D'URBANISME

CONTENU

Affectation des sols et densités d'occupation

Utilité :

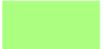
- ❑ Diviser le territoire en aire d'affectations et prévoir les activités compatibles pour chacune d'elles;
- ❑ Réaliser un plan de zonage;
- ❑ Obligation de conformité avec le plan d'affectation du schéma d'aménagement de la MRC.

Les grandes aires d'affectations :

- ❑ Résidentielle ;
- ❑ Mixte ;
- ❑ Publique ;
- ❑ Forestière ;
- ❑ Conservation ;



Affectations

-  Forestière (F)
-  Résidentielle urbaine (Ru)
-  Mixte (M)
-  Publique (P)
-  Conservation (Cn)

LE PLAN D'URBANISME

CONTENU

Les activités compatibles par aire d'affectations

ACTIVITÉS COMPATIBLES PAR AIRE D'AFFECTION												
AIRES D'AFFECTION	Habitation	Vente au détail, services, restauration et hébergement	Services administratifs	Commerce générateur de nuisances	Industrie artisanale	Industrie sans contraintes	Publique, institutionnelle, communautaire	Utilité publique	Récréation extérieur	Conservation	Agriculture sans élevage	Forêt
Résidentielle urbaine (Ru)	X	X	X		X		X		X	X		
Mixte (M)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Publique (P)		X	X		X		X	X	X	X		
Forestière (F)								X	X	X	X	X
Conservation (Cn)									X	X		

MERCI DE VOTRE ATTENTION !

PÉRIODE DE QUESTIONS

LE RÈGLEMENT SUR LES PLANS
D'IMPLANTATION ET
D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
(PIIA)

LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA

Utilité :

Visé à assurer la bonne insertion de nouvelles constructions ou d'aménagements de terrain de manière à bonifier ou ne pas altérer le caractère des lieux (architectural ou naturel).

Caractéristiques :

Type de règlement appropriée lorsqu'il s'agit de régir les aménagements et les constructions dans les zones sensibles du territoire, que ce soit en milieu distinctif où l'intérêt est d'ordre architectural ou urbanistique, ou qu'il s'agisse de secteurs caractérisés par leur environnement naturel particulier;

- ❑ Une méthode d'analyse des projets plus souple : ne contient aucune norme mais plutôt des objectifs et des critères d'évaluation;
- ❑ Les permis sont délivrés par le Conseil après recommandation du Comité consultatif en urbanisme.

LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA

Le règlement est divisé en deux chapitres, soit :

❑ Chapitre 2 :

Les critères d'analyse relatifs à l'implantation, à l'architecture d'un bâtiment et à l'aménagement d'un terrain ;

❑ Chapitre 3 :

Les dispositions visant à limiter les impacts des interventions humaines dans le bassin versant de la rivière Saint-Charles (RCI)

LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA

Chapitre 2 :

Dispositions relatives à l'aspect architectural d'un bâtiment et à l'aménagement d'un terrain

Les objectifs d'aménagement consistent à :

- ❑ Favoriser un cadre bâti d'aspect champêtre, s'intégrant à l'environnement naturel et de villégiature qui est caractéristique de Lac-Delage ; le cadre bâti doit également présenter une certaine homogénéité architecturale tout en permettant une certaine diversité ;
- ❑ Préserver la qualité des paysages et des panoramas vers les montagnes et le lac Delage ;
- ❑ Préserver les qualités esthétiques du milieu, relié à la présence de boisés en bordure de chemin.

LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA

Chapitre 2 :

Dispositions relatives à l'aspect architectural d'un bâtiment et à l'aménagement d'un terrain

Critères d'aménagement relatifs à l'implantation du bâtiment sur un lot :

- ❑ L'implantation des bâtiments tend à se fondre dans l'environnement plutôt que de s'imposer à celui-ci ; le bâtiment principal doit être implanté dans la partie la plus basse d'un terrain ;
- ❑ la construction doit s'intégrer au relief naturel ; les remblais sont à éviter ;
- ❑ les nouveaux bâtiments et les agrandissements doivent être implantés de façon à préserver le plus possible de bonnes percées visuelles sur les points d'intérêt visible d'une rue, particulièrement lorsque ce point d'intérêt est le lac Delage ;

LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA

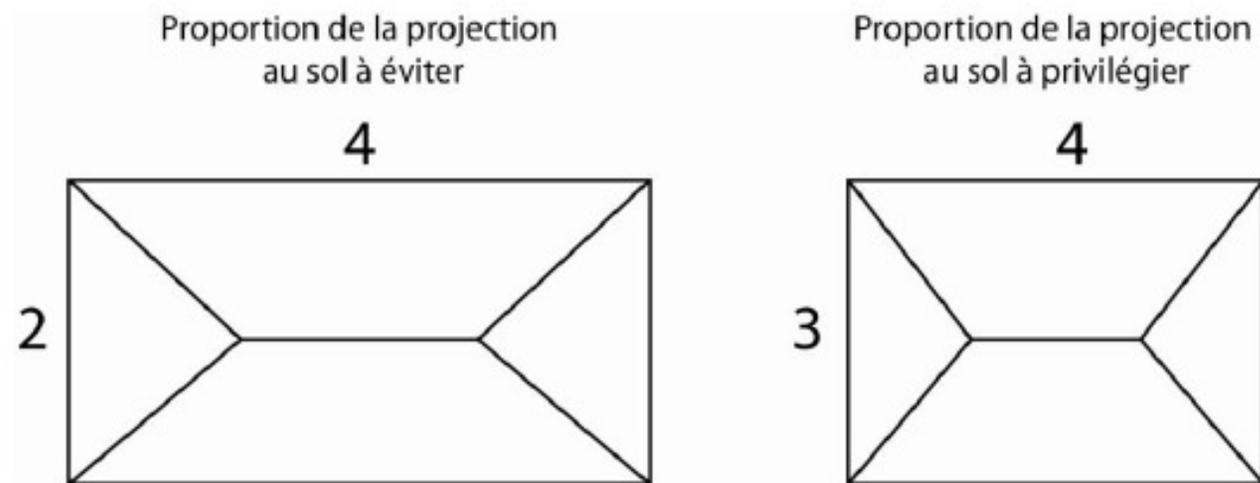
Chapitre 2 :

Dispositions relatives à l'aspect architectural d'un bâtiment et à l'aménagement d'un terrain

Critères d'aménagement relatifs à l'architecture d'un bâtiment :

- ❑ Les différences marquées au niveau des proportions entre les bâtiments doivent être évitées ;

Figure 1 : proportion au sol à éviter / à privilégier



LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA

Chapitre 2 :

Dispositions relatives à l'aspect architectural d'un bâtiment et à l'aménagement d'un terrain

Critères d'aménagement relatifs à l'architecture d'un bâtiment :

- ❑ Les façades donnant sur une rue se démarquent des autres par la présence de détails architecturaux ; on doit retrouver sur la façade secondaire des éléments architecturaux de la façade principale ;
- ❑ Les éléments architecturaux et les ouvertures d'une façade donnant sur une rue présentent une certaine symétrie ; à l'image d'habitations de villégiature ou champêtre ;
- ❑ Le déclin de vinyle et la brique sont à éviter ; les matériaux de revêtement extérieur à privilégier sont les suivants :

LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA

Chapitre 2 :

Dispositions relatives à l'aspect architectural d'un bâtiment et à l'aménagement d'un terrain

Critères d'aménagement relatifs à l'architecture d'un bâtiment :

- ❑ La teinte ou la couleur des matériaux de revêtement extérieurs doit s'harmoniser aux couleurs que l'on retrouve dans l'environnement naturel ;
- ❑ Les pentes de toiture s'harmonisent avec le style champêtre du bâtiment ; les faibles pentes sont à éviter ;
- ❑ Les matériaux utilisés pour une toiture sont dans les teintes foncées, telles les teintes de noir, de charbon ou de gris foncé s'il s'agit de bardeaux d'asphalte, ou de couleurs ou gris métallique s'il s'agit d'un toit métallique.

LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA

Chapitre 2 :

Dispositions relatives à l'aspect architectural d'un bâtiment et à l'aménagement d'un terrain

Critères d'analyse relatifs à l'aménagement d'un terrain :

- ❑ Le déboisement est limité au stricte nécessaire pour l'aménagement des espaces extérieurs ;
- ❑ L'aménagement des cours avant devrait privilégier une thématique où la préservation des boisés est prédominante et où le bâtiment apparaît en deuxième plan ;
- ❑ Lorsque la cour avant est boisée, l'entrée charretière devrait être à angle avec le chemin ou être suffisamment sinueuse pour qu'elle soit dissimulée et pour minimiser les percées visuelles sur des aires déboisées.

LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA

Chapitre 3 :

Dispositions visant à limiter les impacts des interventions humaines dans le bassin versant de la Saint-Charles

Quelques exemples des types de critères applicables :

- ❑ Construction d'un bâtiment dans le cadre d'un projet immobilier;
(Voir article 22 du règlement).
- ❑ Construction d'une rue desservie par un réseau d'égout pluvial fermé;
(Voir article 27 du règlement);

LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA

Construction d'un bâtiment dans le cadre d'un projet immobilier

Critères applicables :

- ❑ Les eaux de ruissellement doivent être déversées dans les surfaces arbustives et arborescentes du terrain. L'axe d'écoulement des eaux de ruissellement doit être orienté vers ces surfaces, qui doivent avoir une superficie équivalente à 20 % de la totalité des surfaces imperméables et engazonnées qu'elles captent et infiltrent;
- ❑ Si les eaux de ruissellement ne peuvent être infiltrées adéquatement dans les surfaces arbustives et arborescentes, un ouvrage d'infiltration des eaux de ruissellement doit être construit sur le terrain (jardins de pluie, puits percolant, tranchée...)
- ❑ Un ouvrage d'infiltration, de rétention, de régulation et de transport des eaux pluviales doit être aménagés de manière à gérer les débits 1, 10 et 100 ans aux valeurs de débit qui prévalaient avant le projet.

LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA

Construction d'un bâtiment dans le cadre d'un projet immobilier



Crédit : APEL – Lac Saint-Charles



LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA

Construction d'un bâtiment dans le cadre d'un projet immobilier

Critères applicables pour l'aménagement d'un jardin de pluie :

- ❑ l'aménagement d'un jardin de pluie doit être réalisé suivant les critères suivants :
 - ✓ Aucun jardin de pluie n'est installé au-dessus d'une installation septique ou à l'intérieur d'un secteur de forte pente.
 - ✓ Le point le plus bas du jardin de pluie doit être situé à au moins 1 m au-dessus du niveau saisonnier le plus élevé de la nappe phréatique.
 - ✓ La superficie minimale d'un ou des jardins de pluie correspond à 1,6 mètre carré par chaque 100 mètres carrés de superficie imperméable et de surface engazonnée sur le terrain. Cette superficie obtenue peut être scindée à l'intérieure de un ou plusieurs jardins de pluie (zonage).

LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA

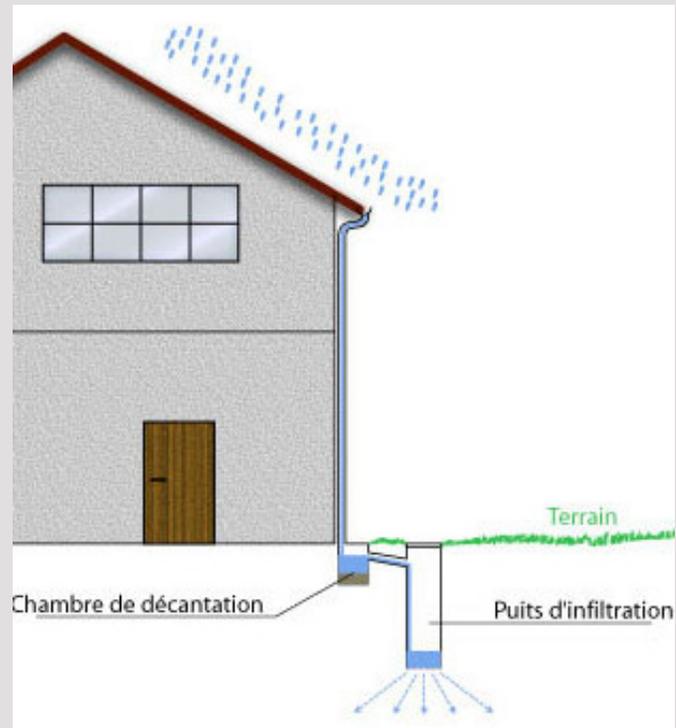
Construction d'un bâtiment dans le cadre d'un projet immobilier

Critères applicables pour l'aménagement d'une tranchée ou d'un puits percolant :

- ❑ l'aménagement d'une tranchée ou d'un puits percolant ou d'infiltration doit être réalisé selon les critères suivants :
 - ✓ aucun ouvrage n'est installé au-dessus d'une installation septique ou à l'intérieur d'un secteur de forte pente ;
 - ✓ le point le plus bas de l'ouvrage doit être situé à au moins 1 mètre au-dessus du niveau saisonnier le plus élevé de la nappe phréatique ;
 - ✓ les matériaux utilisés doivent avoir une porosité suffisante pour contenir les volumes prévus et doivent être propres pour éviter tout colmatage prématuré.

LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA

Construction d'un bâtiment dans le cadre d'un projet immobilier



REFONTE DU PLAN ET DES RÈGLEMENTS D'URBANISME DE LA VILLE DE PERCÉ
FÉVRIER 2011

GROUPE
IBI

DAA

LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA

Construction d'une rue desservie par un égout pluvial fermé

Critères applicables :

- ❑ La construction d'une rue desservie par un réseau d'égout pluvial fermé doit respecter les objectifs et critères suivants :
 - ✓ la planification des ouvrages sera réalisée de manière à permettre l'infiltration des eaux de pluie, de régulariser et emmagasiner pendant un certain temps les eaux d'orages et de ruissellement avant leur rejet aux cours d'eau, de façon à respecter leur capacité de support et éviter l'érosion de leurs berges;
 - ✓ un minimum de 6 mm, soit la quantité de précipitation correspondant à 50 % des épisodes de pluie, doit être capté et infiltré sur le terrain visé;
 - ✓ un ou des ouvrages d'infiltration, de rétention, de régulation et de transport (par exemple un bassin de biorétention des eaux de pluie) doivent être conçus et aménagés pour gérer les débits 1, 10 et 100 ans aux valeurs de débit qui prévalaient avant le projet. Ex : îlot de végétation, aire de biorétention

LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA

Construction d'une rue desservie par un égout pluvial fermé

Critères spécifique applicables :

- ❑ La construction d'un ouvrage de rétention d'eau doit respecter les objectifs et critères suivants :
 - ✓ une aire de biorétention doit être aménagée afin de favoriser l'infiltration et la filtration de l'eau de pluie provenant des rues, des trottoirs et des stationnements
 - ✓ elle doit être située plus bas que les aires à drainer et s'installe principalement dans les stationnements et en bordure des rues, trottoirs ou stationnements.
 - ✓ un drain perforé est nécessaire dans les cas où les sols ont une faible capacité d'infiltration (sol argileux);
 - ✓ l'installation doit comprendre l'aménagement d'un trop-plein dirigé vers le système d'égout pluvial pour éviter les accumulations d'eau au-delà de l'aire de biorétention;
 - ✓ le fond de cette aire doit se situer à au moins 1 m au-dessus du roc ou de la nappe phréatique, selon son niveau saisonnier le plus élevé.

LE RÈGLEMENT SUR LES PIIA

Construction d'une rue desservie par un égout pluvial fermé



MERCI DE VOTRE ATTENTION !

PÉRIODE DE QUESTIONS

LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

« Le règlement de construction permet à la municipalité de contrôler la qualité, la durabilité et le caractère sécuritaire de la structure d'un bâtiment en régissant la nature des matériaux autorisés et la façon de les assembler. En fait, il vise à régir le bâtiment comme tel en tant qu'assemblage de matériaux. »

Plus particulièrement, le règlement de construction permet :

- ❑ de réglementer les matériaux à employer dans la construction et la façon de les assembler;
- ❑ D'établir des normes de résistance, de salubrité, de sécurité ou d'isolation pour toute construction;
- ❑ De régir les éléments de fortification ou de protection d'une construction;

LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Par exemple :

- ❑ Le Règlement régit les méthodes de construction d'une fondation :
 - ✓ Un bâtiment principal doit avoir une fondation continue avec semelle de béton, être à l'épreuve de l'eau et assise à une profondeur à l'abri du gel.
 - ✓ Une fondation doit être constituée :
 - de pierre,
 - de béton monolithe,
 - d'acier
 - de bois spécialement conçu à cet effet.
 - ✓ Le bâtiment principal peut aussi être installé sur des pieux, des pilotis ou une dalle de surface.

LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Par exemple :

- ❑ Le Règlement régit certains éléments de sécurité incendie :
 - ✓ Deux bâtiments sont contigus doivent être séparés par des murs coupe-feu;
 - ✓ Tout bâtiment doit être équipé d'au moins 1 avertisseur de fumée en état de marche pour chaque étage;
 - ✓ Tout nouveau bâtiment doit être équipé d'avertisseurs de fumée qui sont reliés entre eux et avec un circuit électrique;
 - ✓ Tout bâtiment doit être équipé d'un extincteur en état de marche.

- ❑ Le Règlement régit la capacité maximale d'un réservoir de toilette :
 - ✓ Dans une nouvelle construction, les réservoirs de toilette doivent avoir une capacité maximale de 6 litres par chasse.
 - ✓ Dans un bâtiment existant, lorsqu'ils sont remplacés, les toilettes doivent être équipés de réservoir d'une capacité maximale de 6 litres par chasse.

MERCI DE VOTRE ATTENTION !

PÉRIODE DE QUESTIONS