



PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 429-23

Modifiant le règlement sur les **plans d'implantation et d'intégration architecturale** numéro 387-19 afin d'assujettir certaines interventions à l'approbation par PIIA dans les zones 2-V et 3-V

Août 2023

PLAN DE LA PRÉSENTATION



01 MISE EN CONTEXTE



C'EST QUOI UN PIIA ?

01
~

Un règlement sur les **P**lans d'**I**mplantation et d'**I**ntégration **A**rchitecturale (PIIA) permet d'assujettir certaines portions de territoire à une évaluation qualitative au moment d'une demande de permis ou de certificat.

À QUOI ÇA SERT UN PIIA ?

Cette approche plus souple **d'évaluation des projets à partir de critères plutôt que de normes** favorise la recherche de solutions novatrices dans un **échange ouvert** entre la municipalité et les promoteurs.

L'approche est particulièrement appropriée lorsqu'il s'agit de régir les aménagements et les constructions dans les zones sensibles du territoire, que ce soit en milieu dense où l'intérêt est d'ordre architectural ou urbanistique, ou qu'il s'agisse de secteurs encore caractérisés par leur environnement naturel. Ainsi, en milieu naturel, la municipalité peut chercher une implantation de bâtiments plus respectueuse du site, de la végétation et de la topographie.

✦ L'approbation d'un PIIA n'entraîne aucune modification des règlements d'urbanisme, mais constitue une **condition supplémentaire à la délivrance d'un permis ou d'un certificat**. ✦

01
~

01



POURQUOI UN PIIA ?

La forte concentration d'habitation unifamiliale isolée et de chalet jumelé à la privatisation de la grande majorité des accès à l'eau ont inévitablement causé une forte pression sur le lac du Portage. À long terme, celle-ci pourrait entraîner des effets néfastes d'un point de vue environnemental pour la santé du lac, mais également une dévalorisation paysagère et foncière du secteur (érosion, eutrophisation, espèce envahissante, pollution, diminution richesse biologique, perte valeur des propriétés, etc.)

La deuxième couronne du lac du Portage est caractérisée par la quasi-absence de développement immobilier et l'omniprésence de la forêt. Ce secteur contient plusieurs milieux hydriques et humides qui participent à la biodiversité de la municipalité et qui constituent les affluents directs du lac du Portage.

01



POURQUOI UN PIIA ?

Le nouveau conseil municipal de Sainte-Paule souhaite encadrer certaines interventions dans le secteur du lac du Portage et dans la deuxième couronne entourant ce milieu hydrique sensible. Par le biais d'un contrôle discrétionnaire, la municipalité désire :

- Renforcer le contrôle des interventions autour du lac de manière à assurer la **longévité de la santé** de celui-ci et la **beauté du paysage**
- Minimiser les **impacts négatifs** de projets de développement sur l'**écosystème** compris dans la deuxième couronne du lac.

!! Attention !!

L'application du PIIA ne veut pas dire décider au mérite ou selon les opinions de chacun. Il s'agit de prendre le temps d'analyser l'atteinte des objectifs via le respect des critères retenus au règlement.

QUELLE EST LA PROCÉDURE POUR UN PIIA ?

01



1. Dépôt d'une demande de permis assujettie au PIIA

2. Étude de la demande par inspecteur pour valider la conformité

3. Étude de la demande par le CCU - recommandation au conseil

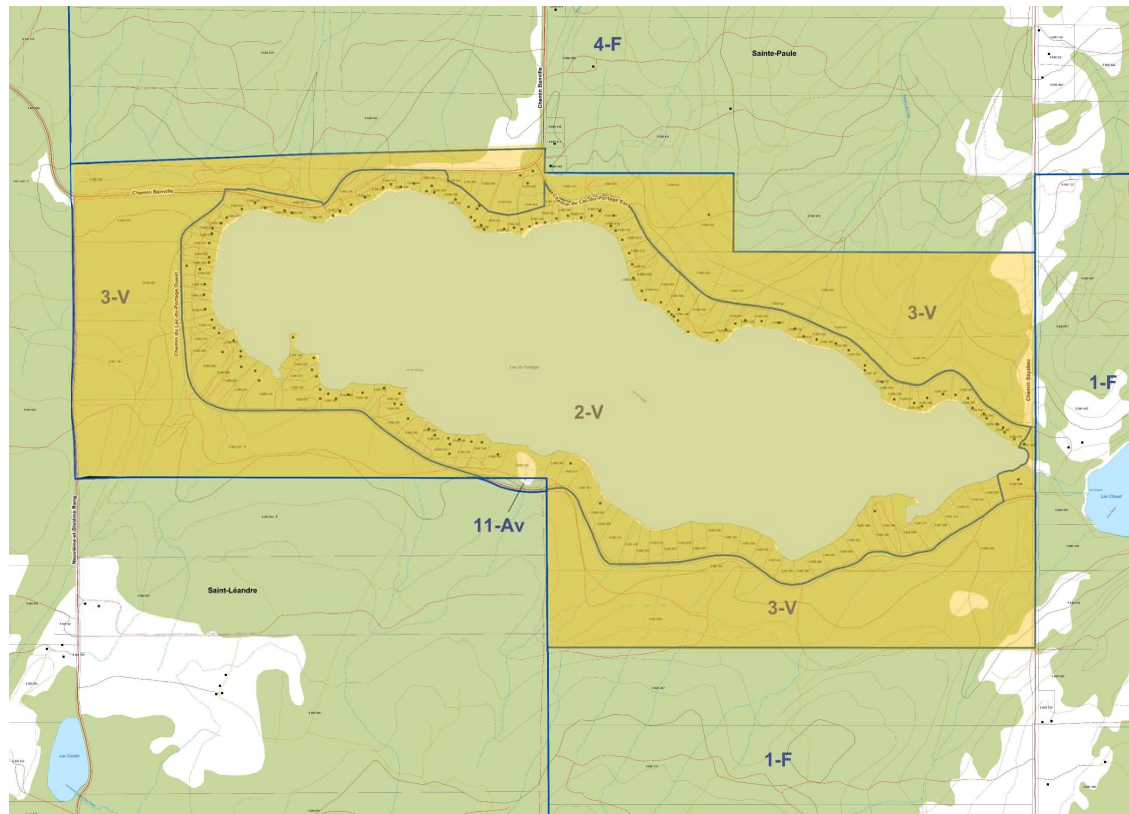
4. Décision du conseil, possibilité d'imposer certaines conditions

5. Émission du permis ou du certificat par inspecteur

02 PARAMÈTRES DU RÈGLEMENT



LE PIIA S'APPLIQUE OÙ ?



Zone directement adjacente au lac du portage (2-V) et la zone contiguë (3-V) identifiée sur le plan de zonage en vigueur

02



INTERVENTIONS VISÉES

- ✓ La **construction** et la reconstruction d'un **bâtiment principal** ;
- ✓ La **modification substantielle** (en excluant les travaux d'entretien ou de réparation) d'un **bâtiment principal**, c'est-à-dire, un changement d'usage, une modification des caractéristiques structurelles ou volumétriques ou une augmentation de l'aire de plancher ;
- ✓ Les **opérations cadastrales** visant la création de nouveaux **lots constructibles** ;
- ✓ Les interventions visant la **gestion de la végétation** dans la **rive** et l'aménagement de sentiers ou d'escaliers permettant **l'accès à l'eau**.

02



DOCUMENTS REQUIS

En plus des documents requis pour l'obtention d'un permis de construction, d'un permis de lotissement ou d'un certificat d'autorisation, le requérant doit fournir les documents suivants :

- Dans le cadre d'une demande visant l'obtention **d'un permis de lotissement** visant la création **de 2 lots et plus constructibles** :
 - Une **étude de caractérisation écologique** des milieux naturels du secteur produit par des professionnels qualifiés (biologiste, ingénieur forestier, agronome, etc.);
 - L'identification des superficies constructibles exemptes d'éléments naturels sensibles (milieux humides, milieux hydriques, espèces à statuts particuliers, massifs boisés d'intérêt, cédrière, érablières, etc.) sur un plan de localisation à l'échelle;

02



DOCUMENTS REQUIS

- Dans le cadre d'une demande de permis de **construction d'un bâtiment principal** :
 - L'identification précise de la limite du littoral et de la rive (10 m ou 15 m) tel que prescrit par le *Régime gouvernemental de gestion des zones inondables, des rives et du littoral* sur un certificat de localisation ou d'implantation;
 - L'identification des milieux humides et hydriques sur un plan de localisation à l'échelle réalisé par un arpenteur-géomètre;
 - La description des mesures de mitigation durant les travaux afin de protéger les milieux naturels.

02



DOCUMENTS REQUIS

- Dans le cadre d'une demande de certificat d'autorisation visant la **gestion de la végétation** dans la rive et **l'aménagement de sentiers ou d'escaliers** permettant l'accès à l'eau :
 - L'identification précise de la limite du littoral et de la rive (10 m ou 15 m) tel que prescrit par le *régime gouvernemental de gestion des zones inondables, des rives et du littoral* sur un certificat de localisation ou d'implantation;
 - Des photos de la rive (10 m ou 15 m) montrant les strates de végétation existante, les fenêtres de visibilité et les accès au plan d'eau existants (sentier, descente à bateau, etc.)
 - La description des matériaux utilisés et des méthodes projetées pour l'aménagement d'un escalier permettant l'accès à l'eau, lorsque requis;
 - L'identification sur un plan de tout arbre à abattre, des photos de celui-ci et les motifs justifiant la coupe d'arbre, lorsque requis.

03 ÉVALUATION DISCRÉTIONNAIRE



OBJECTIFS ET CRITÈRES

03
~

| 3.3.2 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AUX OPÉRATIONS CADASTRALES | |
|--|--|
| 3.3.2.1 Objectifs d'aménagement | 3.3.2.2 Critères d'évaluation |
| 1. Planifier le lotissement en fonction des caractéristiques naturelles du terrain | <p>a) Le projet de subdivision est d'abord basé sur l'identification et la caractérisation des milieux d'intérêt écologique puis sur les possibilités d'insertion du cadre bâti au sein des zones de moindre valeur écologique ;</p> <p>b) Le projet de subdivision est réfléchi afin de maximiser la conservation des espaces boisés et des milieux hydriques et humides ;</p> <p>c) Un projet de subdivision de terrain minimise la création de lots impropres à la construction, assure une planification cohérente de la subdivision du lot d'origine en prévoyant que chacun des lots créés possède une superficie constructible adéquate pour l'utilisation désirée sans porter atteinte aux milieux naturels ;</p> <p>d) Le morcellement d'un lot assure une superficie constructible suffisante pour concentrer les activités nécessaires à l'usage principal (installation septique, bâtiments et construction complémentaires, chemin accès, etc.) sans fragmenter les milieux naturels.</p> |

OBJECTIFS ET CRITÈRES

03
~

| 3.3.3 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'IMPLANTATION DE BÂTIMENT PRINCIPAL | |
|--|--|
| 3.3.3.1 Objectifs d'aménagement | 3.3.3.2 Critères d'évaluation |
| 1. Minimiser l'impact de nouveau développement immobilier sur les milieux d'intérêt écologique et paysager ; | a) L'implantation du bâtiment permet de maximiser la conservation des aires boisées ainsi que des arbres matures ou d'intérêt ; |
| 2. Limiter le développement immobilier aux zones de moindre valeur écologique ; | b) Le bâtiment principal sur le site doit s'implanter en respectant les qualités et la fragilité du milieu naturel (topographie, couvert forestier, cours d'eau, etc.) ; |
| 3. Privilégier l'implantation d'un cadre bâti compact et concentrer les activités afin de minimiser les impacts sur les milieux naturels et sensibles. | c) Le choix de l'implantation du bâtiment principal minimise l'impact visuel depuis la rue et depuis les propriétés voisines, notamment par la conservation d'une bande boisée en bordure de la voie publique, mais également au pourtour de la propriété de manière à maintenir un écran visuel naturel ; |
| | d) Des mesures additionnelles de mitigation des impacts des travaux sur tout milieu naturel sensible sont prévues; |
| | e) Le choix de l'emplacement du bâtiment principal s'éloigne au maximum de tout milieu hydrique et humide ; |
| | f) L'implantation du bâtiment évite la modification de la topographie naturelle du terrain ou la création de plateaux ayant des effets néfastes sur l'érosion et la sédimentation du terrain. |

OBJECTIFS ET CRITÈRES

03



3.3.4 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AUX MODIFICATIONS SUBSTANTIELLES

| 1. Objectifs d'aménagement | 3.3.4.2 Critères d'évaluation |
|--|--|
| 1. Minimiser l'impact des interventions de modifications sur les bâtiments principaux existants; | a) Les interventions de modifications substantielles, lorsque possibles, sont réalisées à l'opposé du milieu hydrique ou de manière à s'éloigner ou ne pas empiéter davantage de la rive; |
| 2. Favoriser la compatibilité physique et visuelle des interventions de modification substantielle sur le cadre bâti existant ; | b) Toute intervention d'agrandissement doit chercher à préserver l'unité visuelle du lac et éviter la prépondérance dans le paysage du secteur ; c) Le gabarit résultant du bâtiment agrandi est similaire au gabarit des bâtiments avoisinants du milieu d'insertion; |
| 3. Privilégier l'implantation d'un cadre bâti compact et concentrer les activités afin de minimiser les impacts sur les milieux naturels et sensibles. | d) L'agrandissement ou le nouveau volume crée un rapport volumétrique équilibré et harmonieux avec le corps du bâtiment existant ; e) L'agrandissement doit favoriser une implantation et un aménagement qui cherchent à maximiser la préservation de la végétation (espaces verts, massifs, arbres matures) ; f) Les modifications substantielles contribuent au rehaussement de la qualité architecturale du bâtiment existant ; g) Les interventions préservent la topographie naturelle, évitent l'aménagement de plateaux ou le changement drastique dans la pente du terrain existant; h) Des mesures additionnelles de mitigation des impacts des travaux sur tout milieu naturel sensible sont prévues; i) La modification substantielle tient compte des fenêtres de visibilité sur le lac afin d'éviter l'abattage, l'élagage ou l'émondage d'arbre pour créer des vues depuis l'intérieur du bâtiment; j) Les travaux projetés limitent le déblai et le remblai et préservent le drainage et l'écoulement naturel des eaux du site. |

OBJECTIFS ET CRITÈRES

03
~

| 3.3.5 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À LA GESTION DE LA VÉGÉTATION DANS LA RIVE | |
|---|--|
| 3.3.5.1 Objectifs d'aménagement | 3.3.5.2 Critères d'évaluation |
| 1. Maintenir et bonifier les fonctions écologiques et esthétiques des bandes riveraines en maximisant les efforts pour conserver leur caractère naturel | a) Le projet prévoit la restauration de toute partie d'une rive dégradée en privilégiant 3 strates : herbacée, arbustives et arborée. Une rive est considérée comme dégradée si elle n'est pas recouverte de plantes herbacées, des arbustes ou des arbres de façon suffisante pour empêcher l'érosion et contrôler le ruissellement ; |
| 2. Promouvoir la restauration des milieux riverains dégradés | b) Les aménagements paysagers comprennent des essences indigènes et des techniques de plantation adaptée à la topographie, à la rive permettant d'y atténuer l'érosion, la sédimentation, la contamination et l'introduction d'espèces envahissantes ; |
| | c) Les plates-bandes ornementales et les potagers sont évités à proximité de la rive ou à l'intérieur de celles-ci ; |
| | d) L'aménagement de sentier donnant accès à un milieu hydrique de même que sa largeur est réduite au strict minimum ; |
| | e) L'aménagement d'un sentier donnant accès à un milieu hydrique doit tendre à être sinueux et à former un angle horizontal de 60 degrés avec la ligne du rivage ; |
| | f) Pour les terrains possédant une pente de 30% et plus, l'utilisation d'escalier sur pilotis donnant accès à un milieu hydrique est à privilégier. La conservation d'un maximum de végétation est favorisée lors de l'aménagement de l'escalier ; |
| | g) Lorsque possible les descentes à bateau existantes ou tout accès excédentaire à un milieu hydrique sont renaturalisés en utilisant 3 strates : herbacée, arbustives et arborée. |

04 ÉTAPES À VENIR



PROCÉDURE D'ADOPTION

04



1. Recueil des commentaires et des questions
2. Modifications du règlement si nécessaire
3. Adoption du règlement à la prochaine séance de conseil ordinaire
4. Envoi du règlement à la MRC pour approbation
5. Délivrance du certificat de conformité par la MRC
6. Entrée en vigueur du règlement

05 CONSULTATION EN LIGNE



05



DONNEZ VOTRE AVIS

La municipalité de Sainte-Paule a mis en place un processus de consultation en ligne afin d'entendre la voix de sa population en lien avec le projet de règlement encadrant les interventions dans le secteur du lac du Portage.

Les citoyens sont invités à consulter les documents et à donner leur avis.

Rendez-vous sur le site internet de la municipalité pour plus de détails.

<https://municipalite.sainte-paule.qc.ca/>

<https://forms.office.com/r/A5TM1TKZvE>