



Municipalité du Village de Val-David

Assemblée publique
Projet de règlement n°601-22

7 juin 2016 - 19h00

Secteur d'étude



Échéancier légal

C'est la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* qui encadre le processus légal de modification règlementaire

	PROCÉDURES	ARTICLES DE LOI	DATES
01	Avis de motion	124 LAU	8 mars 2016
02	Adoption du 1^{er} projet de règlement :	114 LAU 117 LAU	12 avril 2016
03	Transmission du projet à la MRC (le plus tôt possible)	124 LAU	après le 12 avril 2016
04	Avis public d'une assemblée publique (au plus tard le 7 ^e jour avant)	126 LAU	Au plus tard le 15 avril 2016 (journal : 20 avril 2016)
05	(au moins 7 jours après la publication de l'avis pour l'assemblée publique de consultation)	125 LAU 127 LAU	10 mai 2016 à 19 h 00
06	Avis public pour continuer l'assemblée publique		Au plus tard le 27 mai 2016 (journal : 1 ^{er} juin 2016)
07	Suite de l' assemblée publique		7 juin 2016 à 19h00
08	Adoption du second projet de règlement (avec ou sans changement)	128 LAU	14 juin 2016
09	Transmission à la MRC (le plus tôt possible)	128 LAU	Après le 14 juin 2016
10	Avis public (possibilité de faire une demande pour que le règlement soit soumis à l'approbation des personnes habiles à voter)	132 LAU 130 LAU	Au plus tard le 17 juin 2016 (journal : 22 juin 2016)
11	Date limite pour la réception des demandes (au plus tard le 8^e jour suivant la publication de l'avis)	132 LAU 133 LAU	30 juin 2016 à 16 h 30

Échéancier légal (suite)

C'est la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* qui encadre le processus légal de modification règlementaire

	SI AUCUNE DEMANDE N'EST REÇUE À L'ÉTAPE 11, ALORS (procédure courte) :		
12a	Adoption du règlement (le règlement doit être identique au second projet)	135.1LAU	12 juillet 2016
13a	Transmission à la MRC (le plus tôt possible)	137.2LAU	15 juillet 2016
14a	Certificat de conformité (entrée en vigueur) (la MRC a 120 jours pour répondre)	137.3LAU 137.15LAU	la MRC a 120 jours pour répondre
15a	Publication d'un avis de promulgation (entrée en vigueur)	362LCV 137.15LAU	Après la délivrance du certificat de conformité
16a	Entrée en vigueur		+/- OCTOBRE 2016
	SI UNE DEMANDE EST REÇUE À L'ÉTAPE 11, ALORS (procédure longue) :		
12b	Avis annonçant la période d'enregistrement	539 LERM	
13b	Tenue du registre	535 LERM	
14b	Dépôt des certificats sur les résultats de l'enregistrement	555 LERM	
15b	Tenue du scrutin référendaire	566 LERM	
16b	Les étapes 11 à 15 pour approbation		
17b	Entrée en vigueur		+/-

Mise en contexte

Depuis quelques années des interventions ou nouvelles constructions sont venues changer le paysage « typique » du Lac Doré. Ces changements interpellent les autorités municipales.

Demandes provenant de :

- Conseil municipal.
- Citoyens;
- Abrinord

De modifier la réglementation d'urbanisme afin d'assurer une pérennité du plan d'eau et d'offrir aux riverains un environnement sain tout en respectant le cadre bâti existant.



Lac Doré

Les enjeux identifiés

Protection de l'environnement

- Protéger les espaces naturels existants, dont les arbres matures de grande valeur;
- Conserver et protéger la rive du lac;

Volume des bâtiments

- Respecter les habitations existantes qui font partie de l'histoire du quartier;
- Minimiser l'impact des projets sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés voisines;
- Éviter qu'une maison soit encadrée par la construction de maisons gigantesques;

Architecture des bâtiments

- Préserver les composantes architecturales d'origine des bâtiments;
- Permettre différents modèles de maisons tout en s'inspirant des caractéristiques architecturales des bâtiments d'origine (toitures, lucarnes, parement extérieur en bois);
- Assurer une meilleure harmonisation entre les maisons d'origine et les nouveaux projets de construction;

Enjeux économiques

- Respecter une cohérence des valeurs foncières dans le secteur ;
- Protéger le lac afin d'assurer la pérennité de la valeur ajoutée aux immeubles.

Réduire le taux d'implantation

TAUX D'IMPLANTATION:

Le rapport entre la superficie d'implantation du bâtiment et la superficie du terrain

En vertu du règlement en vigueur le taux d'implantation est de 40% dans ce secteur

Objectifs :

- Réduire les surfaces imperméables excessives au pourtour du lac Doré
- Limiter la superficie de déboisement et ainsi protéger les arbres matures
- Éviter la construction de maisons gigantesques (monster homes)

Par exemple : Terrain d'une superficie de 600m² (superficie minimale)

Taux d'implantation de 15% = maison de 90m², soit 968pi² (30pi x 32pi)

Taux d'implantation de 20% = maison de 120m², soit 1292pi² (32pi x 40pi)

Réduire le volume des bâtiments

RAPPORT PLANCHER/TERRAIN :

Le rapport entre la superficie de plancher du bâtiment et la superficie du terrain

En vertu du règlement en vigueur la hauteur maximale des bâtiments est de 11 mètres dans ce secteur et il n'y a aucune disposition concernant le rapport plancher terrain

Objectifs :

- Éviter qu'une maison soit encastrée par la construction de maisons gigantesques;
- Décourager la construction de maisons surdimensionnées
- Minimiser l'impact des projets sur l'ensoleillement des propriétés voisines;

Par exemple : Terrain d'une superficie de 600m² (superficie minimale)

Rapport plancher/terrain 25% = surface de plancher de 150m², soit 1615pi²

Augmenter la superficie de la rive (bande de protection riveraine)

RIVE :

Bande de terre qui borde les lacs et cours d'eau et s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux

En vertu du règlement en vigueur la rive est de 10 ou 15 mètres

Objectifs :

- Augmenter le couvert végétal de la rive et la superficie d'espace d'absorption au pourtour du lac Doré
- Prévenir la dégradation et l'érosion des rives, du littoral du lac Doré en favorisant la conservation de leur caractère naturel
- Ralentir le processus de sédimentation du Lac Doré et ainsi protéger le lac et par conséquent la valeur des immeubles

Conserver le cachet architectural du quartier

Objectifs :

- Prioriser une forme de toit se rapprochant des immeubles du quartier
- Permettre différents modèles de maisons tout en s'inspirant des caractéristiques architecturales des bâtiments du quartier
- Préserver le caractère particulier du quartier et assurer l'harmonie du secteur
- Encadrer l'architecture des bâtiments sans assujettir la zone à un règlement sur les PIIA.



Il ne s'agit pas d'imiter, mais d'utiliser l'imagination pour s'inspirer des formes, textures, matériaux, ouvertures et éléments décoratifs des bâtiments du quartier.

Inspirations architecturales

À prioriser



À éviter



À prioriser



À éviter



Autres dispositions

Interdire l'aménagement d'un logement supplémentaire

Objectifs :

- Diminuer la densité d'occupation au pourtour du Lac Doré
- Protéger les sols en absorbant plus d'eau

Espace de stationnement d'un maximum de 70m²

Objectifs :

- Réduire les surfaces imperméables excessives au pourtour du lac Doré

Espace naturel de 30% avec plantation de 5 arbres

Objectifs :

- Augmenter le couvert végétal et la superficie d'espace d'absorption des sols
- Encourager le réaménagement des espaces déboisés

Analyse des terrains du secteur lac Doré

Total de 124 terrains dans le secteur et 95% du secteur est construit

84%

600m² et plus
(75% de 735m² et plus)

9%

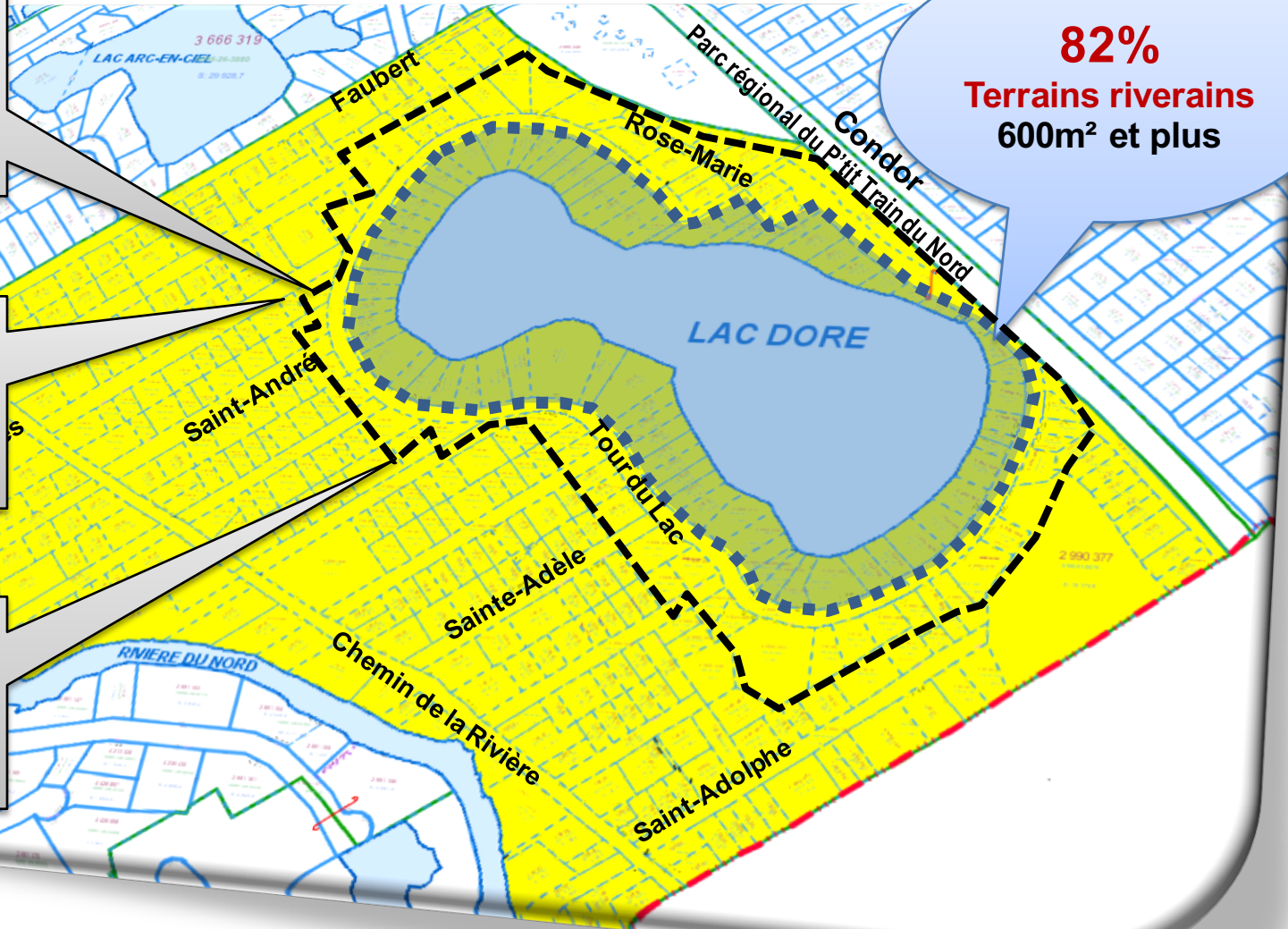
450m² et 600m²

7%

450m² et moins
(4% plages privées)

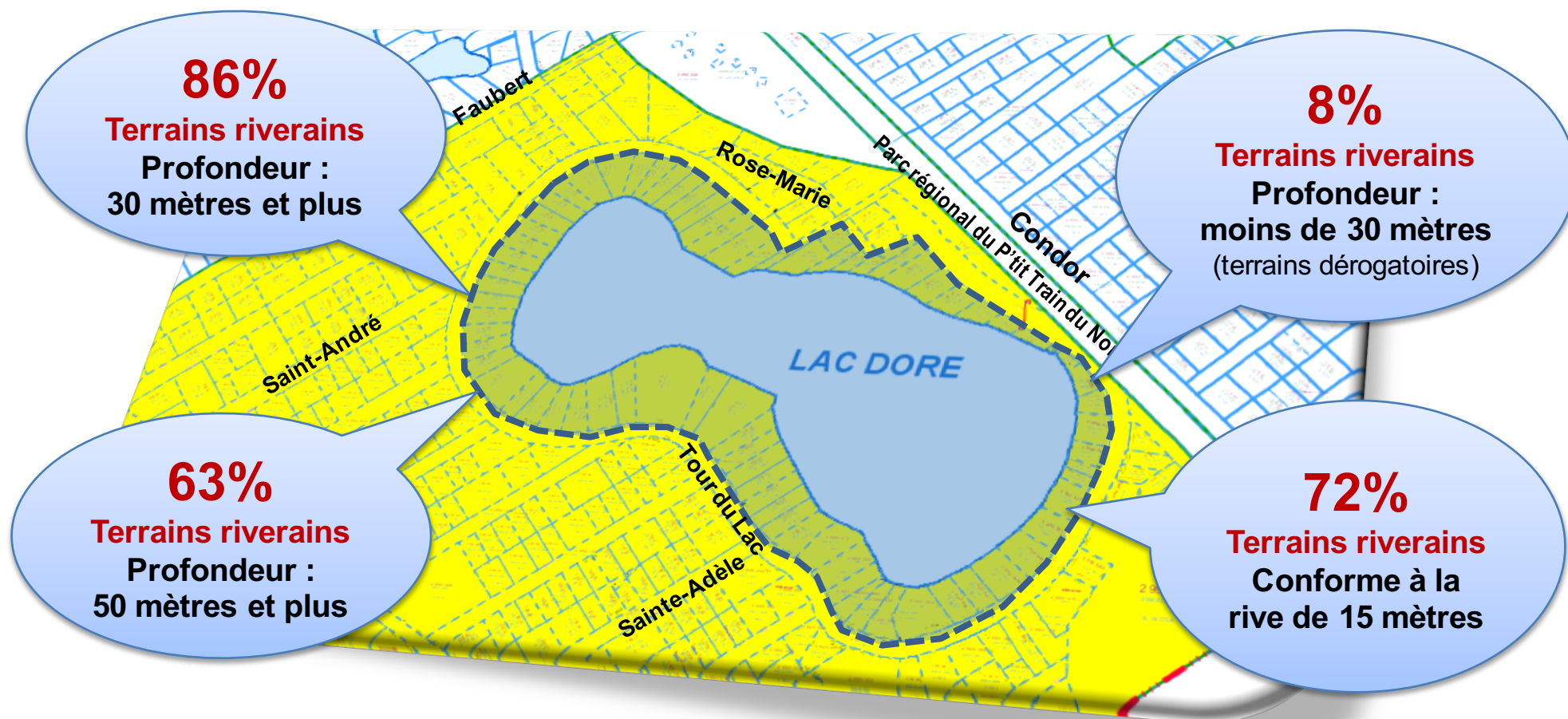
82%

Terrains riverains
600m² et plus



Profondeur des terrains riverains du lac Doré

Total de 74 terrains riverains au lac Doré et 96% du lac est construit



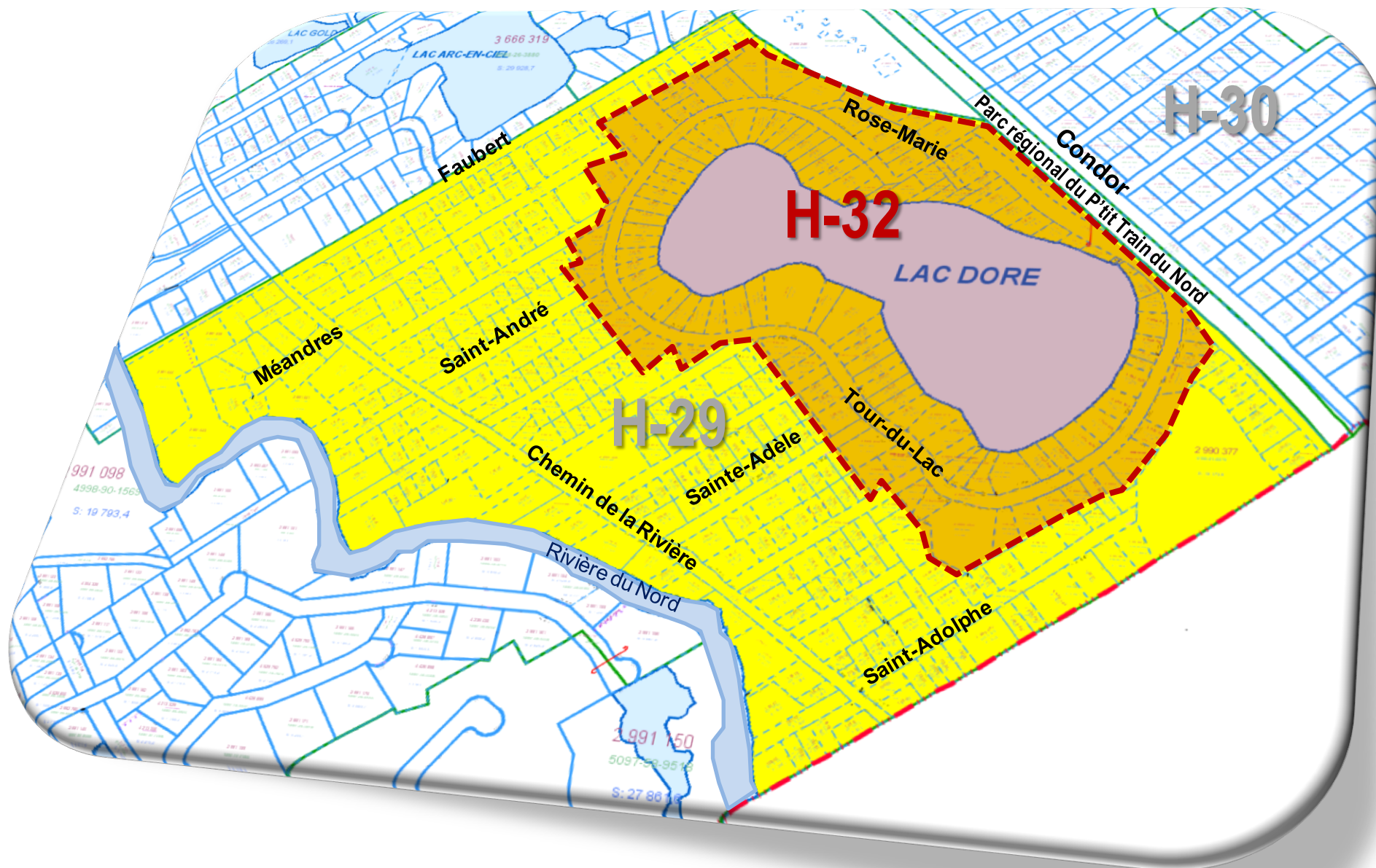
Parmi les 28% des terrains qui ne respecteraient pas la rive de 15 mètres

57%, soit 12 maisons disposent d'un terrain pour une reconstruction conforme

43%, soit 9 maisons nécessiteront des dérogations lors de la reconstruction

Nouvelle zone H-32 : Lac Doré

Modification de zonage



Nouvelles dispositions pour la zone H-32

Usages autorisés:

- Habitation unifamiliale « H1 » sans logement supplémentaire
- Atelier d'artistes et d'artisans à domicile
- Service professionnel ou commercial à domicile

Implantation du bâtiment principal:

- Marges de recul : 6m avant / 3m latérales / 9m arrière
- Rive (bande riveraine) : 15m
- Hauteur maximale : 10m
- Taux d'implantation : 15% & rapport plancher/terrain : 25%
- Espace naturel d'une superficie minimale correspondant à 30% du terrain, lors d'un projet de construction ou reconstruction. Doit être composé d'un minimum de 5 arbres

Dispositions architecturales du bâtiment principal:

- Toit à versant avec pente minimale 4:12
- Revêtement de bois ou imitation de bois + 30% de pierres sur la façade principale
- Encadrements de bois pour les ouvertures et coins du bâtiment
- Avancée et retrait du bâtiment à tous les 9 mètres
- Barrotins doivent être en bois ou en fer forgé

Stationnement:

- Superficie maximale de 70m² pour l'espace de stationnement

1^{er} projet de règlement #601-22

Zone H-29

Usages autorisés:

- Aucune modification

Implantation du bâtiment principal:

- Taux d'implantation: 20%

Dimensions du bâtiment principal:

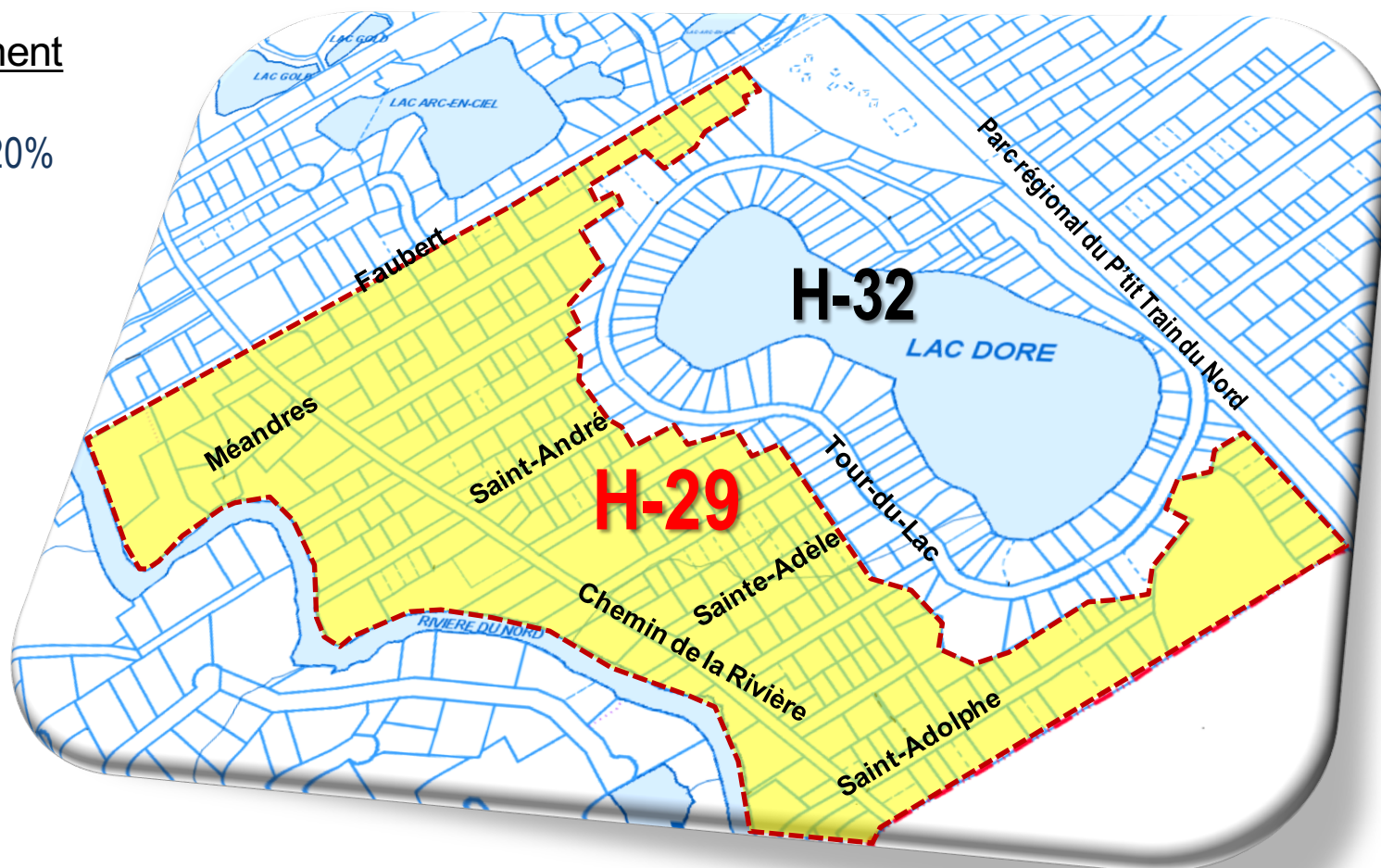
- Aucune modification

Dispositions architecturales:

- Toit à versant avec pente minimale 4:12
- Avancée et retrait du bâtiment à tous les 9 mètres

Dispositions particulières:

- Stationnement maximum 70m²



1^{er} projet de règlement #601-22

Modification de zonage

Zone H-30

Usages autorisés:

- Aucune modification

Implantation du bâtiment principal:

- Taux d'implantation: 20%

Dimensions du bâtiment principal:

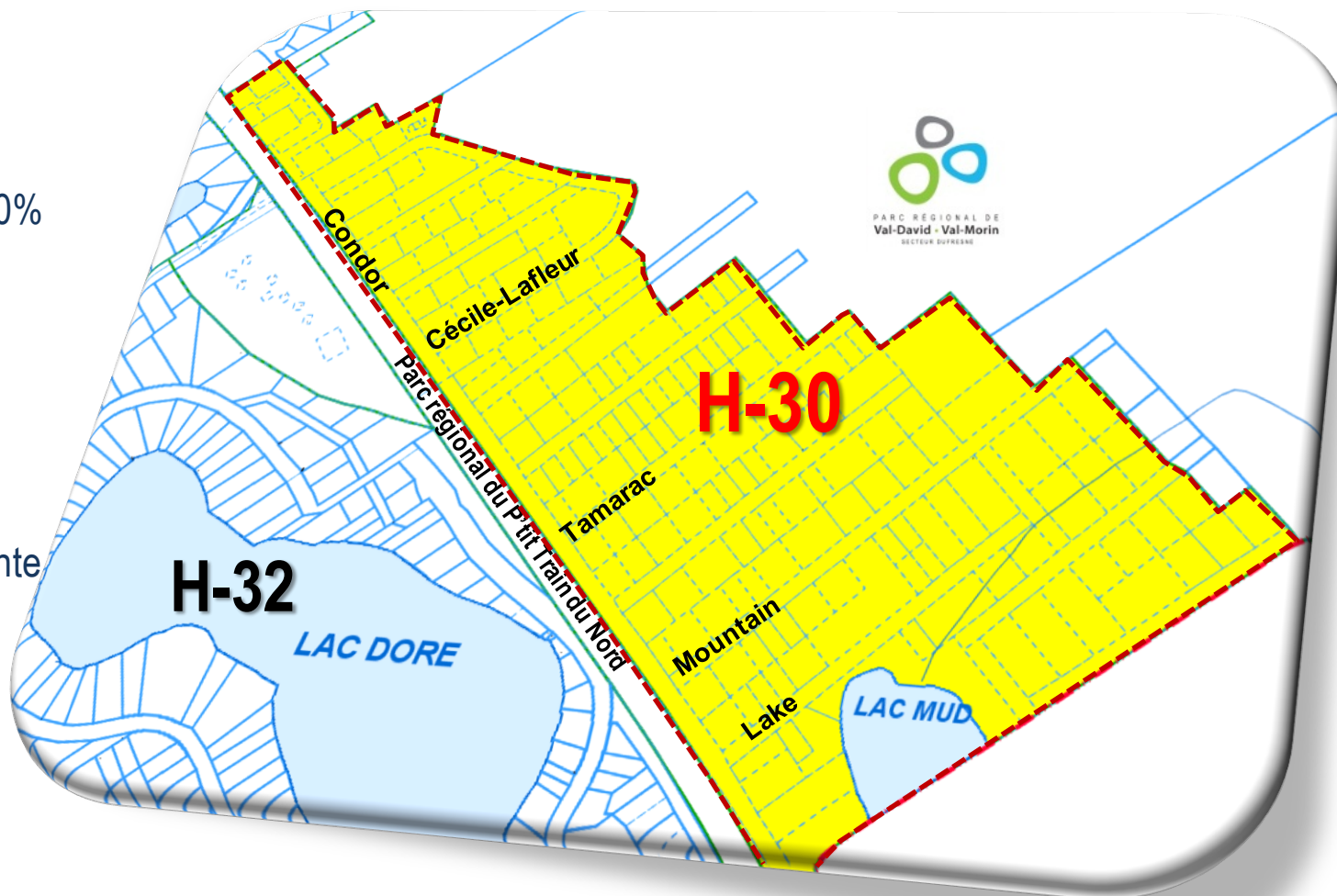
- Aucune modification

Dispositions architecturales:

- Toit à versant avec pente minimale 4:12
- Avancée et retrait du bâtiment à tous les 9 mètres

Dispositions particulières:

- Stationnement maximum 70m²



Projet de reconstruction – Zone H-32

Terrain d'une superficie de 1085,9m²

Rive de 10 mètres

Rive de 15 mètres

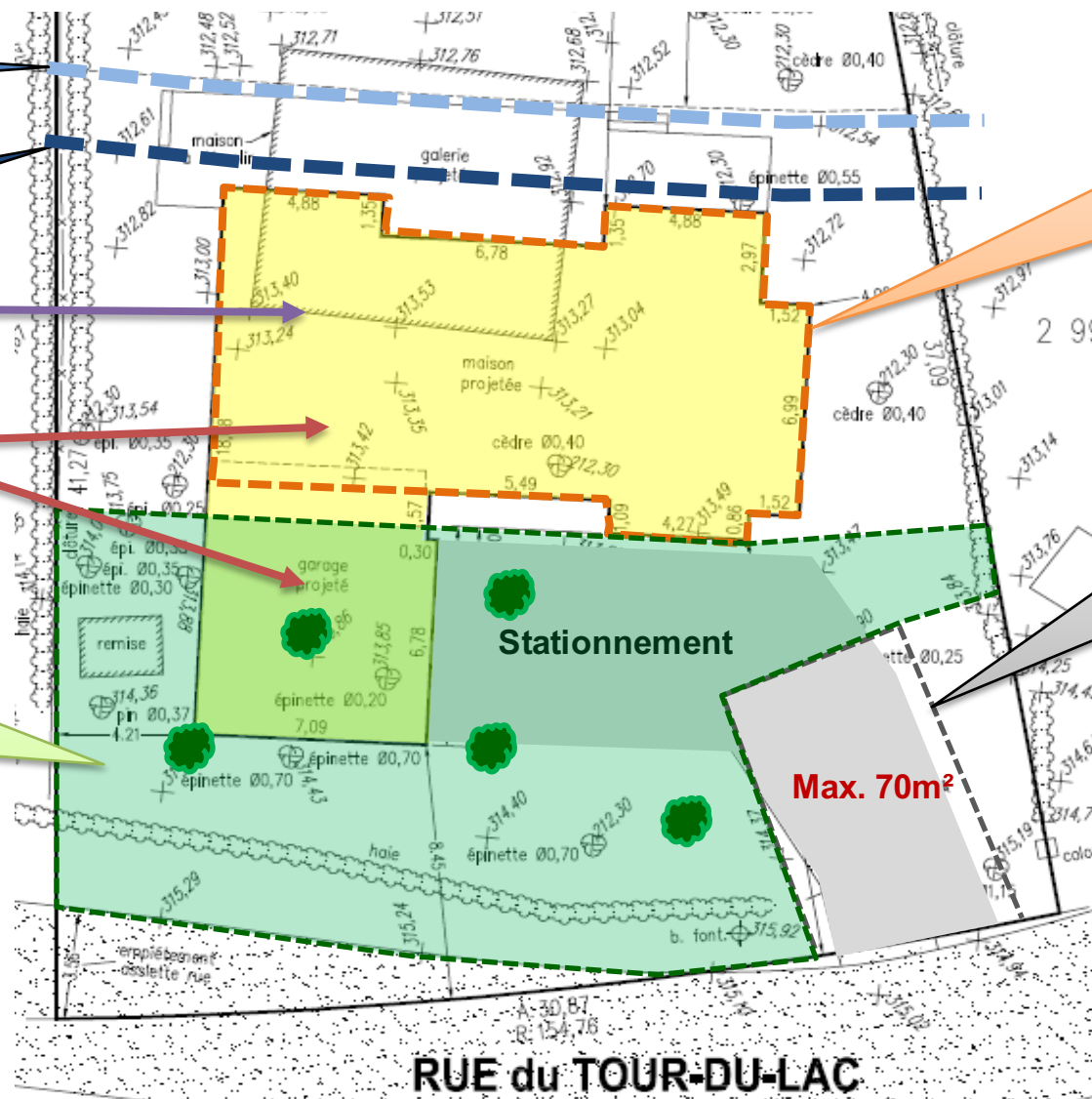
Projet de reconstruction
selon projet de règlement

Projet de reconstruction
avec règlement en vigueur

Espace de
verdissage de
30%

Taux
d'implantation
maximum de
15%

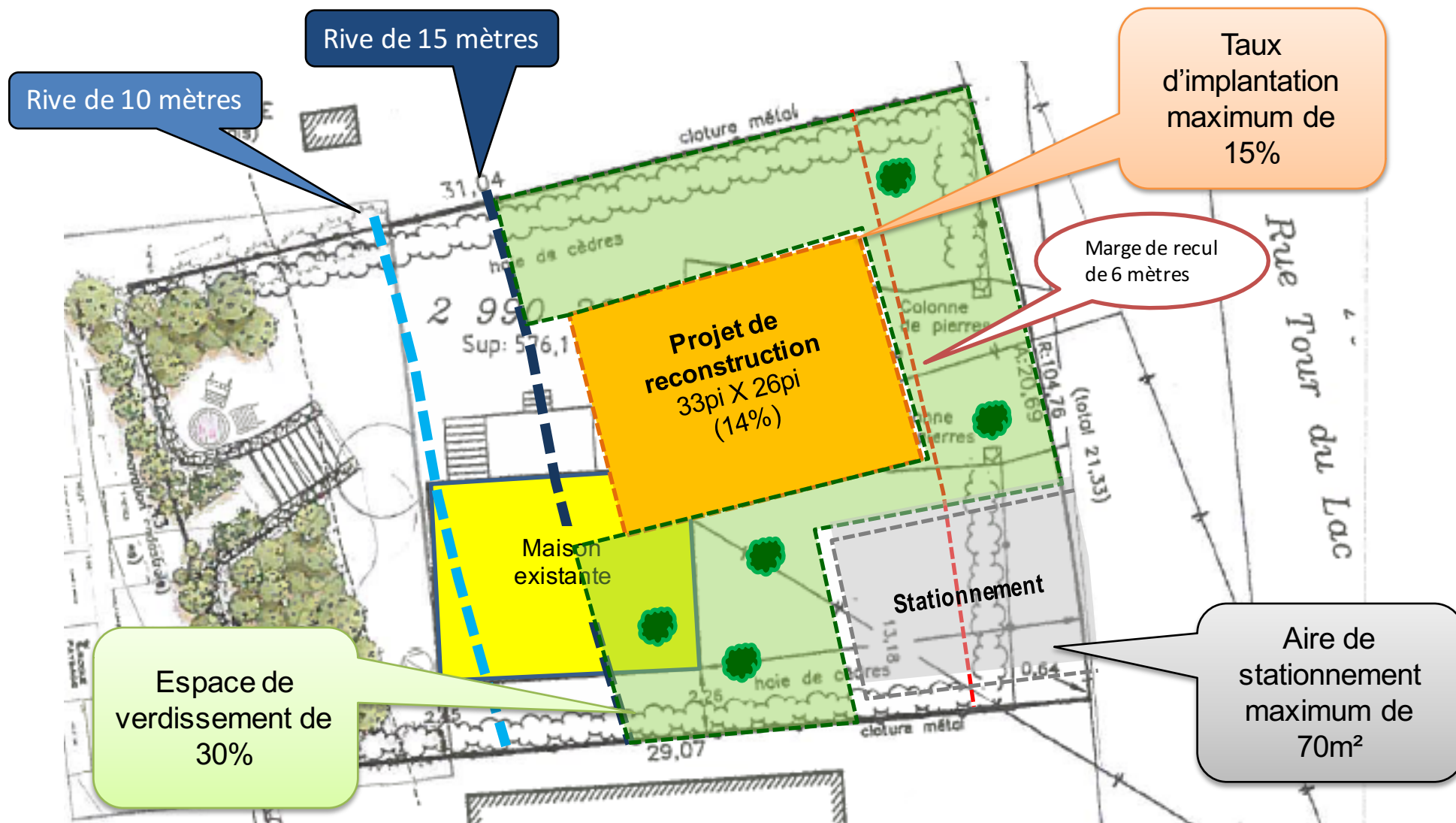
Aire de
stationnement
maximum de
70m²



Le taux d'implantation du projet de reconstruction est de 21%

Simulation de reconstruction – Zone H-32

Terrain d'une superficie de seulement 576,1m² et une profondeur de 31,04 mètres



La maison existante d'une dimension de 22,7pi x 29pi occupe 11% de la superficie du terrain

Période d'intervention

Veuillez identifier le thème et la disposition parmi les suivants qui fera l'objet de votre intervention:

ZONES H-29 et H-30

THÈMES

ZONE H-32

Aucune modification

Usages
autorisés

Habitation unifamiliale « H1 » sans logement supplémentaire
Atelier d'artistes et d'artisans à domicile;
Service professionnel ou commercial à domicile

Taux d'implantation: 20%

Implantation et
dimensions
du
bâtiment
principal

Marges de recul : 6m avant / 3m latérales / 9m arrière
Rive (bande riveraine) : 15m
Hauteur maximale : 10m
Taux d'implantation : 15% & rapport plancher/terrain : 25%
Espace naturel – min. 30% + 5 arbres

Toit à versant avec pente minimale 4:12

Dispositions
architecturales

Toit à versant avec pente minimale 4:12
Revêtement : bois + 30% de pierres sur la façade principale
Encadrements : bois : ouvertures et coins du bâtiment
Avancée / retrait du bâtiment : tous les 9 mètres
Barrotins doivent être en bois ou en fer forgé

Avancée / retrait du bâtiment : tous les 9m

Stationnement maximum 70m²

Dispositions
particulières

Stationnement maximum 70m²

Demande d'approbation référendaire

Les modifications présentées sont des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

- Avis public : 22 juin 2016;
- Date limite de présentation des demandes : **30 juin 2016 à 16h30**

Pour être valide, une demande doit remplir les conditions suivantes:

1° indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone ou le secteur de zone d'où elle provient;

2° être signée, dans le cas où il y a plus de 21 personnes intéressées de la zone ou du secteur de zone d'où elle provient, par au moins 12 d'entre elles ou, dans le cas contraire, par au moins la majorité d'entre elles;

3° être reçue par la municipalité au plus tard le huitième jour qui suit celui où est publié l'avis prévu à l'article 132.

Qui sont les personnes intéressées ?

Est une personne intéressée d'une zone ou d'un secteur de zone quiconque serait une personne habile à voter ayant le droit d'être inscrite sur la liste référendaire de la zone ou du secteur de zone (...) au sens de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités

Suite de l'échéancier légal

	SI AUCUNE DEMANDE N'EST REÇUE À L'ÉTAPE 11, ALORS (procédure courte) :		
12a	Adoption du règlement (le règlement doit être identique au second projet)	135.1LAU	12 juillet 2016
13a	Transmission à la MRC (le plus tôt possible)	137.2LAU	15 juillet 2016
14a	Certificat de conformité (entrée en vigueur) (la MRC a 120 jours pour répondre)	137.3LAU 137.15LAU	la MRC a 120 jours pour répondre
15a	Publication d'un avis de promulgation (entrée en vigueur)	362LCV 137.15LAU	Après la délivrance du certificat de conformité
16a	Entrée en vigueur		+/- OCTOBRE 2016
	SI UNE DEMANDE EST REÇUE À L'ÉTAPE 11, ALORS (procédure longue) :		
12b	Avis annonçant la période d'enregistrement	539 LERM	
13b	Tenue du registre	535 LERM	
14b	Dépôt des certificats sur les résultats de l'enregistrement	555 LERM	
15b	Tenue du scrutin référendaire	566 LERM	
16b	Les étapes 11 à 15 pour approbation		
17b	Entrée en vigueur		+/-



*Ce document a été préparé et assemblé par :
M. Nicolas Lesage, directeur du service de l'urbanisme
Me Marie-Pier Pharand, responsable des affaires juridiques*

Juin 2016