

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE CHARLEVOIX-EST
VILLE DE LA MALBAIE

RÈGLEMENT NUMÉRO 938-11

(RÈGLEMENT NUMÉRO 938-11 MODIFIANT LE RÈGLEMENT RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) NUMÉRO 757-02 AFIN D'AJOUTER DES OBJECTIFS ET CRITÈRES VISANT LA CONSTRUCTION DE RUES PRIVÉES ET DE RUES SANS ISSUE, AINSI QUE LES PROJETS INTÉGRÉS RÉSIDENTIELS).

ATTENDU QUE la Ville de La Malbaie souhaite modifier sa réglementation relative aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'améliorer la gestion des rues sans issue, la construction de rues privées dans certaines zones et la réalisation de projets intégrés résidentiels;

ATTENDU QU'un avis de motion a dûment été donné par le conseiller Ferdinand Charest pour la présentation du présent règlement lors de la séance du Conseil municipal tenue le 16 mai 2011, résolution # 216-05-11;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller Ferdinand Charest, appuyé par le conseiller Blaise Lessard et résolu à l'unanimité des conseillers :

QUE le Conseil adopte le Règlement no 938-11 modifiant le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 757-02 afin d'ajouter des objectifs et critères visant la construction de rues privées et de rues sans issue, ainsi que les projets intégrés résidentiels.

Article 1 : L'article 2.1 intitulé « **CATÉGORIE DE CONSTRUCTIONS, DE TERRAINS OU DE TRAVAUX VISÉS ET DE TYPES DE ZONES** » est modifié par l'ajout du **paragraphe M)** suivant, intitulé « **RUE PRIVÉE DANS LES ZONES RU-420 et RT-421** » :

« Toute rue privée construite ou prolongée dans les zones **RU-420 et RT-421**. »

Article 2 : L'article 2.1 intitulé « **CATÉGORIE DE CONSTRUCTIONS, DE TERRAINS OU DE TRAVAUX VISÉS ET DE TYPES DE ZONES** » est modifié par l'ajout du **paragraphe N)** suivant, intitulé « **PROJET INTÉGRÉ RÉSIDENTIEL** » :

« Toute construction, lotissement ou aménagement de terrain relatif à un projet intégré résidentiel.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, ne sont pas soumis à ce règlement toute demande de permis de construction ou certificat d'autorisation concernant des travaux réalisés uniquement à l'intérieur du bâtiment et n'ayant aucune incidence sur l'extérieur du bâtiment, de même que les travaux de remplacement de matériaux par des matériaux identiques ou de renouvellement de couleur, par une teinte identique. »

Article 3 : L'article 2.1 intitulé « **CATÉGORIE DE CONSTRUCTIONS, DE TERRAINS OU DE TRAVAUX VISÉS ET DE TYPES DE ZONES** » est modifié par l'ajout du **paragraphe O)** suivant, intitulé « **RUE SANS ISSUE DE PLUS DE 250 MÈTRES** » :

« Toute rue sans issue (cul-de-sac) d'une longueur supérieure à 250 mètres. »

Article 4 : L'article 4.1 intitulé « **CONTENU MINIMAL D'UN PIIA** » est modifié par l'ajout du **paragraphe 7)** suivant :

« Les plans inhérents à la réalisation des travaux d'implantation d'une rue privée ou d'une rue sans issue de plus de 250 mètres de long, lorsque requis. »

Article 5 : L'article 4.1 intitulé « **CONTENU MINIMAL D'UN PIIA** » est modifié par l'ajout du **paragraphe 8)** suivant :

« Dans le cas d'un projet intégré résidentiel, un plan d'aménagement détaillé comprenant :

- a) la topographie;
- b) les éléments naturels existants (boisés, cours d'eau, milieux humides, etc.);
- c) la localisation des bâtiments principaux et complémentaires;
- d) la hauteur et les dimensions des bâtiments;
- e) le détail architectural;
- f) les espaces privés et espaces communs;
- g) les voies de circulation;
- h) les aires de stationnement;
- i) l'aménagement des espaces libres paysagers et naturels;
- j) les aires d'entreposage des déchets domestiques;
- k) les servitudes et droits de passage;
- l) les services d'aqueduc et d'égout ou les systèmes septiques. »

Article 6 : L'article 5.2 intitulé « **OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION** » est modifié par l'ajout du **paragraphe M)** suivant, intitulé « **RUE PRIVÉE DANS LES ZONES RU-420 et RT-421** » :

- « Objectifs :
- a) Assurer une implantation en harmonie avec les composantes naturelles du site;
 - b) Assurer une implantation qui permet de maximiser le potentiel de développement des terrains adjacents;
 - c) Planifier la rue de manière à favoriser une circulation sécuritaire.

Critères d'évaluation :

1. Le tracé de la rue privée est conçu de manière à respecter la topographie du milieu.
2. Les travaux d'implantation d'une rue privée doivent minimiser les remblais et déblais.
3. L'implantation projetée ne doit altérer les caractéristiques physiques naturelles de l'emplacement que là où la sécurité des usagers et/ou la stabilité de l'ouvrage l'exigent.
4. La planification de la rue privée tient compte des besoins pour la desserte des terrains adjacents par les véhicules d'urgence, d'entretien et de déneigement.

5. L'implantation projetée doit maximiser la quantité de terrains desservis afin de réduire le nombre de rues nécessaires dans l'ensemble du secteur.
6. La rue privée est conçue de manière à assurer la préservation des éléments naturels du paysage (boisés, cours d'eau, milieux humides, etc.).
7. Le tracé de la rue privée ne doit pas nuire à l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.
8. Le tracé de la rue privée permet un ensoleillement optimal aux habitations des terrains adjacents.
9. La superficie pavée doit être minimisée le plus possible.

Article 7 :

L'article 5.2 intitulé « **OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION** » est modifié par l'ajout du **paragraphe N)** suivant, intitulé « **PROJET INTÉGRÉ RÉSIDENTIEL** » :

- « Objectifs :
- a) Concevoir un projet permettant de préserver les caractéristiques naturelles du site et de les mettre en valeur.
 - b) Assurer la qualité et l'intégration architecturale et paysagère au cadre environnant.
 - c) Planifier le projet de façon à maximiser le potentiel de développement du site.
 - d) Harmoniser les éléments architecturaux et les compositions architecturales de l'ensemble des bâtiments du projet intégré.
 - e) Adapter le réseau de voies de circulation au site de façon à assurer la préservation et le respect des caractéristiques naturelles.
 - f) Assurer la préservation de la végétation existante.
 - g) Assurer une gestion appropriée des eaux de ruissellement sur le site.
 - h) Limiter et intégrer les espaces de stationnement sur le site.

Critères d'évaluation :

Topographie

1. La topographie naturelle du terrain est respectée et la construction de murs de soutènement est évitée.
2. Les travaux d'implantation des bâtiments, des aires de stationnement et des voies de circulation minimisent l'utilisation de remblais et de déblais.
3. Le projet vise la conservation du patron de drainage du site.

Implantation des bâtiments

1. Les bâtiments sont implantés sur les plateaux et dans les secteurs à faible pente.
2. L'implantation des bâtiments est planifiée de manière à limiter les impacts sur le paysage et le milieu naturel.
3. L'implantation des bâtiments se fait parallèlement aux courbes de niveau.

4. L'implantation permet un ensoleillement optimal à l'intérieur des habitations.
5. Les bâtiments sont implantés de manière à préserver l'intimité des différentes unités d'habitation.
6. L'implantation du projet doit être planifiée de manière à s'intégrer au site d'accueil afin d'éviter que celui-ci ne domine le site.

Aménagement du site

1. Le déboisement, lorsqu'il est inévitable, doit être limité aux fins d'implantation des bâtiments, des voies de circulation, des aires de stationnement et d'espaces récréatifs.
2. Le milieu naturel est préservé le plus possible.
3. L'aménagement du site doit viser à préserver le réseau hydrique et l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.
4. Les matériaux non perméables pour le recouvrement de surface est à éviter.
5. Les végétaux indigènes sont recommandés pour les aménagements paysagers.
6. Des mesures de revégétalisation sont prévues pour les espaces déboisés dans le cadre des travaux et de l'implantation des constructions.
7. Un mur de soutènement, lorsque requis, doit être harmonisé à l'environnement naturel par la plantation de végétation appropriée visant à diminuer son impact visuel.
8. L'utilisation de clôtures est à minimiser à l'exception de celles visant la sécurité publique. Les haies sont recommandées.

Architecture

1. Le gabarit et la volumétrie des bâtiments du projet intégré s'intègrent au milieu naturel et à la topographie du site (ex. lorsqu'il y a des arbres matures, les bâtiments ne doivent pas dépasser la cime des arbres).
2. L'architecture des bâtiments doit présenter un style uniforme sur l'ensemble du projet.
3. Les matériaux de revêtement extérieur s'intègrent au milieu naturel (types, couleurs, etc.).
4. Les bâtiments devraient être moins élevés que les arbres matures.
5. Le style architectural favorise un ensoleillement optimal des habitations.
6. Les constructions complémentaires s'harmonisent au style des bâtiments principaux (matériaux, couleurs, design architectural, etc.).
7. L'architecture doit être directement influencée par le relief du terrain et ne laisser qu'un minimum de la fondation apparente.

Voies de circulation

1. Les réseaux de circulation (véhiculaires, cyclables et piétonniers) sont planifiés de façon fonctionnelle, préservent la qualité du milieu et permettent la jouissance du site par les usagers.
2. Les voies de circulation sont implantées parallèlement aux courbes de niveau afin de respecter la topographie du site.
3. Les voies de circulation sont conçues de manière à assurer la préservation des éléments naturels du paysage (boisés, cours d'eau, milieux humides, etc.).
4. Le tracé des voies de circulation ne nuit pas à l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.
5. La planification des voies de circulation tient compte des besoins pour la desserte sur l'ensemble du projet par les véhicules d'urgence, d'entretien et de déneigement.
6. Le tracé de voies de circulation sans issues est à éviter. Lorsque la construction de cul-de-sac est inévitable, ceux-ci devraient être le moins long possible. S'ils dépassent 250 mètres, les dispositions du présent règlement sur les PIIA s'appliquent.
7. La superficie pavée doit être minimisée le plus possible.
8. Les accès au projet intégré sont clairement délimités et sécuritaires.

Stationnement

1. Les aires de stationnement sont implantées dans les secteurs plats.
2. Les aires de stationnement en cour avant ne sont pas recommandées.
3. Les aires de stationnement sont intégrées au milieu naturel et sont aménagées avec des îlots de verdure.
4. Le morcellement des aires de stationnement est recommandé afin d'éviter les grandes superficies pavées.
5. L'utilisation de matériaux perméables pour les aires de stationnement est recommandée.
6. Les aires de stationnement en commun desservant plusieurs bâtiments principaux sont favorisées.

Article 8 :

L'article 5.2 intitulé « **OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION** » est modifié par l'ajout du **paragraphe O)** suivant, intitulé « **RUE SANS ISSUE DE PLUS DE 250 MÈTRES** » :

- « Objectifs :
- a) Assurer une implantation en harmonie avec les composantes naturelles du site;
 - b) Assurer une implantation qui permet de maximiser le potentiel de développement des terrains adjacents;
 - c) Planifier la rue de manière à favoriser une circulation sécuritaire.
 - d) Assurer la sécurité des résidents habitant en bordure de la rue sans issue.

Critères d'évaluation :

1. Une rue sans issue de plus de 250 mètres devrait être construite seulement si c'est la meilleure option envisageable.
2. Le tracé de la rue sans issue est conçu de manière à respecter la topographie du milieu.
3. Les travaux d'implantation d'une rue sans issue doivent minimiser les remblais et déblais.
4. L'implantation projetée ne doit altérer les caractéristiques physiques naturelles de l'emplacement que là où la sécurité des usagers et/ou la stabilité de l'ouvrage l'exigent.
5. La planification de la rue sans issue tient compte des besoins pour la desserte des terrains adjacents par les véhicules d'urgence, d'entretien et de déneigement.
6. La rue sans issue est conçue de manière à assurer la préservation des éléments naturels du paysage (boisés, cours d'eau, milieux humides, etc.).
7. Le tracé de la rue sans issue ne doit pas nuire à l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.
8. Le tracé de la rue sans issue permet un ensoleillement optimal aux habitations des terrains adjacents.
9. La superficie pavée doit être minimisée le plus possible.
10. La rue sans issue doit se terminer avec un cercle de virage d'un diamètre suffisamment grand.
11. La rue sans issue doit être identifiée comme telle, là où elle débute.
12. Des aménagements permettant de rendre sécuritaire la circulation des véhicules de service dont, à titre d'exemple : rond de virage à mi-parcours, sentier piétonnier aménagé reliant à une autre rue et pouvant être utilisé en cas d'urgence, etc.

Article 9 : Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Madame Lise Lapointe, mairesse

Me Caroline Tremblay, greffière