

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC D'AVIGNON
VILLE DE CARLETON-SUR-MER**

**VERSION ADMINISTRATIVE
Dernière mise à jour : 2020-01-01**

RÈGLEMENT #2011-195

**ABROGEANT ET REMPLAÇANT LE RÈGLEMENT 2007-128 SUR LES
PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
CONCERNANT L'IMPLANTATION DE CHALET DE VILLÉGIATURE
FORET PRIVÉE (INCLUANT LE SECTEUR ST-LOUIS)**

ATTENDU QU' en vertu des articles 145.15 à 145.20.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le conseil municipal peut adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;

ATTENDU QUE la Ville de Carleton-sur-Mer veut contrôler la forme que prendra le développement du milieu forestier;

ATTENDU QUE le conseil de la Ville de Carleton-sur-Mer juge opportun d'adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturales concernant l'implantation de chalet de villégiature et de commerce en milieu forestier;

ATTENDU QU' il est à propos et dans l'intérêt de la Ville de Carleton-sur-Mer et de ses contribuables de mettre en vigueur les dispositions de ce règlement;

ATTENDU QUE ce projet de règlement a fait l'objet d'une recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme;

ATTENDU QU' un avis de motion de la présentation du présent règlement a dûment été donné à une session du conseil tenu le 7 mars 2011;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale concernant l'implantation de chalet de villégiature et de commerces en forêt privée et en zone non urbanisée*.

2. CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement s'applique à la forêt privée et en dehors des zones urbanisées.

3. LE BUT

L'objectif principal du règlement est d'assurer la protection et la mise en valeur de certains secteurs à intérêt particulier, notamment les sommets et versants de montagnes. Le règlement vise à orienter la forme et l'aménagement des terrains, le tracé des rues, l'implantation et l'intégration architecturale des chalets de villégiature et des commerces sur les dits sommets et les versants de montagnes.

4. DÉFINITION

Aux fins de ce règlement, l'expression « forte pente » signifie : un talus ayant une pente de plus de 30% et une hauteur moyenne de plus de 5 mètres.

Le terme «chalet de villégiature » signifie : Habitation comprenant un seul logement servant de résidence secondaire et saisonnière utilisée à des fins de villégiature qui ne nécessite aucun service public régulier tel que le déneigement et la cueillette des matières résiduelles.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5. PERMIS ET CERTIFICATS ASSUJETTIS À L'APPROBATION DE PLANS RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

La délivrance d'un permis de lotissement, d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation est assujettie à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions, à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés dans les cas suivants :

- 1° pour une opération cadastrale visant à créer un nouveau terrain constructible lorsque le terrain projeté est en forêt privée;
- 2° pour la construction, l'agrandissement ou le déplacement d'un chalet de villégiature est en forêt privée;
- 3° pour la réalisation de travaux ou de construction en forêt privée.

6. PROCÉDURE REQUISE

L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit suivre la procédure suivante :

- 1° **Plans et documents accompagnant la demande de permis ou de certificat :** le requérant d'un permis ou d'un certificat pour la construction d'un chalet de villégiature doit accompagner sa demande des plans et documents relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale;
- 2° **Demande référée au comité :** dès que la demande est dûment complétée et accompagnée des plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale, l'inspecteur des bâtiments transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme;
- 3° **Étude de la demande par le comité :** le comité étudie la demande et peut demander à l'inspecteur des bâtiments ou au requérant toute information additionnelle afin de compléter l'étude; il peut également visiter l'immeuble faisant l'objet de la demande de permis ou de certificat; le comité consultatif d'urbanisme, après étude de la demande, peut faire au requérant toute recommandation utile concernant son projet, recommander au conseil son rejet purement et simplement ou son acceptation;
- 4° **Décision du conseil :** après avoir pris connaissance de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le conseil, par résolution, approuve les plans s'ils sont conformes au présent règlement ou les désapprouve dans le cas contraire; si le conseil le juge à propos, une demande déposée en vertu de ce règlement peut être soumise à une consultation publique conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*; la résolution désapprouvant les plans doit être motivée;
- 5° **Conditions d'approbation :** au moment de l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale, le conseil peut exiger, comme condition d'approbation, que le propriétaire :

- a) prenne à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
 - b) réalise son projet dans un délai fixé;
 - c) fournisse les garanties financières qu'il détermine;
- 6° **Copie de la résolution** : une copie de la résolution par laquelle le conseil rend sa décision doit être transmise au requérant.

7. CONTENU MINIMAL DES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

Les plans d'implantation et d'intégration architecturale doivent au moins contenir les éléments suivants :

- 1° l'état du terrain avant les travaux;
- 2° le haut du talus et le bas du talus selon un plan préparé par un arpenteur-géomètre, si le terrain a une «forte pente» ;
- 3° la localisation des constructions existantes et projetées;
- 4° l'aménagement projeté, incluant un plan de gestion des eaux de ruissellement et les travaux de déboisement projetés;
- 5° l'architecture des constructions qui doivent faire l'objet de travaux de construction, de transformation, d'agrandissement, d'addition ou de déplacement;
- 6° la relation de ces constructions avec les constructions adjacentes.

8. DOCUMENTS DEVANT ACCOMPAGNER LES PLANS

En plus des documents exigés en vertu du *Règlement sur les permis et certificats*, les documents suivants doivent accompagner les plans d'implantation et d'intégration architecturale :

- 1° les plans et devis de l'ouvrage ou de la construction projeté si des travaux sont prévus dans un talus de forte pente; ils doivent être préparés par un ingénieur;
- 2° les plans et devis requis pour les travaux qui, selon un ingénieur, requièrent une attention spéciale;
- 3° un rapport initial signé par un ingénieur en géotechnique, démontrant qu'il est possible de réaliser les travaux décrits dans la demande de permis ou de certificat sans que cela entraîne un danger de mouvement de terrain, ni un risque pour la sécurité des lieux et des personnes qui s'y trouvent; le rapport énonce clairement les normes applicables aux travaux de même que les méthodes et moyens préventifs qui doivent être utilisés lors de la réalisation;
- 4° un engagement du requérant à l'effet que l'ingénieur signataire des plans et devis est mandaté pour la surveillance des travaux et pour préparer, au plus tard 30 jours suivant leur fin, un rapport final confirmant que les travaux ont été exécutés sous sa surveillance et conformément aux plans et devis;
- 5° des photographies prises dans les 30 jours précédant la date de la demande et montrant les éléments suivants :
 - a) le talus, le bas du talus et le replat;
 - b) les constructions existantes sur le terrain faisant l'objet de la demande;

- c) l'état des terrains voisins et les constructions existantes sur les terrains voisins.

9. FAUSSE DÉCLARATION

Quiconque fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés à l'égard du présent règlement invalide tout permis ou certificat émis suite à l'approbation du conseil en vertu de ce règlement et portant sur la demande comprenant une fausse déclaration.

CHAPITRE III

LES OBJECTIFS ET LES CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX TRAVAUX EN FORET PRIVÉE

10. LES OBJECTIFS

Les objectifs relatifs au développement de chalets de villégiature et de commerces en forêt privée consistent à assurer un développement, à permettre aux propriétaires de jouir de leur terrain, dans la mesure du possible, à assurer la qualité des travaux projetés et à assurer leur intégration avec les travaux projetés sur les terrains voisins de façon à créer une cohérence structurale et esthétique dans les aménagements.

Maintenir la qualité visuelle du secteur en s'assurant un développement en harmonie avec la nature, la végétation et la topographie existante en minimisant l'impact visuel des constructions par une implantation en respect avec la morphologie du site d'accueil.

11. LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

Les critères d'évaluation sont les suivants :

- 1° les interventions projetées doivent le plus possible éviter les fortes pentes;
- 2° les ouvrages de stabilisation projetés, le cas échéant, doivent être durables;
- 3° les interventions projetées doivent être sécuritaires selon un rapport préparé et signé par un ingénieur;
- 4° les constructions projetées dans les fortes pentes doivent être le moins invasives possible : au besoin, la construction peut reposer sur des pieux, libérant ainsi le sol et protégeant sa couverture naturelle;
- 5° l'architecture des bâtiments doit s'harmoniser avec la pente du terrain (*voir Annexe A*);
- 6° dans le haut du talus et dans le talus, les eaux de ruissellement doivent être contrôlées de façon à éviter l'érosion;
- 7° le déboisement des terrains doit être limité au strict minimum afin de réduire l'érosion des sols en place et préserver les caractéristiques naturelles du site;
- 8° les remblais et déblais doivent être limités au strict minimum afin de limiter l'érosion des sols en place et préserver les caractéristiques naturelles du site (*voir Annexe A*);
- 9° afin de stabiliser les sols mis à nu et qui ne font pas l'objet des ouvrages de stabilisation, le couvert végétal d'un terrain dénudé doit être reconstitué;
- 10° les ouvrages de stabilisation projetés doivent s'harmoniser le plus possible avec l'environnement en tenant compte des matériaux présents sur le site ou à proximité;

- 11° l'architecture des bâtiments est conçue en fonction de la morphologie du site d'insertion et des éléments naturels qui composent l'environnement immédiat;
- 12° une forme rectangulaire plutôt que carrée est privilégiée pour les chalets de villégiature;
- 13° la hauteur du chalet de villégiature ne dépasse pas la cime des arbres matures situés à la même élévation;
- 14° la localisation du chalet de villégiature sur le site est planifiée de manière à minimiser son impact visuel. Autant que possible, la construction ne doit pas être visible de la route 132;
- 15° les matériaux légers de type enduits acrylique et stuc, les revêtements d'aluminium, de vinyle sont interdits;
- 16° les couleurs de tous les matériaux servant au revêtement extérieur ne sont pas éclatantes et s'intègrent à l'environnement naturel tels que le brun, le chamois, l'ocre, le sable, le vert, le gris, etc.;
- 17° favoriser une homogénéité entre les couleurs du revêtement extérieur et la (les) couleur (s) utilisée (s) pour la toiture.

CHAPITRE IV

SANCTIONS, RECOURS ET DISPOSITIONS FINALES

12. SANCTIONS ET RECOURS

Le conseil peut se prévaloir des sanctions et recours prévus à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* si une utilisation du sol, une construction ou un aménagement est incompatible avec un plan approuvé conformément au présent règlement.

13. ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce présent règlement entre en vigueur et en force le premier jour de sa publication conformément à la Loi.

Adopté par le conseil municipal, lors de la réunion régulière tenue le 2^e jour du mois de mai de l'an 2011.

Denis Henry
Maire

Me Caroline Asselin
Directrice générale et greffière

« ANNEXE A »

A Adaptation des volumes au terrain plat

Une bonne adaptation au terrain va tenir compte de :

- 1- l'adaptation des volumes de la construction au contexte de plaine, décaissement, mur de soutènement et remblai sont inadaptés. Le remodelage du terrain n'est jamais adapté.
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne soient trop importantes.
- 3- le sens du faitage (ou orientation principale du bâtiment) par rapport à la voie ou aux orientations des constructions voisines.

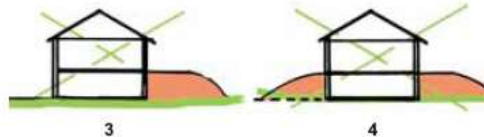
1 Adaptation des volumes au terrain

OUI



Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente.

NON

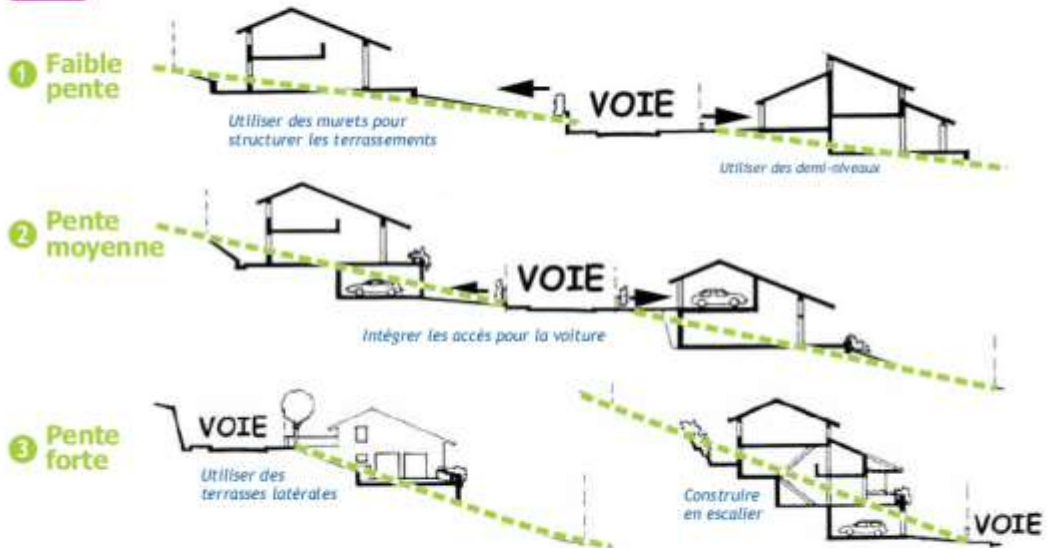


Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, donnant l'aspect de taupinières.

B Adaptation des volumes au terrain en pente

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.

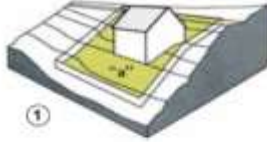
OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faitage par rapport à la pente.

Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain

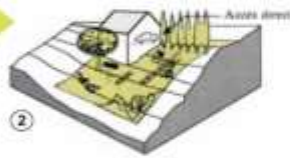


Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

OUI Les schémas 2,3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

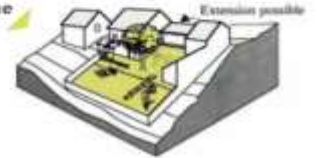
Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



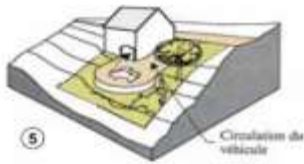
Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)



...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine



NON Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)



Exemples



Façade perpendiculaire aux courbes de niveaux

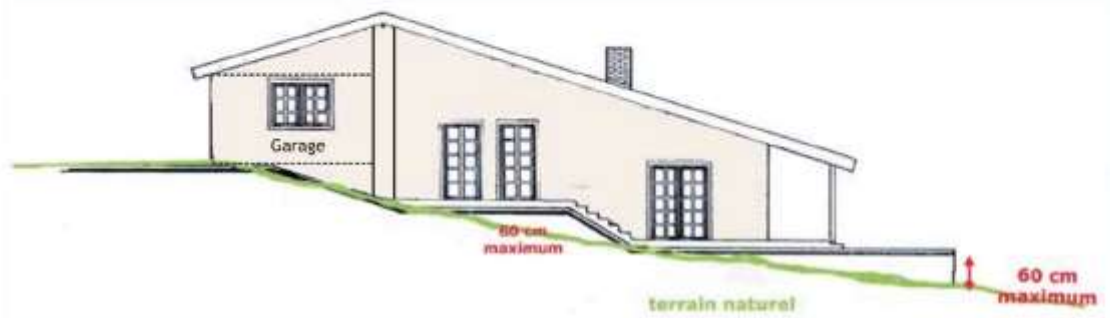
Dans la majorité des cas, le faîtage des constructions est parallèle aux courbes de niveaux. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie, comme cette maison construite en partie sur pilotis.

Façade parallèle aux courbes de niveaux



a Terrain en pente

- 1 Des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire.



- 2 Les garages doivent être au même niveau que les voies. Intégrer les accès pour la voiture.

