

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE LA VALLÉE-DE-LA-GATINEAU

RÈGLEMENT 2023-371

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT 2021-356 ÉDICTIONNANT LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT
DE DÉVELOPPEMENT DE LA MRC DE LA VALLÉE-DE-LA-GATINEAU AFIN
D'AUTORISER DES HABITATIONS MULTIPLES (JUSQU'À 6 LOGEMENTS) DANS
L'AIRE TOURISTIQUE DU DÉTROIT DE MCKENZIE À BOUCHETTE**

Considérant que le schéma d'aménagement et de développement est entré en vigueur le 15 novembre 2021 suite à son approbation par le ministère des Affaires municipales et de l'habitation;

Considérant que la Municipalité régionale de comté de La Vallée-de-la-Gatineau (MRCVG) a le pouvoir de modifier son schéma d'aménagement et de développement conformément à l'article 47 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

Considérant que l'aire touristique visé par la présente modification comprend divers services relatifs à la restauration, l'hébergement et le récréotourisme, nécessitant ainsi la présence d'une main d'œuvre non-négligeable afin d'assurer le bon fonctionnement de tels services et la pérennité du pôle touristique en question;

Considérant l'enjeu visant à pouvoir loger adéquatement les travailleurs à proximité de cet aire touristique;

Considérant le manque actuel de telles ressources en habitation à proximité du pôle et la volonté de se prévaloir d'unités de logements plus traditionnelles afin d'y héberger les travailleurs au lieu d'habitations collectives comprenant que des chambres avec des espaces communs;

Considérant qu'un avis de motion présentant le projet de règlement a dûment été donné par monsieur le conseiller Laurent Fortin lors de la séance ordinaire du 21 mars 2023;

Considérant que le conseil de la MRC a adopté le projet de règlement 2023-371 lors de sa séance extraordinaire tenue le 4 avril 2023;

Considérant que le projet de règlement 2023-371 a fait l'objet d'une consultation publique le 2 mai 2023;

Considérant que le règlement 2023-371 fut initialement envoyé au MAMH pour approbation et que selon la correspondance reçue le 10 août 2023, le règlement n'est pas conforme aux orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire;

Considérant que des séances de travail ont donc été effectuées par la suite avec la direction régionale du MAMH afin de proposer de nouvelles modifications réglementaires;

Considérant que le conseil de la MRC a adopté le règlement 2023-371 lors de sa séance ordinaire tenue le 29 avril 2024;

En conséquence, le conseil de la municipalité régionale de comté de La Vallée-de-la-Gatineau statue et décrète ce qui suit :

Article 1

Le préambule du présent règlement fait partie intégrante de celui-ci.

Article 2

Le présent règlement a pour but de modifier le schéma d'aménagement et de développement de la MRCVG afin de permettre des habitations multiples (jusqu'à 6 logements) dans l'affectation « Touristique », plus spécifiquement à l'intérieur de l'aire touristique du détroit de McKenzie à Bouchette.

Article 3

Le tableau 6.54 du schéma d'aménagement et de développement concernant les paramètres urbanistiques de l'affectation touristique ci-dessus est modifié avec les ajouts suivants **illustrés en jaune** :

Paramètres généraux	Valeur
Superficie minimale d'un lot riverain	3715 mètres carrés
Revêtement des constructions	Privilégier le déclin de bois
Couvert forestier	Déboiser les superficies minimales pour les bâtiments
Milieu riverain	Prévoir 15 % à 20 % de la rive en aire publique
Pôle du Mont-Sainte-Marie (zone de densification mixte)	
Densité d'occupation du sol maximale	24 logements/hectare
Hauteur maximale	2 étages (1)
Revêtement des constructions	Privilégier le déclin de bois
Usage commercial	Hôtel, motel et hébergement rustique
Pôle du détroit de McKenzie à Bouchette (zone d'habitation résidentielle)	
Superficie minimale d'un lot à bâtir pour des habitations multiples étant spécifiquement autorisées à l'intérieur de la désignation « zone d'habitation résidentielle » dans l'aire touristique du détroit de McKenzie à Bouchette	Les lots destinés à une habitation multiple doivent avoir une superficie minimale de 3000 m ² (3715 m ² dans le cas d'un lot riverain) pour les trois premiers logements à laquelle doit être ajoutée une superficie minimale de 1000 m ² pour chaque logement supplémentaire
Densité d'occupation du sol maximale	2,7 logements/hectare (Habitation de type individuelle)
Hauteur maximale	2 étages (1)
Revêtement des constructions	Privilégier le déclin de bois
Usage commercial	Hôtel, motel et Hébergement rustique
Usage résidentiel (Habitations multiples)	Nonobstant les règles à l'égard de la densité d'occupation au sol maximale, sur l'ensemble des lots compris dans la « zone d'habitation résidentielle », un maximum de 24 logements est autorisé avec un maximum de 6 logements par bâtiment principal
Tous les autres pôles touristiques	
Densité d'occupation du sol maximale	2,7 logements/hectare
Hauteur maximale	2 étages
Revêtement des constructions	Privilégier le déclin de bois
Usage commercial	Hôtel, motel et Hébergement rustique

(1) Une ville/municipalité autorisant des constructions sur plus de deux étages devra mettre en place des mesures visant à assurer la sécurité des occupants quant aux enjeux de sécurité incendie et d'évacuation ».

Article 4

Le contenu de l'article 6.11.6 (Les politiques d'aménagement et de développement de l'affectation touristique) directement en dessous du tableau 6.55 est abrogé, le tout tel qu'illustré ci-dessous :

~~« Par ailleurs, en regard des densités, les projets d'habitations touristiques pourront si nécessaire prendre la forme de projets d'ensembles intégrés. Tout nouveau projet de lotissement devrait répondre à une série de critères, afin de préserver la qualité de l'environnement. Les critères à mettre de l'avant devraient s'inspirer minimalement des propositions urbanistiques ci-dessous :~~

- ~~a) les rives des lacs, des cours d'eau et des milieux humides doivent être protégées;~~
- ~~b) le milieu forestier doit conserver ses caractéristiques (minimiser les déboisements);~~
- ~~c) les espaces consacrés aux parcs doivent être sélectionnés en priorité en bordure des lacs;~~
- ~~d) la forme et les limites des lots doivent être adaptées à la topographie et aux caractéristiques du terrain;~~
- ~~e) la configuration des rues et des passages doit encourager les déplacements piétonniers et cyclistes;~~
- ~~f) les déblais et les remblais doivent être minimisés lors de la construction et de l'aménagement des espaces extérieurs;~~
- ~~g) les sommets des collines doivent demeurer exempts de toutes constructions;~~
- ~~h) les revêtements extérieurs des constructions doivent s'harmoniser avec le milieu d'insertion (pas de parement en métal laminé en feuilles);~~
- ~~i) les eaux de ruissellement doivent être gérées de façon durable, tout en conservant à l'état naturel les fossés de drainage;~~

- ~~j) les bâtiments principaux et accessoires doivent épouser le plus possible le relief naturel;~~
- ~~k) les garages et les bâtiments accessoires doivent s'harmoniser à l'architecture du bâtiment principal tant au niveau des formes que des matériaux;~~
- ~~l) l'aménagement des surfaces au sol doit s'inspirer des plantes des sous-bois (par conséquent interdire les parterres de pelouse en milieu boisé);~~
- ~~m) les réseaux de distribution de l'électricité, de câble et de télécommunication doivent être planifiés de manière à atténuer leur présence et limiter le déboisement.»~~

Article 5

L'article 6.11.6 (Les politiques d'aménagement et de développement de l'affectation touristique) est modifié avec l'ajout du texte suivant et ce, directement au-dessous du texte relié à la section « **Le développement touristique du réservoir Baskatong** » :

« Le développement touristique du détroit de McKenzie à Bouchette – encadrement de projets d'ensembles intégrés résidentiels

Dans une démarche visant à permettre la possibilité d'autoriser des projets d'ensembles intégrés résidentiels à l'intérieur du pôle touristique de Bouchette, il demeure important de s'assurer d'une salubrité publique des lieux et déterminer les meilleurs modes d'approvisionnement en eau et la gestion des eaux usées.

Un projet d'ensemble intégré résidentiel est uniquement autorisé à l'intérieur de la « zone d'habitation résidentielle » telle que définie à la carte G-4 (aire touristique du détroit de McKenzie à Bouchette) et à l'extérieur de tout corridor riverain applicable à ce pôle. Le projet devra faire l'objet au préalable, d'un plan d'encadrement comprenant une étude hydrogéologique et une étude préliminaire pour l'implantation des dispositifs autonomes d'évacuation et de traitement de eaux usées; le tout pour répondre aux attentes du MELCCFP. Les objectifs et les attentes à respecter sont donc les suivantes :

1. Objectifs de la démarche

Pour répondre aux attentes du MELCCFP, le plan d'encadrement doit permettre de :

- *Démontrer que la localisation du projet résidentiel permet de satisfaire les besoins d'alimentation en eau de façon pérenne en quantité suffisante;*
- *S'assurer du caractère durable de la qualité de l'approvisionnement en eau pour l'ensemble du projet résidentiel;*
- *S'assurer d'une localisation optimale et adéquate des installations d'approvisionnement en eau ainsi que celles d'évacuation et de traitement des eaux usées de manière à éviter tout problème de salubrité publique;*
- *Définir les superficies et dimensions définitives des lots et le nombre de bâtiments principaux par lot, le mode d'approvisionnement en eau potable et le mode de distribution des eaux usées;*
- *S'assurer que l'assainissement autonome des eaux usées ne sera pas une source de contamination de l'environnement et qu'il permettra de respecter la capacité du sol et du milieu récepteur.*

2. Attentes de la démarche, composantes du plan d'encadrement et critères à respecter

Le plan d'encadrement comprend une étude hydrogéologique et une étude préliminaire pour l'implantation des dispositifs autonomes d'évacuation et de traitement des eaux usées. Le MELCCFP considère que ce n'est qu'après la réalisation de ces étapes qu'un plan de lotissement adapté peut être élaboré par les municipalités.

2.1. Étude hydrogéologique

L'étude hydrogéologique doit permettre de démontrer que le développement permet de satisfaire les besoins d'alimentation en eau en quantité et en qualité, de façon pérenne et sans impacts significatifs sur les autres usagers de la ressource eau. Elle est réalisée par un professionnel du domaine d'expertise. L'étude devrait aborder les aspects suivants :

• Estimer les besoins d'alimentation en eau

Estimer le débit moyen global auquel l'aquifère doit répondre, c'est-à-dire la consommation d'eau projetée du développement. À titre de référence, le Guide de conception des installations de production d'eau potable fournit des valeurs de référence pour la consommation résidentielle d'eau.

• Évaluer la capacité de l'aquifère

Évaluer si l'aquifère permet de répondre au besoin en eau en se basant sur des travaux de terrain. L'ampleur des travaux de terrain in-situ à réaliser dépendra des données disponibles et

de la complexité du milieu à caractériser. Le professionnel doit démontrer que les résultats et travaux permettent de répondre à l'objectif. Plusieurs guides et outils sont disponibles sur le site Internet du MELCCFP, notamment la Liste des données disponibles utiles en hydrogéologie le Guide sur les essais de pompage et leurs interprétations.

• Démontrer le caractère durable de la qualité de l'approvisionnement en eau pour l'ensemble du projet

S'assurer que l'eau à prélever répond aux normes du Règlement sur la qualité de l'eau potable ou qu'il sera possible de la traiter économiquement et de façon individuelle pour qu'elle réponde à ces normes, et ce, pour l'ensemble du projet.

En vue d'établir le caractère durable de la qualité de l'approvisionnement en eau, l'étude hydrogéologique :

- a. Fait l'inventaire et localise les sources de contamination avérées et potentielles ainsi que les prélèvements d'eau effectués dans un rayon de 1 km du périmètre du site.
- b. Détermine la qualité de l'eau souterraine en prélevant des échantillons d'eau souterraine et en les faisant analyser pour les paramètres microbiologiques et inorganiques prescrits par le RQEP et pour d'autres paramètres dont la présence serait soupçonnée à la suite de l'inventaire effectué en a) (ex : hydrocarbures, solvants, pesticides, etc.).
- c. Donne un avis concernant la vulnérabilité de l'aquifère à la contamination potentielle provenant des dispositifs autonomes d'évacuation et de traitement des eaux usées en considérant le contexte hydrogéologique (type d'aquifère, vitesse d'écoulement, épaisseur de la zone vadose)

• Évaluer l'impact des prélèvements sur les autres usagers

L'étude hydrogéologique devrait permettre de déterminer l'impact potentiel des prélèvements d'eau projetés sur les autres usagers à proximité en déterminant les zones d'influence des prélèvements et en vérifiant s'il y a des problématiques avérées de manque d'eau dans les secteurs à proximité.

2.2. Étude préliminaire pour l'implantation des dispositifs autonomes d'évacuation et de traitement des eaux usées

L'étude préliminaire pour l'implantation des dispositifs autonomes d'évacuation et de traitement des eaux usées devrait délimiter les secteurs où les conditions du site et du terrain naturel permettent l'implantation de dispositifs d'évacuation et de traitement des eaux usées par infiltration dans le sol. À l'opposé, cette étude devrait identifier, le cas échéant, les secteurs où les conditions ne permettent pas, pour l'ensemble ou une partie du projet, l'implantation de tels dispositifs.

Le MELCCFP s'attend à ce que l'étude décrive le secteur visé par le projet de développement et établisse l'impact du projet sur les secteurs environnant (secteurs urbanisés et milieux naturels).

Elle comprend un plan spécifique (échelle 1:1000) pour le territoire du projet. Celui-ci illustre :

- Les courbes de niveau, les affleurements rocheux, les zones de falaises, les zones d'inondation, les boisés existants, la présence de remblai et tout autre élément morphologique et infrastructures pertinents;
- L'emplacement de chacun des trous d'essai et une image claire du nivellement;
- La délimitation des zones dont la pente est inférieure à 10 %, celles variant de 10% à 30 % et de 30% et plus;
- La délimitation des zones en fonction de la perméabilité du sol naturel composant le terrain récepteur;
- Le niveau de la nappe phréatique, du roc ou d'une couche de sol imperméable.

Le plan devrait fournir :

- La localisation précise du projet, l'emprise des rues ou voies de circulation communiquant avec le projet, les servitudes, les milieux humides et hydriques, les fossés de drainage;
- La localisation des puits d'alimentation en eau potable à proximité du projet de développement;
- La localisation des services d'aqueduc et d'égout municipaux et privés à proximité;

À partir de ces informations, l'étude fournit une évaluation à l'effet que les caractéristiques des sols sont propices à l'implantation de dispositifs de traitement des eaux usées par infiltration dans le sol. Lorsque les dispositifs évacuent leurs eaux directement vers les eaux de surface, des mesures doivent être prises afin de conserver le caractère naturel des rives et du littoral, contrer l'érosion et remettre en état les strates arbustives et herbacées, sans compromettre l'intégrité des ouvrages d'évacuation des effluents.

2.3 Recommandations

Le MELCCFP considère que les études hydrogéologique et préliminaire devront se prononcer sur la capacité du site à recevoir un développement sans services ou partiellement desservi. Il devrait être démontré que la contamination potentielle provenant des dispositifs autonomes d'évacuation et de traitement des eaux usées ne risque pas de contaminer les puits d'approvisionnement en eau potable.

- Si le secteur s'avère non propice au développement par puits individuels et dispositifs d'évacuation pour résidence isolée, une recommandation en ce sens devrait être formulée.
- Si les études concluent à la possibilité d'un développement sur des systèmes autonomes d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation des eaux usées, un plan de lotissement adapté devrait être réalisé tel que défini à la section suivante.

• Localisation des installations de prélèvement et de traitement des eaux

Dans cette section, le professionnel indiquera les types de dispositif de traitement des eaux usées proposés et la localisation des installations de prélèvement et de traitement des eaux usées prévues. Cette localisation doit :

- a. Respecter le cadre normatif du Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection et du Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées.
- b. Maximiser les temps de migration des contaminants entre les dispositifs de traitement des eaux usées et les prélèvements d'eau en considérant :
 - les propriétés hydrauliques du sol et des matériaux géologiques
 - le sens et la vitesse d'écoulement des eaux souterraines
 - les éventuels chemins préférentiels d'écoulement
 - la capacité d'évacuation des effluents (panache)
- c. Être basée sur les caractéristiques des bâtiments prévus (nombre de chambres à coucher ou débit).

• Plan de lotissement

En fonction des caractéristiques et des contraintes du milieu, un lotissement adapté devra être proposé pour le projet. À cet effet, un plan de lotissement devra être produit. Il illustrera la localisation des bâtiments et des installations de prélèvement en eau et de disposition des eaux usées, en prescrivant l'implantation des bâtiments, la localisation des infrastructures, les distances à respecter ainsi que les superficies des lots. Il servira à s'assurer d'une localisation optimale et adéquate des installations de prélèvement d'eau, ainsi que celles d'évacuation et de traitement des eaux usées de manière à éviter tout problème de salubrité publique.

Le plan de lotissement doit comprendre :

- a. Les dimensions, la superficie, les lignes de lot et l'identification cadastrale des lots projetés;
- b. L'identification des éléments limitant la construction eu égard au respect des normes de localisation (les infrastructures de drainage de surface, les servitudes, les zones de contraintes, les milieux naturels, les plans d'eau, la ligne des hautes eaux et la rive s'il y a lieu, etc.);
- c. Le tracé des voies de circulation;
- d. Les marges de recul avant, latérale et arrière des terrains selon la réglementation municipale;
- e. La localisation des installations de prélèvement d'eau;
- f. La localisation de la zone d'implantation du bâtiment principal ainsi que les précisions quant aux dimensions standard d'occupation maximale du site;
- g. La localisation terrain par terrain de la zone d'implantation du dispositif de traitement des eaux usées. En général, il est reconnu que l'espace disponible sur un lot doit tenir compte d'une superficie suffisante pour reconstruire éventuellement le système de traitement des eaux usées.

La municipalité de Bouchette devra intégrer dans sa réglementation d'urbanisme, le contenu ci-dessus du plan d'encadrement avec la mention que le tout est applicable uniquement lors du dépôt des projets visant la construction de projets d'ensembles intégrés résidentiels à l'endroit autorisé. Cette mise en application réglementaire par la municipalité pourra se traduire via une intégration de ces dispositions via un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) » ou tout autre outil d'urbanisme jugé acceptable par la municipalité.

Article 6

La note 19 de la page 224 du schéma d'aménagement et de développement, correspondant au tableau 7.4 : Grille de compatibilité, est modifiée afin d'ajouter le texte suivant :

« Dans l'aire touristique du détroit de McKenzie à Bouchette, sur l'ensemble des lots à l'intérieur de la désignation « zone d'habitation résidentielle », un maximum de 24 logements est autorisé avec un maximum de 6 logements par bâtiment principal. L'usage résidentiel doit être en complément à un usage de nature récréotouristique ».

Et ce, à la suite des mots « du mont Sainte-Marie à Lac-Sainte-Marie ».

Article 7

L'article 14.3.2 au document complémentaire est modifié avec l'ajout de l'alinéa suivant :

« Nonobstant le tableau 14.1 ci-dessus, à l'intérieur de la désignation « zone d'habitation résidentielle » dans l'aire touristique du détroit de McKenzie à Bouchette dans l'affectation touristique, les lots destinés à une habitation multiple doivent avoir une superficie minimale de 3000 m² pour les trois premiers logements à laquelle doit être ajoutée une superficie minimale de 1000 m² pour chaque logement supplémentaire. La largeur minimale prescrite au tableau 14.1 doit également être respectée ».

Et ce, à la suite de la phrase : « Pour les aires d'affectation récréoforestière, la largeur minimale et la superficie minimale d'un emplacement pour un bail de villégiature correspondent à celle d'un lot

».

Article 8

L'article 14.3.3 au document complémentaire est modifié avec l'ajout de l'alinéa suivant :
« Nonobstant le tableau 14.4 ci-dessus, à l'intérieur de la désignation « zone d'habitation résidentielle » dans l'aire touristique du détroit de McKenzie à Bouchette dans l'affectation touristique, les lots destinés à une habitation multiple doivent avoir une superficie minimale de 3715 m² pour les trois premiers logements à laquelle doit être ajoutée une superficie minimale de 1000 m² pour chaque logement supplémentaire. La largeur et profondeur minimale prescrite au tableau 14.4 doit également être respectée ».

Et ce, à la suite de la phrase : « Malgré les dispositions précédentes (tableau 14.4), dans les aires d'affectation récréoforestière la superficie minimale d'un emplacement situé à l'intérieur d'un corridor riverain pour un bail de villégiature établie par le gouvernement ne doit pas être inférieure à 6000 mètres carrés ».

Article 9

La carte G-4 (annexe G du schéma d'aménagement et de développement) de l'aire touristique du détroit de Mckenzie à Bouchette est modifiée, le tout tel que démontré sur les cartes 1 et 2 de l'annexe A du présent règlement en modifiant les limites de la zone d'aménagement récréatif et de la zone d'habitation résidentielle.

Article 10

Le présent projet de règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Chantal Lamarche
Préfète

Joanie Courchaine
Directrice générale
Greffière trésorière

Avis de motion et dépôt du projet de règlement donné le 21 mars 2023

Projet de règlement adopté le 4 avril 2023

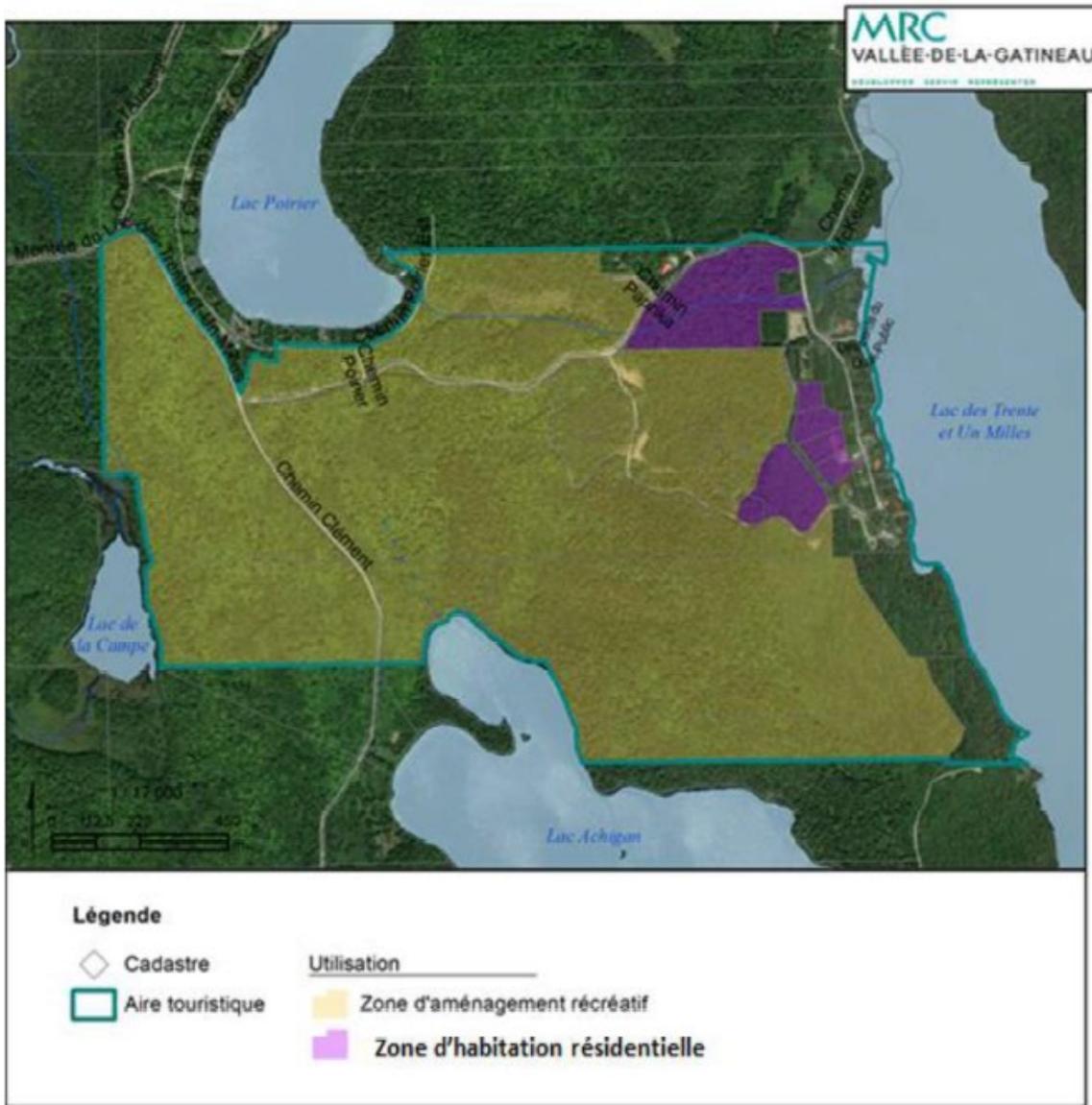
Consultation publique tenue le 2 mai 2023

Règlement adopté le 29 avril 2024

**Approbation du ministre des Affaires municipales
et de l'Habitation le 4 juillet 2024**

Publication et entrée en vigueur le 10 juillet 2024

ANNEXE A – CARTE 1 (situation actuelle – extrait de l’annexe G répertoire des cartes des aires d’affectation touristiques – carte G-4)



CARTE 2 (situation projetée – démontrant modifications à apporter à la carte G-4)

