



# Les Îles-de-la-Madeleine

## Municipalité

---

SÉANCE PUBLIQUE

24 OCTOBRE 2023



- 1) Mot de bienvenue
- 2) Objectifs de la consultation
- 3) Présentations
  - 3.1 ) Plan Particulier d'Urbanisme (PPU) et règlements de concordance
  - 3.2) Projet de l'écoquartier
- 4) Période de questions
  - Éclaircissement
  - Opinion
- 5) Fin de la rencontre



## 2) Objectifs de la consultation :

Présenter les projets de règlement qui encadrent le développement de l'écoquartier

Présenter l'état d'avancement du projet de l'écoquartier

Entendre l'avis des citoyens sur le projet de règlements proposés

Réviser ou valider le contenu du projet de règlements en fonction des commentaires (3 novembre 2023)



ÉCO  
QUARTIER  
DES ÎLES

# PRÉSENTATION DU PPU ET DES RÈGLEMENTS DE CONCORDANCE



Les Îles-de-la-Madeleine  
Municipalité

24 octobre 2023



# PLAN DE LA PRÉSENTATION

01

MISE EN CONTEXTE

02

LE PPU DE CAP-AUX-MEULES

03

LES RÈGLEMENTS DE CONCORDANCE

04

PROCHAINES ÉTAPES

**01**

**MISE EN CONTEXTE**

# RAPPEL DE LA DÉMARCHE



**2019**

Conceptualisation de  
l'écoquartier avec  
Écohabitation



**2021**

Élaboration du PPU  
de Cap-aux-Meules



**2022**

Stratégie réglementaire et  
rédaction des règlements de  
concordance

## À QUOI IL SERT ?

Cet outil permet de :

- Définir la vision, les orientations et les objectifs d'aménagement et de développement pour le secteur visé ;
- Planifier des interventions municipales qui vont permettre de répondre à des enjeux du territoire et des objectifs qui leur sont liés ;
- Encadrer les interventions sur le domaine privé pour orienter adéquatement le développement particulièrement dans le cas des îles qui possèdent un caractère particulier et fragile.

## QU'EST-CE QU'UN PPU ?

Une composante du plan d'urbanisme

Un outil de planification du territoire

Pour un secteur précis



# LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)

Le PPU offre des moyens de mise en œuvre importants :



**La modification des  
règlements  
d'urbanisme**

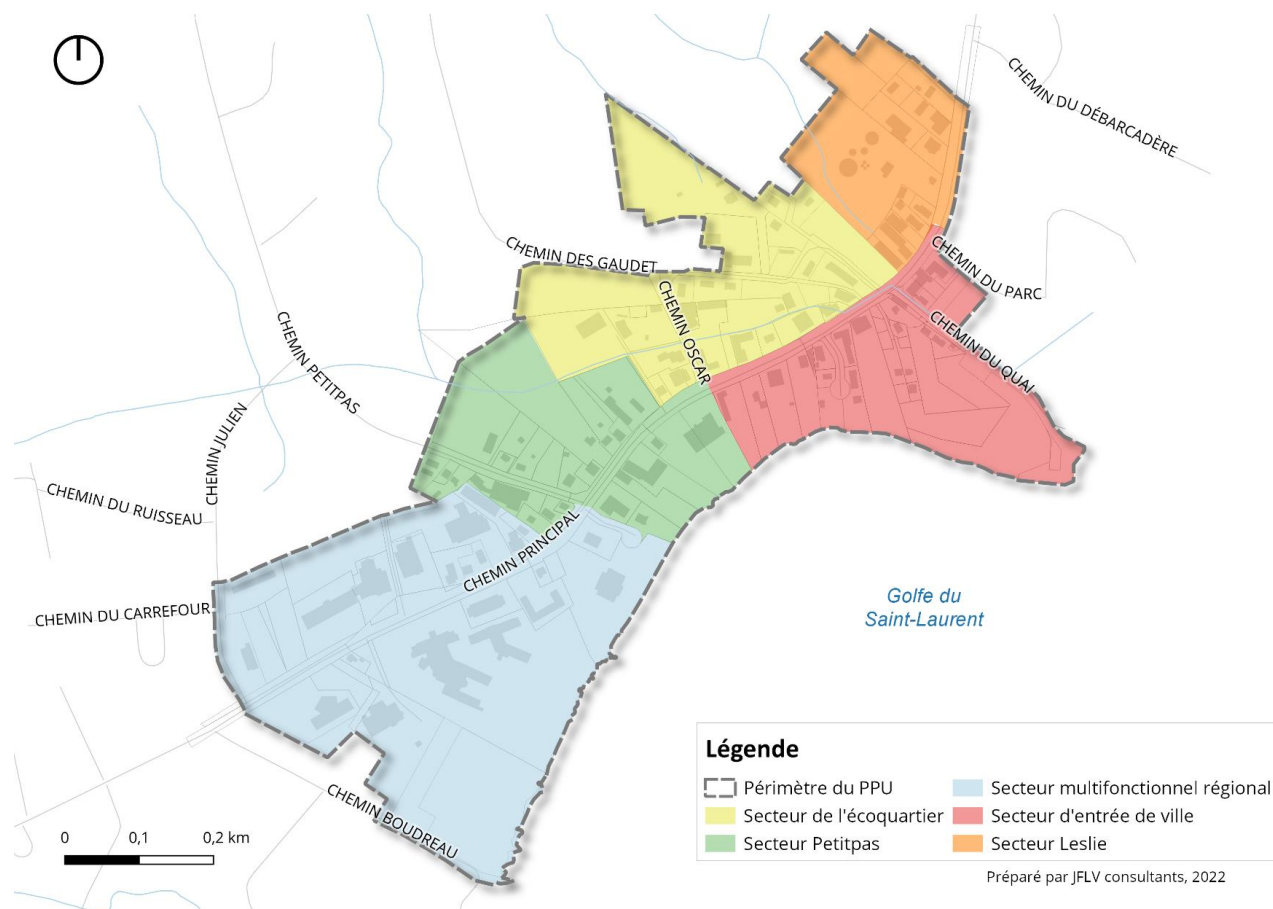


**Le programme  
d'acquisition  
d'immeubles**

02

# LE PPU DU CENTRE-VILLE DE CAP-AUX-MEULES

# PÉRIMÈTRE DU PPU



Vue de la butte sur le secteur de l'écoquartier

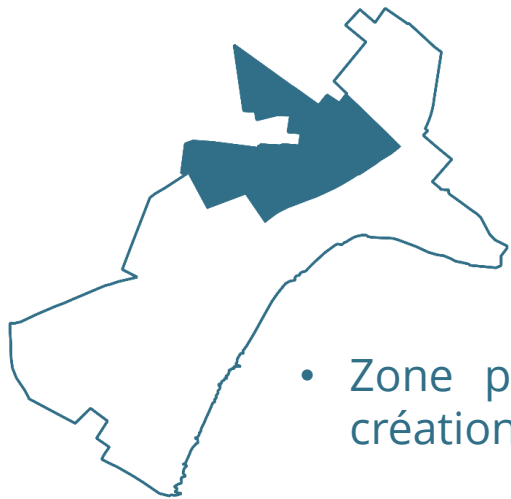


## CONTENU DU PPU

- 01** Mise en contexte
- 02** Portrait du territoire
- 03** Concept d'aménagement
- 04** Mise en œuvre
- 05** Plan d'action



# LE SECTEUR DE L'ÉCOQUARTIER



- Zone prioritaire de réaménagement pour la création d'un écoquartier ;
- Comprend des espaces offrant un potentiel pour le développement (ancien site de l'aréna Wendell-Chiasson, le stationnement de l'école de cirque) ;
- Zone prioritaire pour le raccordement au microréseau d'Hydro-Québec ;

Intersection chemins Oscar et des Gaudet



Crédits photo : JFLV, 2021

Ancien site de l'aréna Wendell-Chiasson

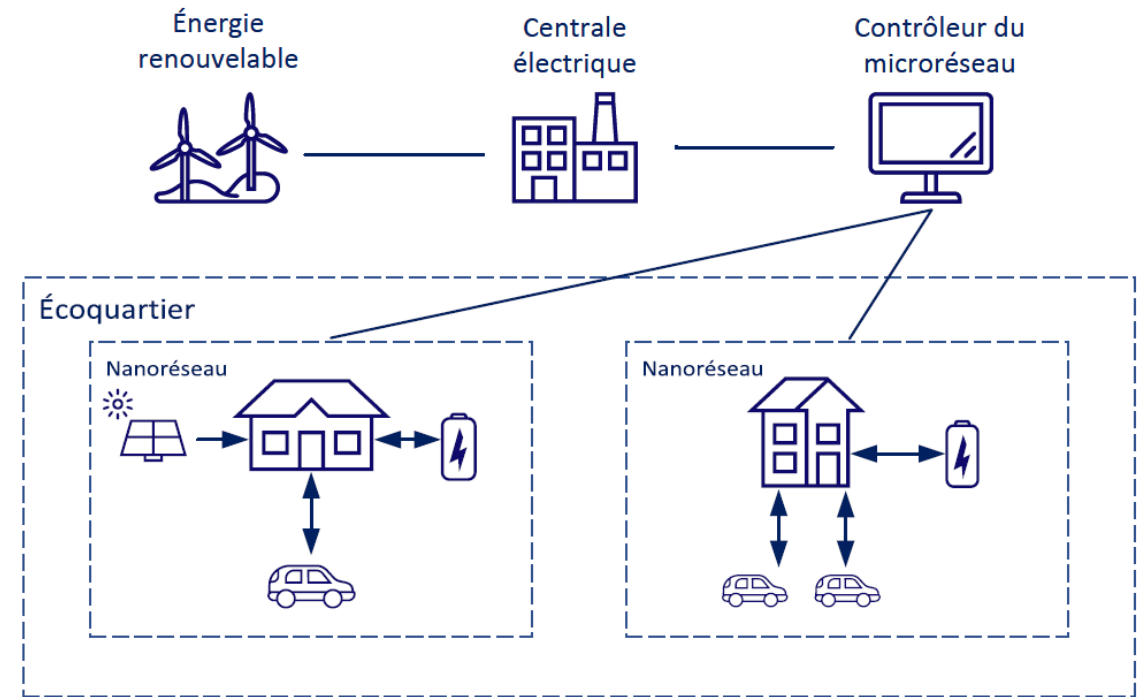


Crédits photo : JFLV, 2021

# LE MICRORÉSEAU D'HYDRO-QUÉBEC

L'écoquartier sera composé de bâtiments, chacun étant un nanoréseau s'intégrant au microréseau. Les technologies comprendront:

- des panneaux solaires ;
- des batteries de stockage d'énergie;
- des outils permettant de gérer la consommation d'énergie des bâtiments.



# GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

01



Encourager le développement de l'offre résidentielle au centre-ville

04



Mettre en valeur les paysages et intégrer la biodiversité

02



Favoriser la mobilité durable et la gestion de la circulation

05



Prévoir des investissements structurants sur le domaine public

03



Relocaliser les usages incompatibles avec l'habitation

06



Assurer l'intégration au microréseau d'Hydro-Québec

# EXTRAIT DU PPU

## DIAGNOSTIC ET ENJEUX

### DEMANDE RÉSIDENTIELLE (SUITE)

Basé sur le  
portrait du  
territoire

#### Enjeux

1. Il manque une offre variée de types de logements (tenure, prix, nombre de chambre, typologie, etc.) pour répondre à la demande et aux besoins actuels qui sont caractérisés par des types de ménages variés (familles monoparentales, personnes âgées, jeunes professionnels, etc.).
2. Pour que le secteur soit dynamique, il doit être habité. Cela passe donc par le renforcement de la fonction résidentielle. L'ajout de logements viendrait non seulement répondre à la demande actuelle et par le fait même, assurer la viabilité des autres usages (commerciaux, institutionnels, culturels, etc.) déjà présents dans le secteur.
3. Un nombre d'espaces vacants et à redévelopper qui sont sous-utilisés et qui se concentre dans les secteurs Petitpas, Oscar-Wendell et de la Butte. Ils représentent une opportunité pour la densification et pour le développement de la fonction résidentielle.



# EXTRAIT DU PPU (suite)

## ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

### ORIENTATION 1 ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE RÉSIDENIELLE AU CENTRE-VILLE

De nombreux efforts sont faits afin de mettre en valeur les emplois aux Îles et y attirer une nouvelle population pour contribuer à l'essor économique et pallier le déficit démographique. Cependant, il y a un manque de logements adéquats qui semble freiner l'établissement des nouveaux arrivants. Possédant très peu d'offres en termes de logement, le centre-ville de Cap-aux-Meules ne suffit pas à la demande.

#### OBJECTIFS

- Pallier le manque d'offre résidentielle du centre-ville de Cap-aux-Meules ;
- Favoriser la rétention des nouveaux arrivants par la construction de logements qui répondent à leurs besoins dans les secteurs Petitpas, Oscar-Wendell et de la Butte ;
- Favoriser un produit résidentiel pour les ménages en transition et les nouveaux arrivants ;
- Offrir des typologies, gabarits et tenures diversifiés, car les profils et revenus des ménages sont variés.

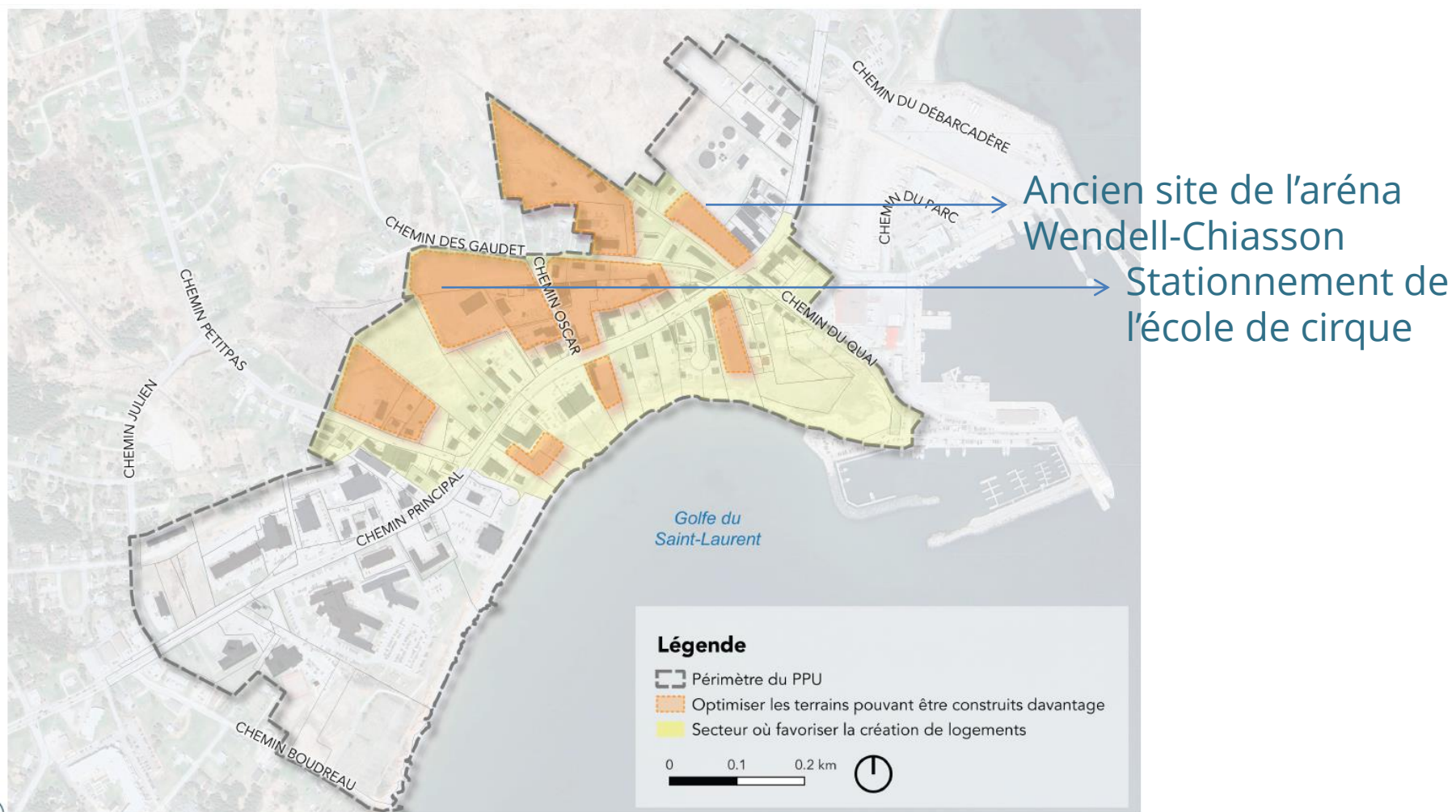
Liés aux enjeux  
identifiés dans le  
diagnostic

#### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Mettre en place une réglementation favorisant des bâtiments et des usages diversifiés ;
- Mettre en place un programme d'acquisition d'immeubles pour encourager la mise en œuvre de la vision du PPU, en favorisant la création d'un écoquartier ;
- Encadrer la densification par des outils réglementaires de type discrétionnaires sur les terrains sous-utilisés ou appropriés à cet effet ;
- Optimiser les terrains pouvant être construits davantage, notamment dans le secteur de l'écoquartier et de la Butte.

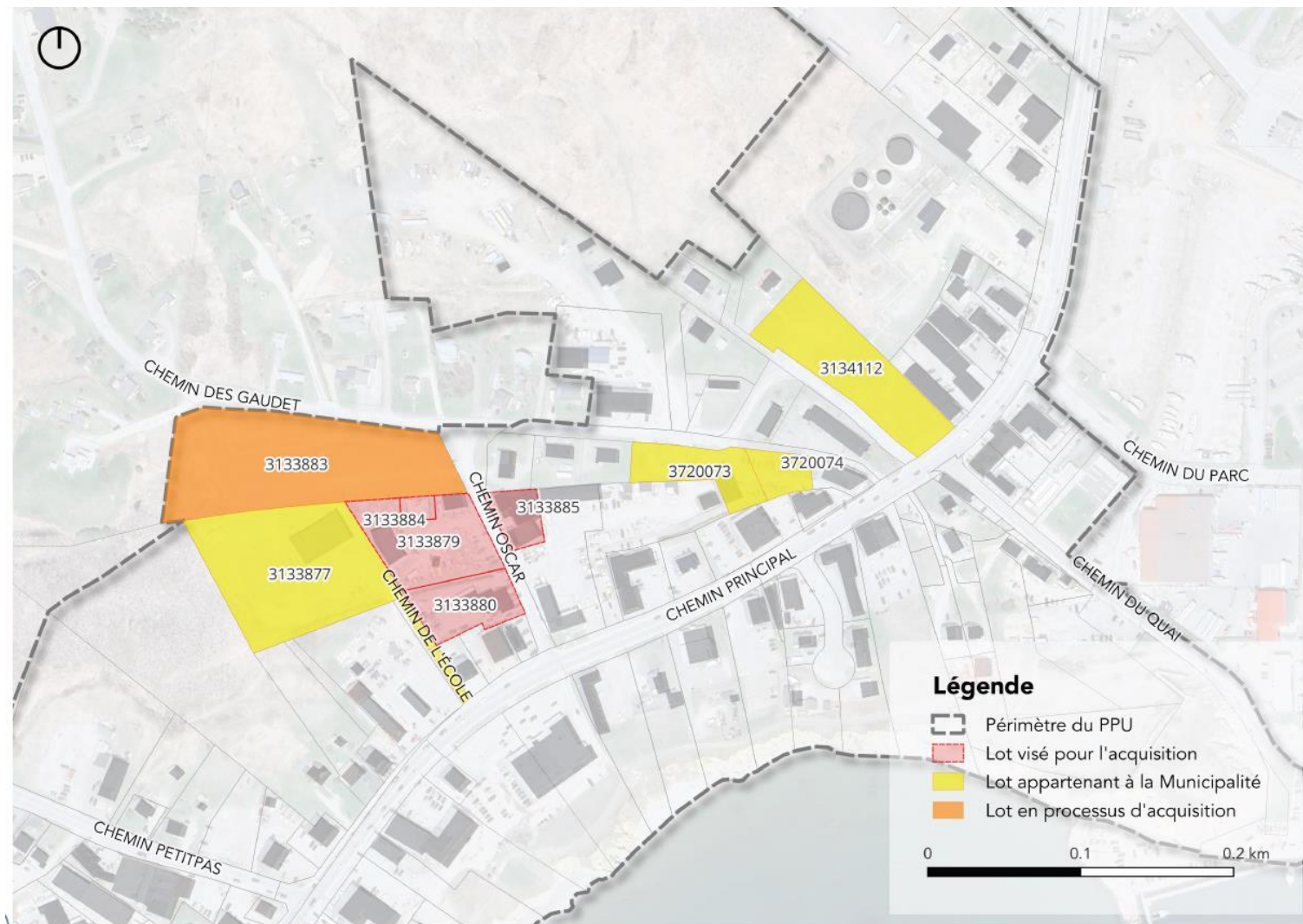
# EXTRAIT DU PPU (suite)

## Plan d'organisation spatiale de l'orientation 1



## MOYENS DE MISE EN OEUVRE : LE PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES

Programme d'acquisition de certains immeubles situés à des endroits stratégiques pour l'écoquartier



# LE PLAN D'ACTION

Description des actions proposées	Échéance
<b>Orientation 1 : Encourager le développement de l'offre résidentielle au centre-ville</b>	
Mettre en place une réglementation favorisant des bâtiments et des usages diversifiés	Court terme
Encadrer la densification par des outils règlementaires de types discrétionnaires sur les terrains sous-utilisés ou appropriés à cet effet	Court terme
Mettre en place un programme d'acquisition d'immeubles pour encourager la mise en œuvre de la vision du PPU en favorisant la création d'un écoquartier	Court terme
Optimiser les terrains pouvant être construits davantage, notamment dans le secteur de l'écoquartier et de la Butte	Moyen terme
<b>Orientation 2 : Favoriser la mobilité durable et la gestion de la circulation</b>	
Modifier le règlement de zonage pour réduire les exigences en stationnement dans le secteur et exiger des stationnements pour vélo	Court terme
Prévoir l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques	Court terme
Faire du chemin Petitpas une connexion verte et active entre le parc des Bucks, le marais et le littoral	Moyen terme
Évaluer la possibilité de rendre disponibles des véhicules et des vélos en partage	Moyen terme
Bonifier l'offre et les équipements en transport collectif lors de la saison touristique	Moyen terme
<b>Orientation 3 : Relocaliser les usages incompatibles avec l'habitation et encourager une mixité cohérente avec le centre-ville</b>	
Revoir les usages autorisés dans le centre-ville, surtout dans les zones visées pour du logement et l'écoquartier afin de privilégier les usages de type habitation, bureaux, commerces et services légers	Court terme
Identifier les activités à relocaliser à l'extérieur du centre-ville et certains usages qui sont incompatibles avec l'habitation et l'écoquartier	Court terme
Conserver ou aménager des espaces verts entre les bâtiments pour servir de zone tampon avec les futurs logements	Moyen terme

Priorisation des moyens de mise en œuvre à court, moyen et long terme

03

# LES RÈGLEMENTS DE CONCORDANCE

## Stratégie réglementaire en 2 volets:

1. La modification du zonage et du lotissement aux fins de concordance au PPU
2. Un règlement de PIIA pour assurer une intégration au micro-réseau

# OBJECTIFS DU PROJET DE RÈGLEMENT DE CONCORDANCE AU PPU

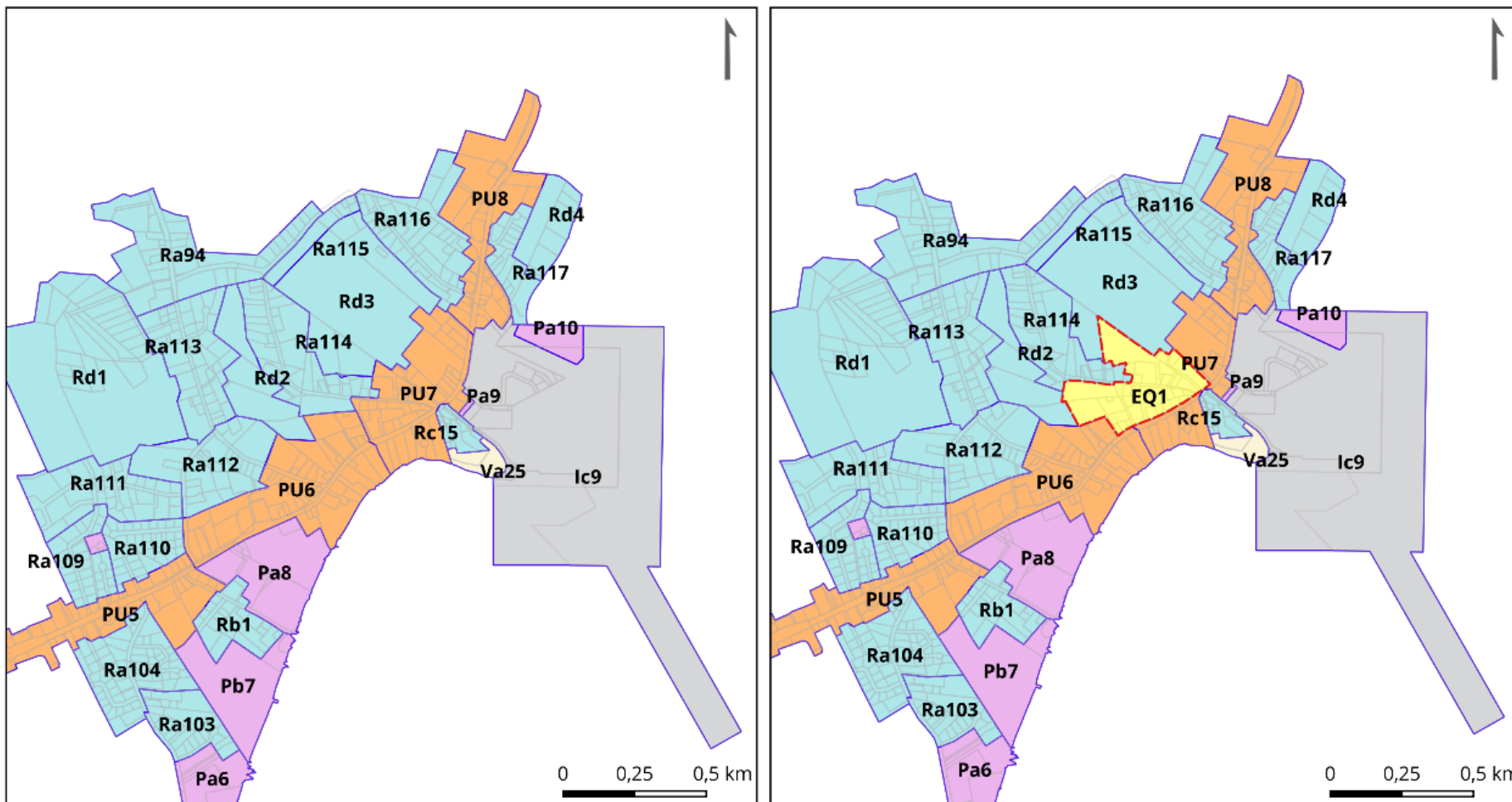
- + **Nouvelle définition** pour un ensemble immobilier résidentiel et un stationnement écologique
- + **Révision des usages autorisés**: autoriser la densification résidentielle, les commerces de proximité, les bâtiments mixtes, mais interdire commerces lourds et usages industriels
- + **Nouvelles normes écologiques**: Exiger des toits écologiques (blanc ou vert), le verdissement des terrains (min 15%), l'aérothermie au lieu des climatiseurs, réduire les exigences de stationnement, prévoir la gestion durable des eaux de surface pour les stationnements de 20 cases et plus, exiger des espaces pour vélo et des bornes électriques

# OBJECTIFS DU PROJET DE RÈGLEMENT DE CONCORDANCE AU PPU

- + Réduire la taille des lots exigés
- + Offrir une **exemption de la contribution pour fins de parc à un OBNL**
- + **Créer une nouvelle zone Écoquartier**



## Plan de zonage de Cap-aux-Meules - Avant et après modifications



### Légende

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  Limite de lot |  Industriel |  Périmètre urbain |  Conservation |
|  Écoquartier   |  Public     |  Résidentiel      |  |

## POURQUOI LE PIIA?

Approche plus flexible pour travailler avec les investisseurs

Permet d'accompagner les requérants dans la démarche de micro-réseau (ville, collaborateurs, Hydro-Québec)

Assure un meilleur contrôle des projets (ex: ensemble immobilier résidentiel)

Démarche transparente (CCU, résolution publique)

# OBJECTIFS DU PROJET DE RÈGLEMENT SUR LES PIIA

- + **Accroître la résilience énergétique des bâtiments** et renforcer la résilience aux changements énergétiques et climatiques de l'archipel ;
- + **Décarboner** les bâtiments au niveau opérationnel
- + Stimuler des **comportements plus écoresponsables** et sensibiliser les Madelinots à la réduction des gaz à effet de serre, ainsi qu'à un mode de vie plus écologique
- + Assurer la **transférabilité de cette nouvelle façon de gérer l'énergie** sur l'archipel

# EXEMPLE DE DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRE EXIGÉS

- + Une étude de modélisation de la consommation énergétique du bâtiment au m<sup>2</sup> qui démontre des efforts de performance énergétique (si requise)
- + Un plan de gestion des déchets de construction
- + Les caractéristiques du drainage du terrain et de gestion des eaux des eaux de ruissellement
- + Un formulaire dûment rempli démontrant comme le cahier d'intégration au microréseau a été respecté (si requis)

## TRAVAUX ASSUJETTIS:

Une opération cadastrale visant la création d'un terrain permettant la construction d'un nouveau bâtiment ;

La construction d'un bâtiment principal et les travaux d'aménagement paysager qui y sont liés ;

La construction d'un bâtiment accessoire d'une superficie supérieure à 20 mètres carrés ;

La réalisation d'un ensemble immobilier résidentiel.

04

PROCHAINES ÉTAPES

# POUR COMMENTAIRES OU CONTRIBUTION

Date limite: 3 novembre 2023  
[ecoquartier@muniles.ca](mailto:ecoquartier@muniles.ca)



ÉCO  
QUARTIER  
DES ÎLES

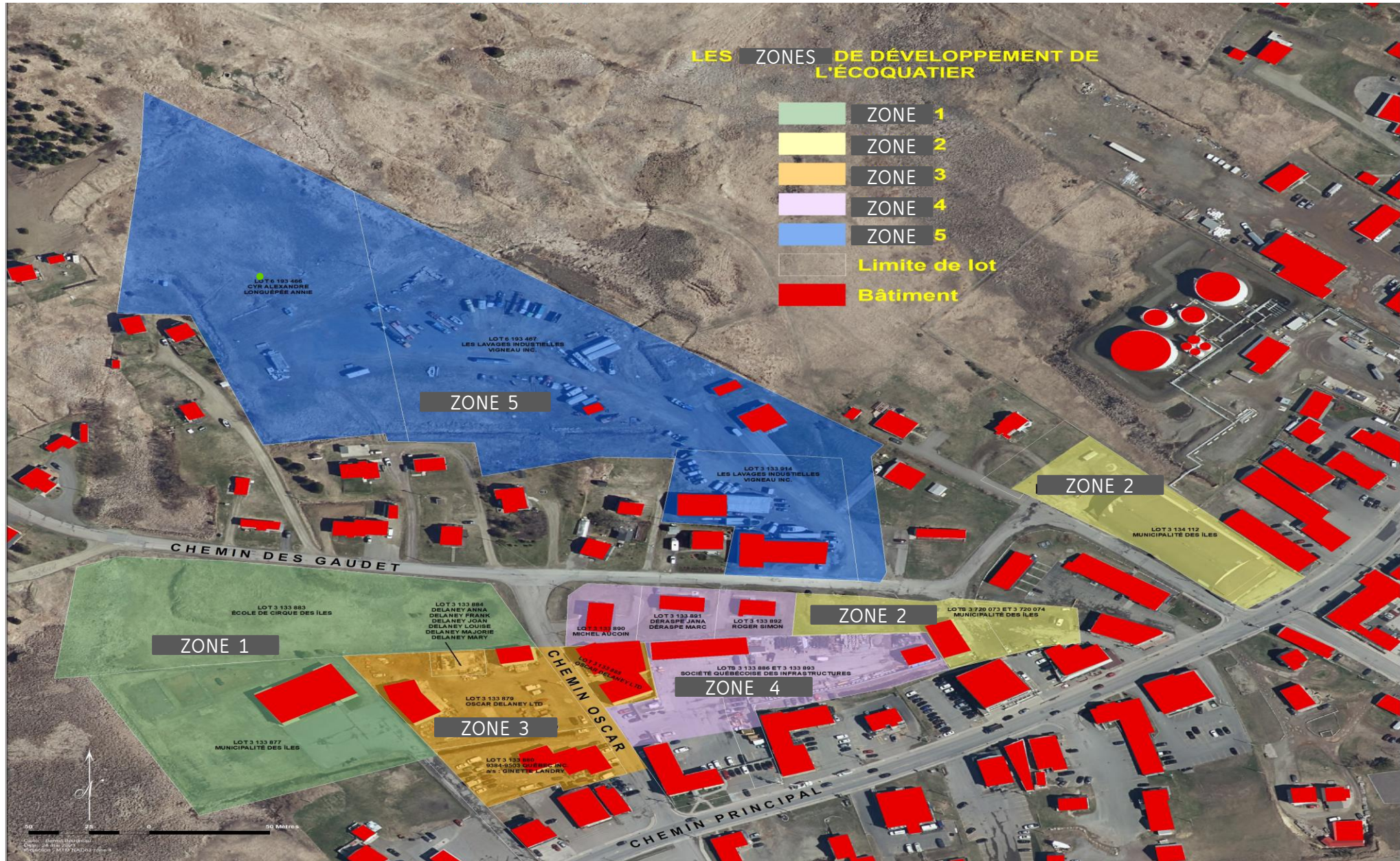
Suivi du projet

---

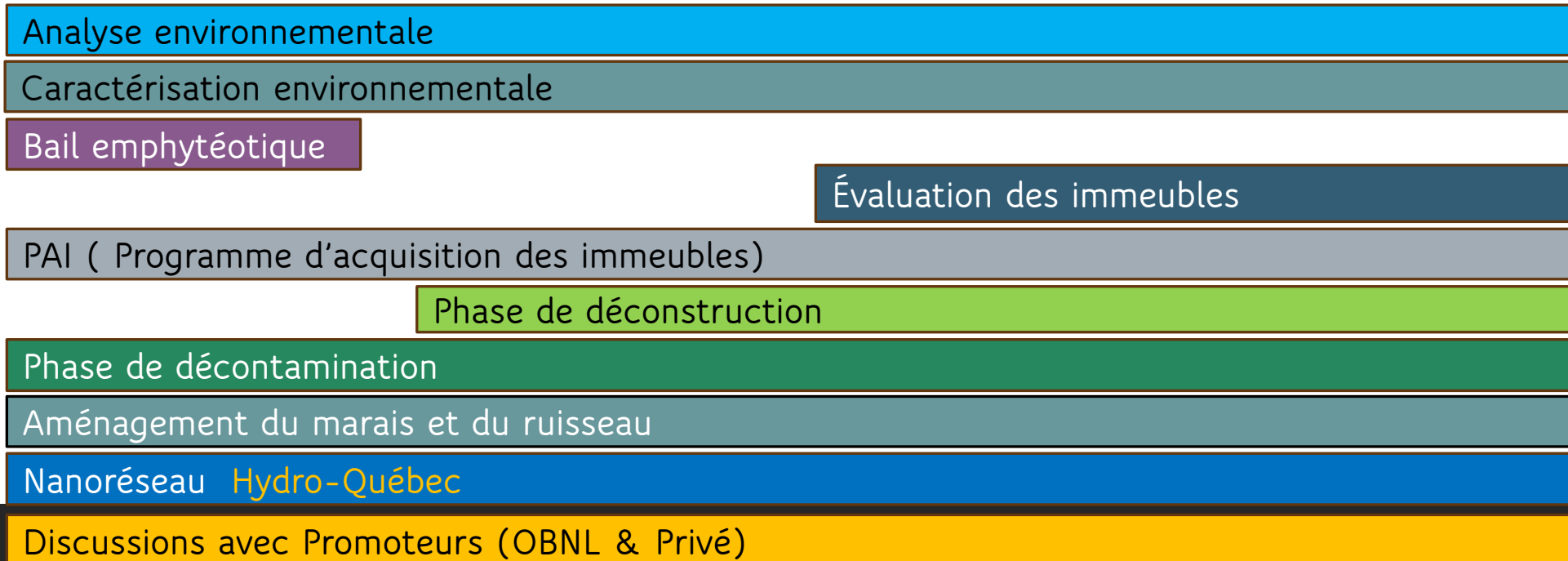
OCTOBRE 2023



# Zones de développement et L'Écoquartier



ZONE 1	ZONE 2	ZONE 3	ZONE 4	ZONE 5
Pôle communautaire	Pôle mixte	Pôle mixte	Pôle habitation	Pôle habitation
Le Phare	Habitations & commerces	Habitations et commerces Multi, Tri, Bi, Uni Jumelée, etc	Habitations résidentielles Multi, Tri, Bi, Uni Jumelée, etc	Habitations résidentielles Multi, Tri, Bi, Uni Jumelée, etc
OMH	Stationnement vert			
École de cirque	(services légers)	(services légers)		



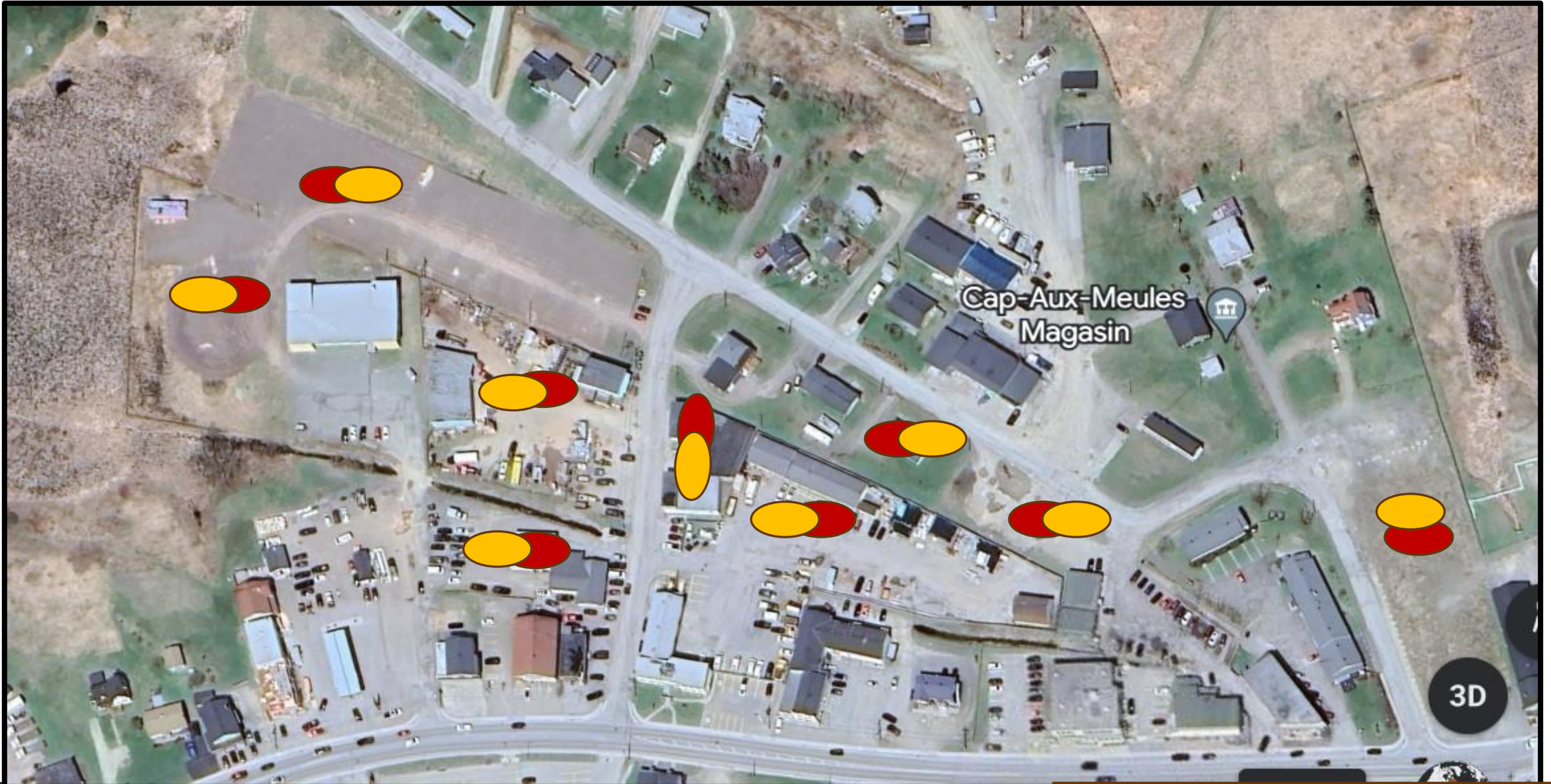
# Analyse et caractérisation environnementales



# Analyse et caractérisation environnementales

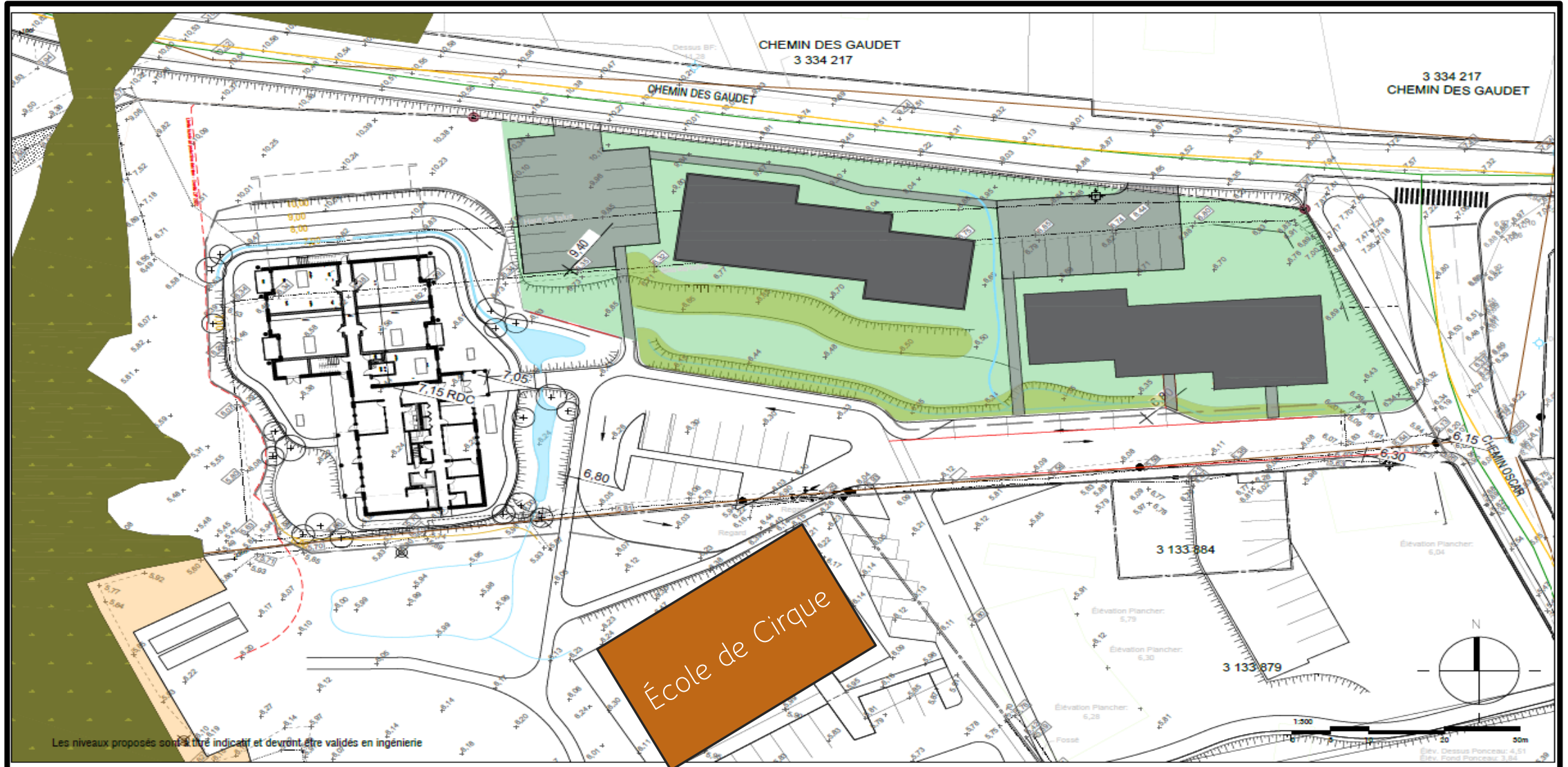
● Analyse environnementale


● Caractérisation environnementale



Terminaison décembre 2023

# Projets d'implantation – ZONE 1





Esquisse  
Zone 1

- PÔLE COMMUNAUTAIRE
- PÔLE SOCIAL
- LOGEMENTS
- AMÉNAGEMENT PAYSAGER

# Mettre en valeur la biodiversité

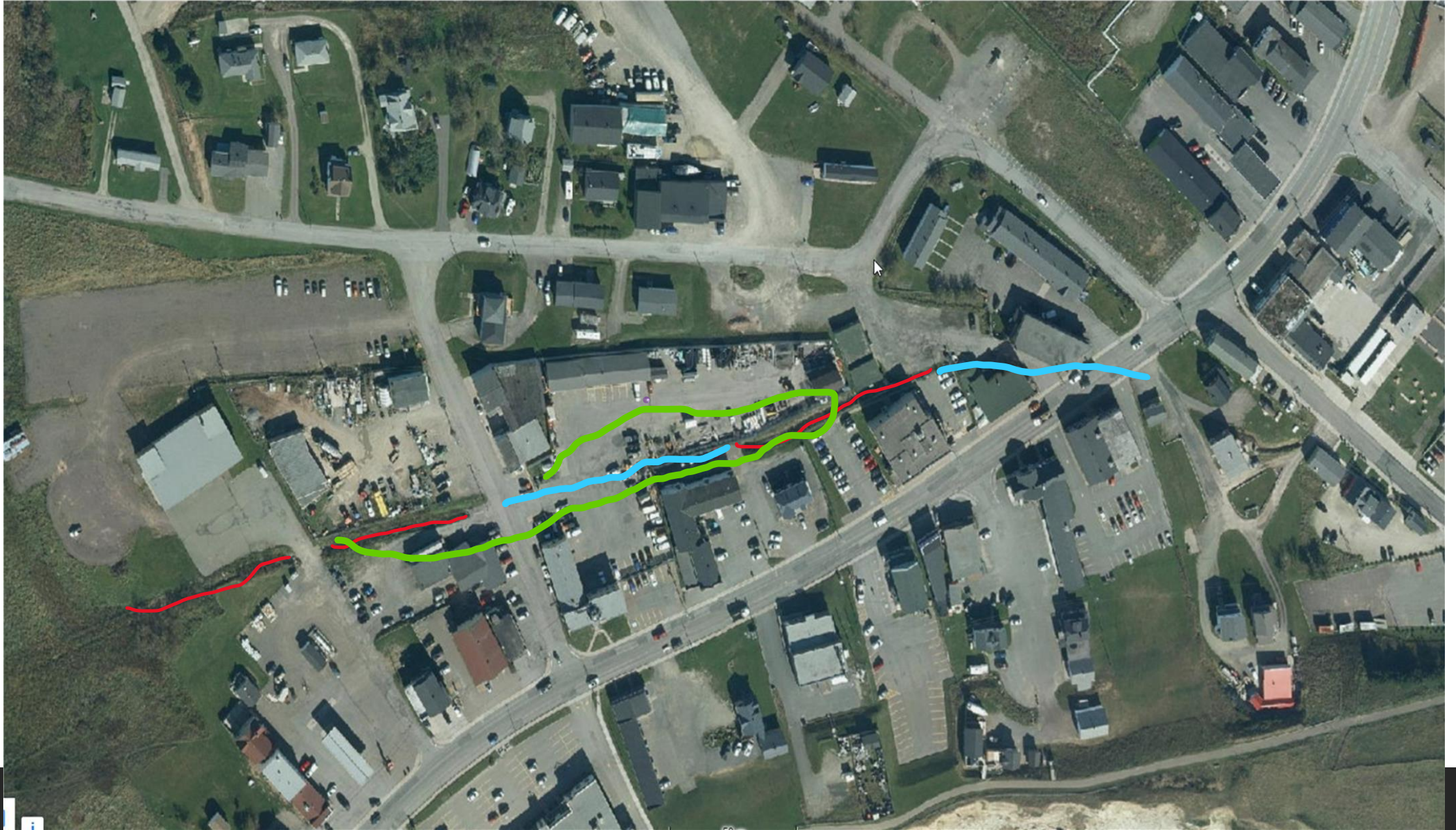


# Le ruisseau





# Le ruissellement & les inondations



# Mettre en valeur la biodiversité



- LEGENDE**
- 1: BERME DE PROTECTION FACE AUX INONDATIONS ET SENTIER
  - 2: PLAINE DE DÉBOURDEMENT AU-DELA DE L'OCCURENCE 0-2 ans
  - 3: PLAINE INONDABLE AU-DELA DE L'OCCURENCE 0-10 ans
  - 4: SEUILS DE DÉBOURDEMENT
  - 5: QUAI D'INTERPRÉTATION
  - 6: ESPACE SCÉNIQUE ET AMPHITHÉÂTRE
  - 7: LIENS PIÉTONS PROJÉTÉS

NIVEAU D'INONDATION CONNU À CE JOUR ± 5.90  
LES NIVEAUX SONT À TITRE INDICATIF



---

*Économie,  
Innovation et Énergie*

**Québec** 

*Affaires municipales  
et Habitation*

**Québec** 

*Environnement,  
Lutte contre  
les changements  
climatiques,  
Faunes et Parcs*

**Québec** 





## Étapes visant l'adoption du PPU et des règlements de concordance

12 septembre 2023 : Adoption des projets de règlement et des avis de motion

*Effet : L'avis de motion crée un effet de gel pour les usages prohibés.*

6 octobre 2023 : Publication avis public sur la tenue d'une consultation publique (au moins 15 jours avant la tenue de la consultation)

17 octobre, séance spéciale pour adoption de l'avis de motion sur le PIIA

Effet: L'avis de motion limite l'émission de tout permis et crée un effet de Gel

24 octobre à 19h00 : Tenue de la consultation publique

*Effet : Permet par la suite d'ajuster les règlements au besoin*

**3 novembre : Date limite pour recevoir les commentaires des gens suivant la séance publique**

14 novembre : Adoption finale des règlements et transmission à l'équipe pour conformité au schéma.

15 novembre : Avis public sur le recours possible à la Commission municipale du Québec (durée effective 30 jours)

Vers la fin novembre : Entrée en vigueur des règlements et publication d'un avis dans les journaux par le greffier confirmant l'entrée en vigueur



ÉCO  
QUARTIER  
DES ÎLES

[Accueil - Eco Quartier \(ecoquartierdesiles.ca\)](http://ecoquartierdesiles.ca)

---

Pour toute information  
Luc Roby  
[ecoquartier@muniles.ca](mailto:ecoquartier@muniles.ca)  
418-986-3100 poste 286