



**MRC des
Pays-d'en-Haut**

HAUT & fort

ASSEMBLÉE DE CONSULTATION PUBLIQUE

**PROJET DE RÈGLEMENT 467-2023 MODIFIANT
LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE**

SERVICE D'ENVIRONNEMENT ET D'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE – LE 12 DÉCEMBRE 2023

COMMISSION D'AMÉNAGEMENT

Membres:

- **M. André Genest, Préfet, président de la commission**
- **Mme Catherine Hamé, présidente du comité d'aménagement du territoire et mairesse de Sainte-Anne-des-Lacs**
- **Mme Michelle Lalonde, mairesse de Sainte-Adèle**

Déroulement de la rencontre

1. Mise en contexte
2. Présentation du projet règlement
3. Prochaines étapes
4. Questions

Mise en contexte

Résolution de la Ville de Sainte-Adèle: 20 mars 2023

Demande de modification du périmètre urbain et de planification détaillée pour le secteur du Chantecler

[Résolution municipale](#)

Le projet de règlement

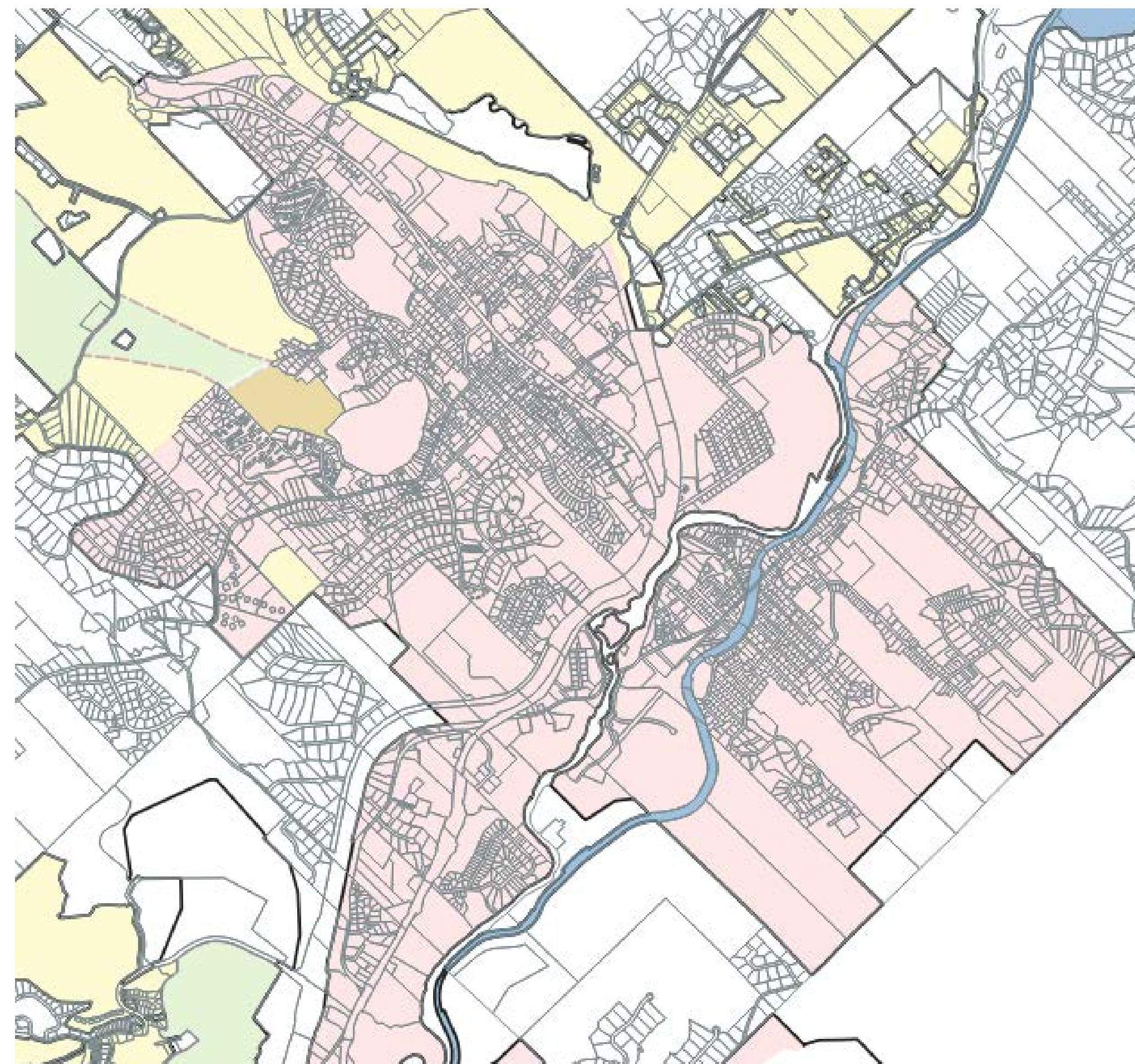
Projet de règlement 467-2023 adopté à la séance du conseil des maires du 10 octobre 2023

Secteur concerné

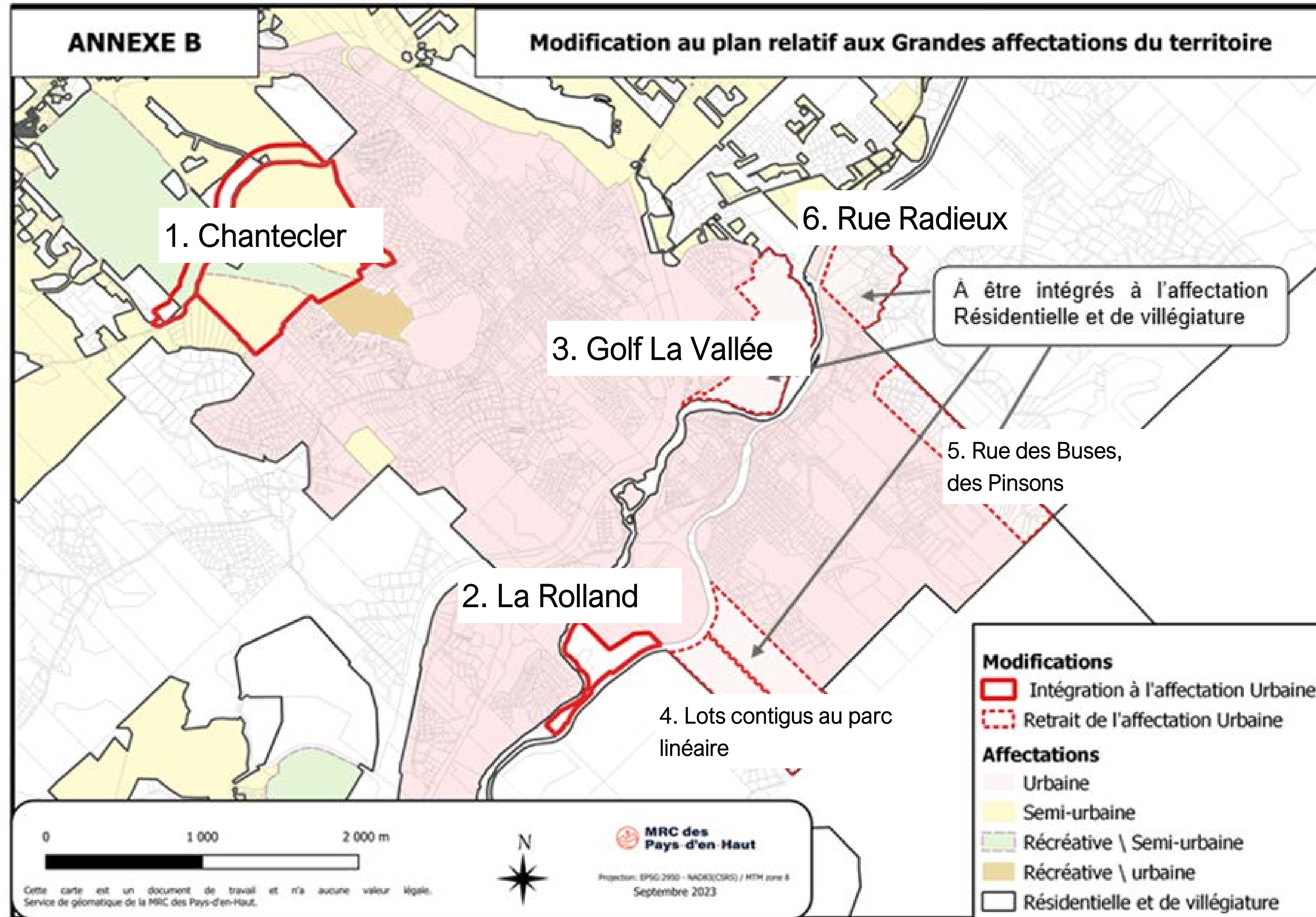
Périmètre urbain de Sainte-Adèle

Demande

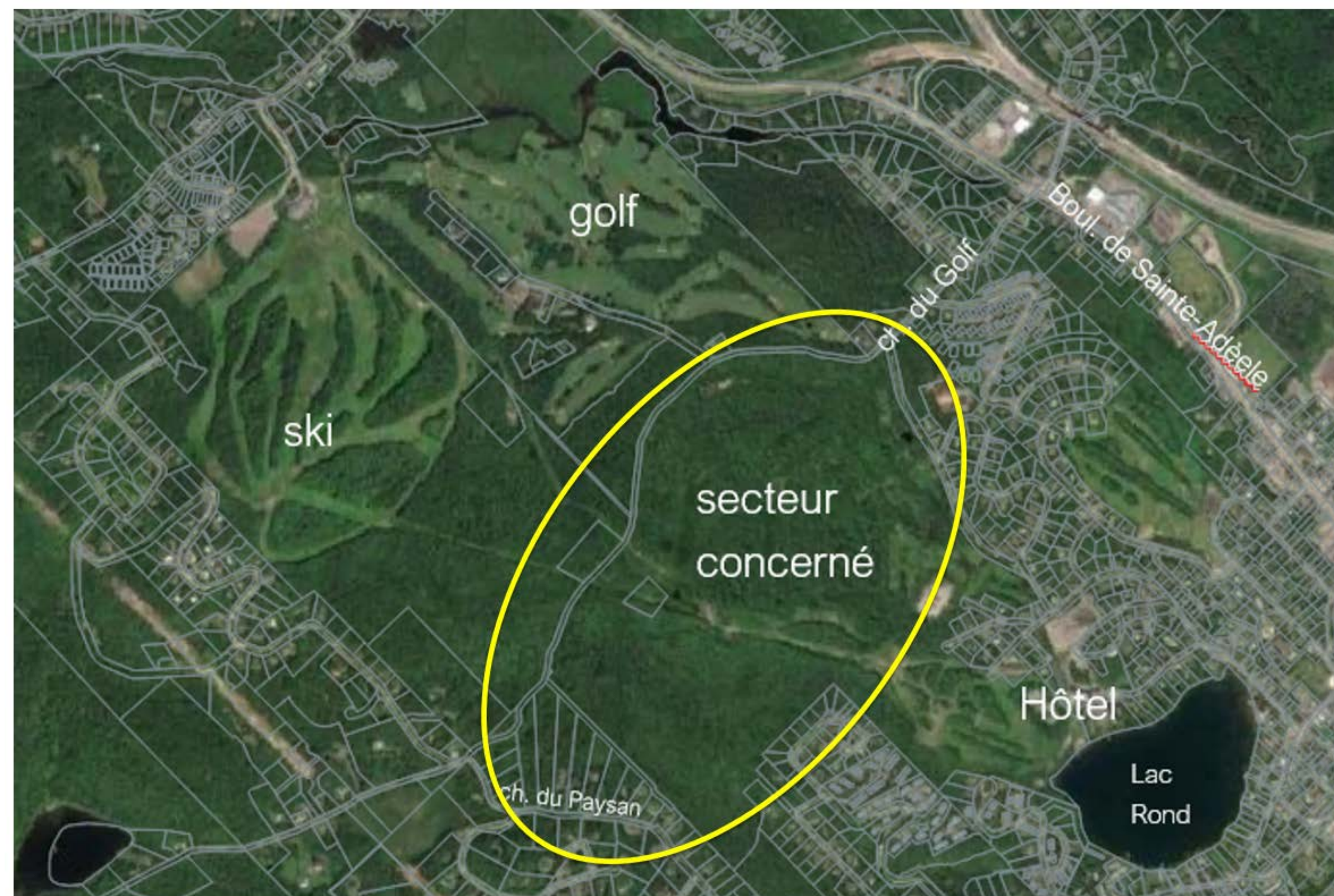
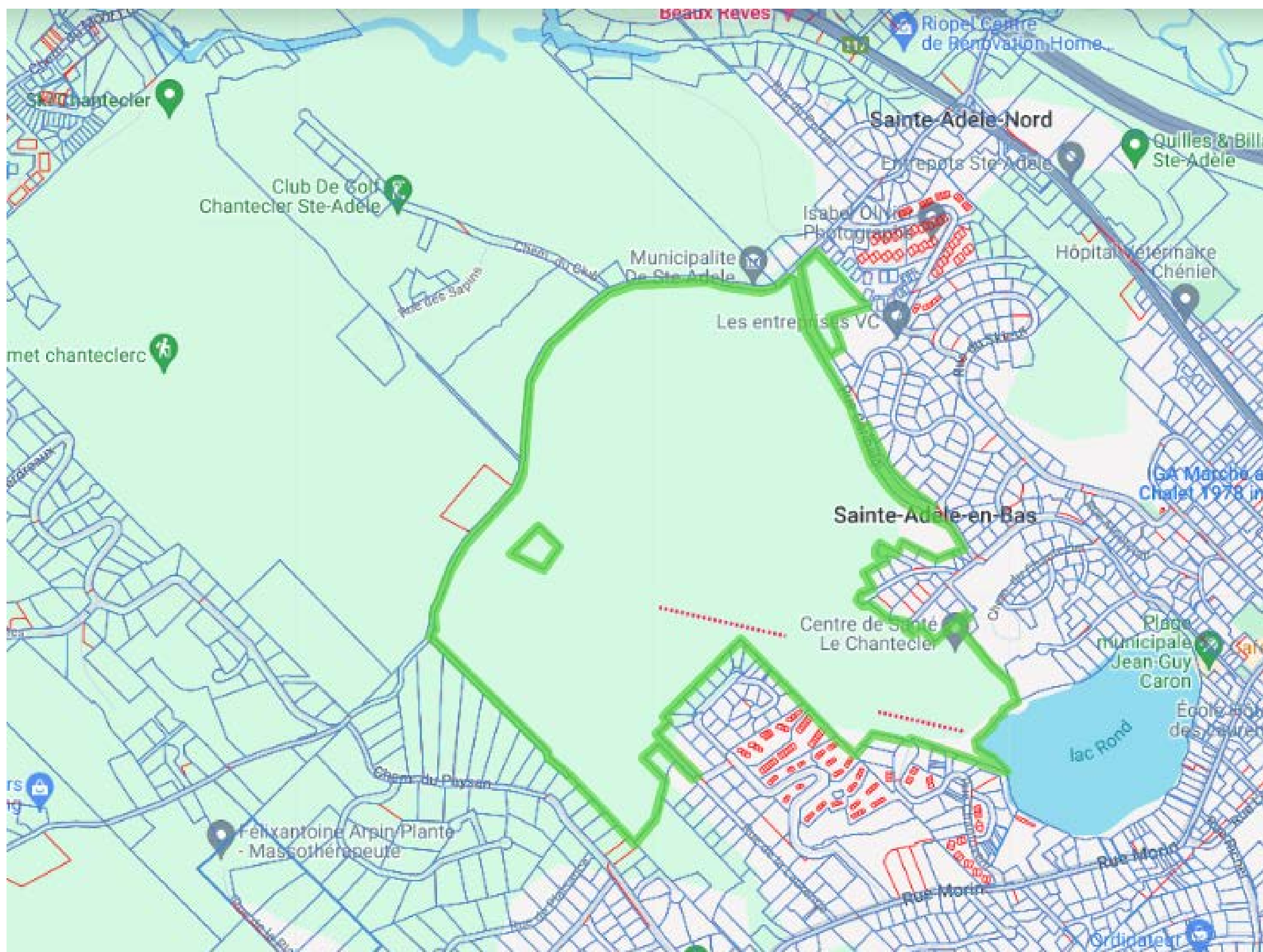
- Modification du plan des affectations – ajouts, retraits de terrains à l'affectation Urbaine
- Gestion particulière de certains secteurs
- Autres ajustements en concordance aux modifications proposées



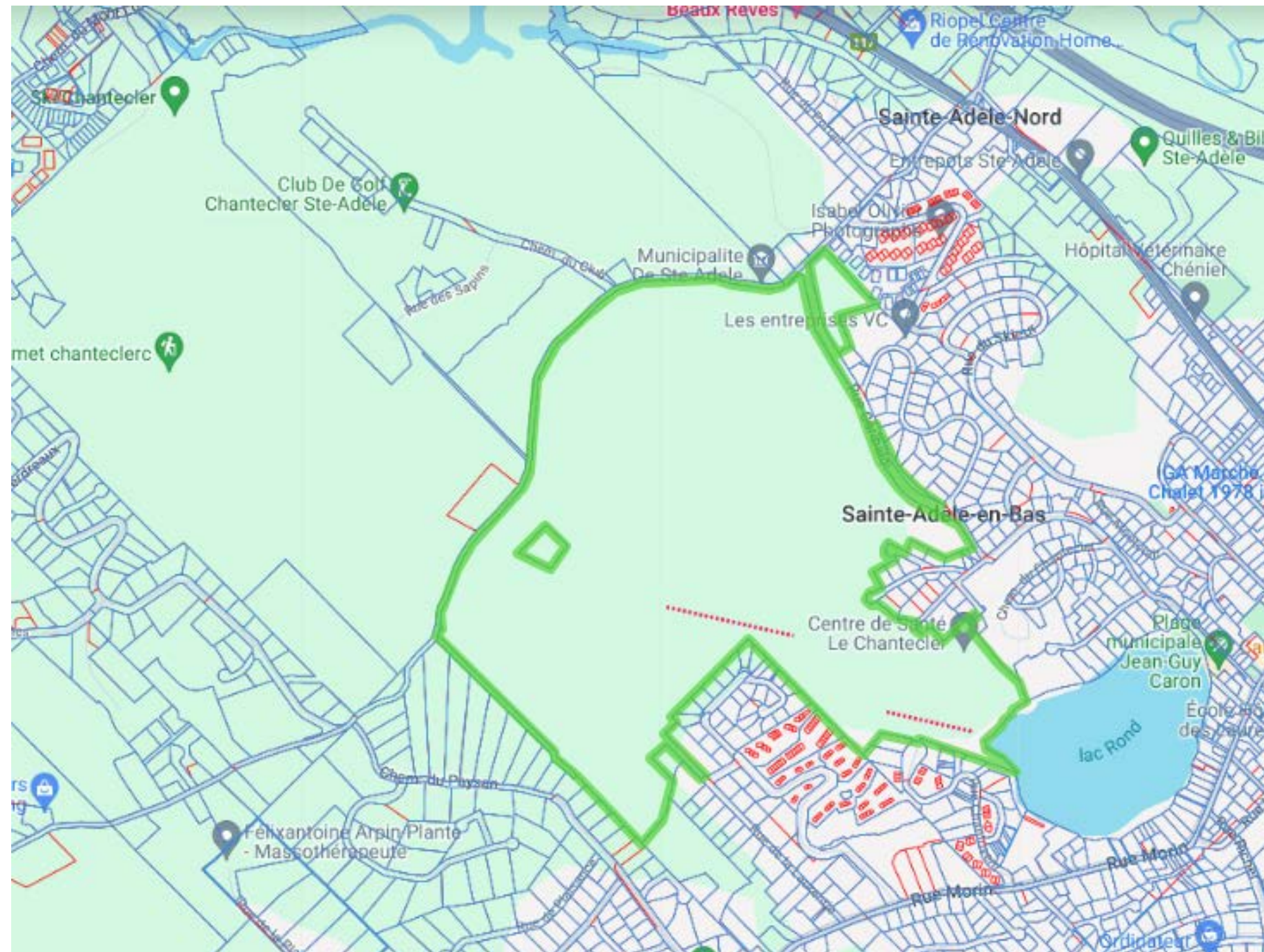
Secteurs concernés (6)



1. Secteur du Chanteclerc (partie sud du chemin du Golf)



1. Secteur du Chantecler (partie sud du chemin du Golf) – ajout au périmètre urbain



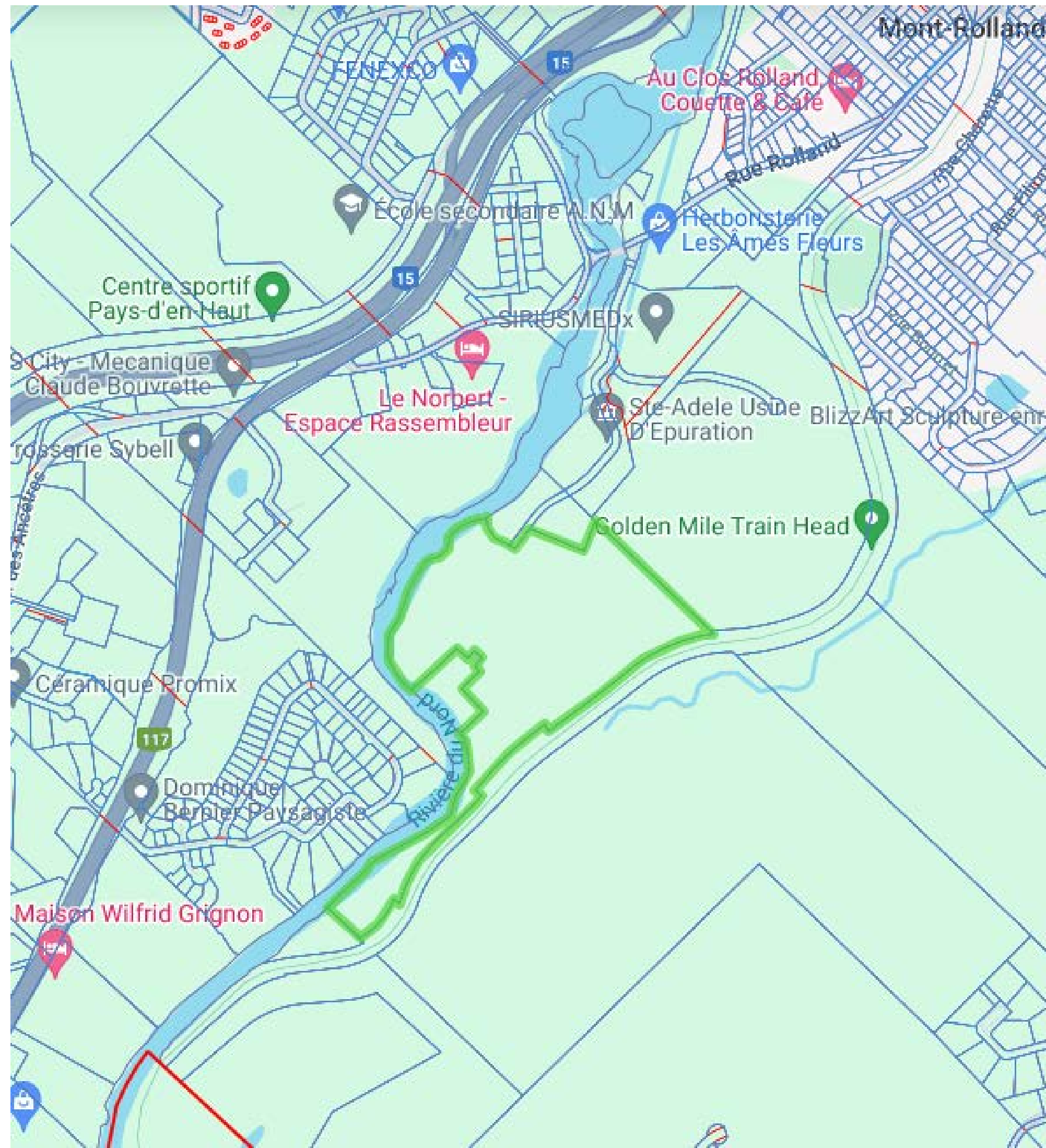
Ajout à l'affectation Urbaine



Planification détaillée obligatoire



2. Secteur de la Rolland



2. Secteur de la Rolland – ajout au périmètre urbain

Planification détaillée obligatoire



Analyse régionale

Planification détaillée...

Pour s'assurer que le zonage en place répondra aux besoins actuels et futurs de la population

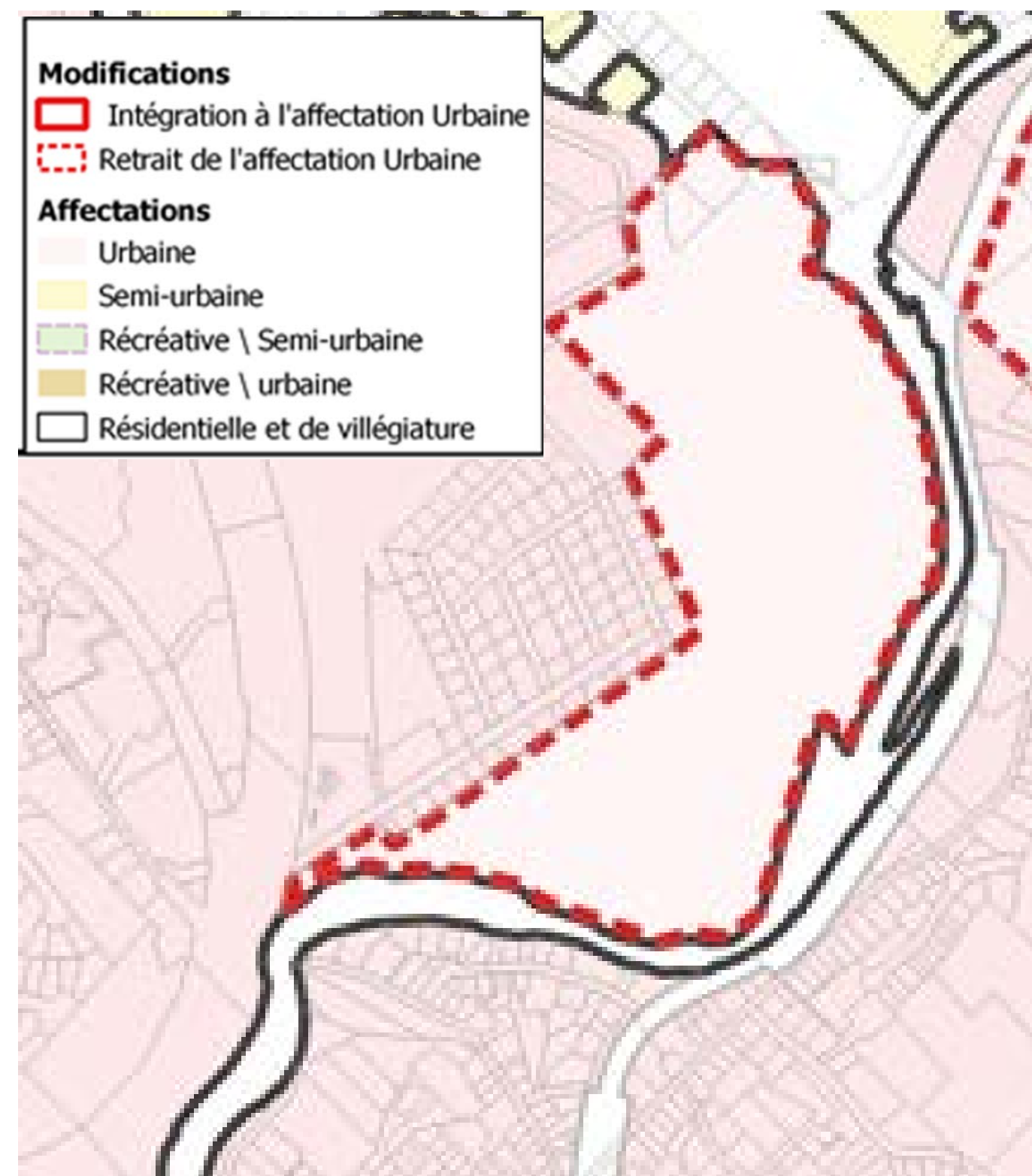
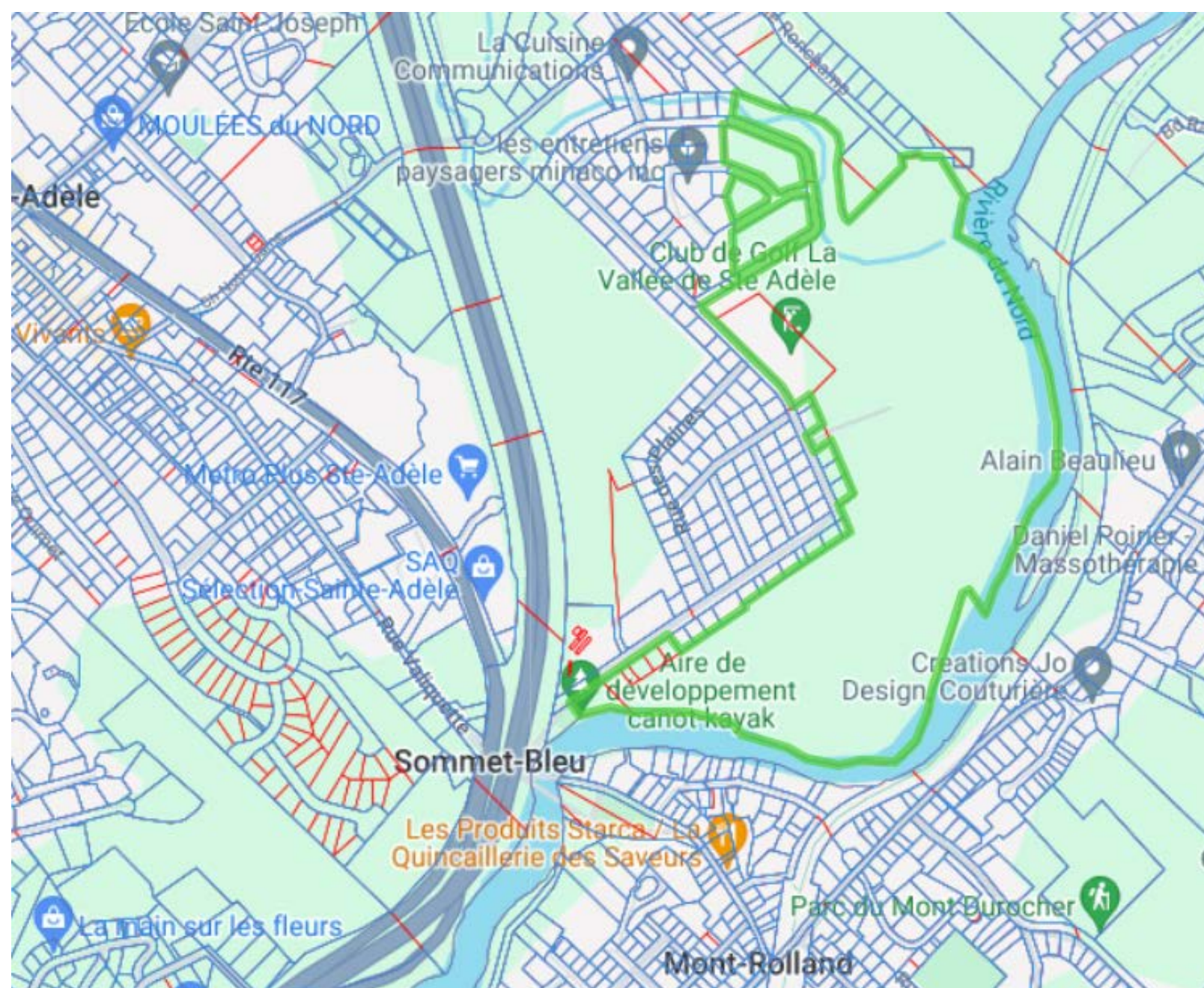
- Permet l'identification de tracés récréatifs , de milieux naturels et points de vue intéressant
- Création de **milieux de vie** complets et attrayants
- Pourrait répondre en partie à la pénurie de logements
- Compléter offre de commerces et services de proximité

Planification détaillée ...

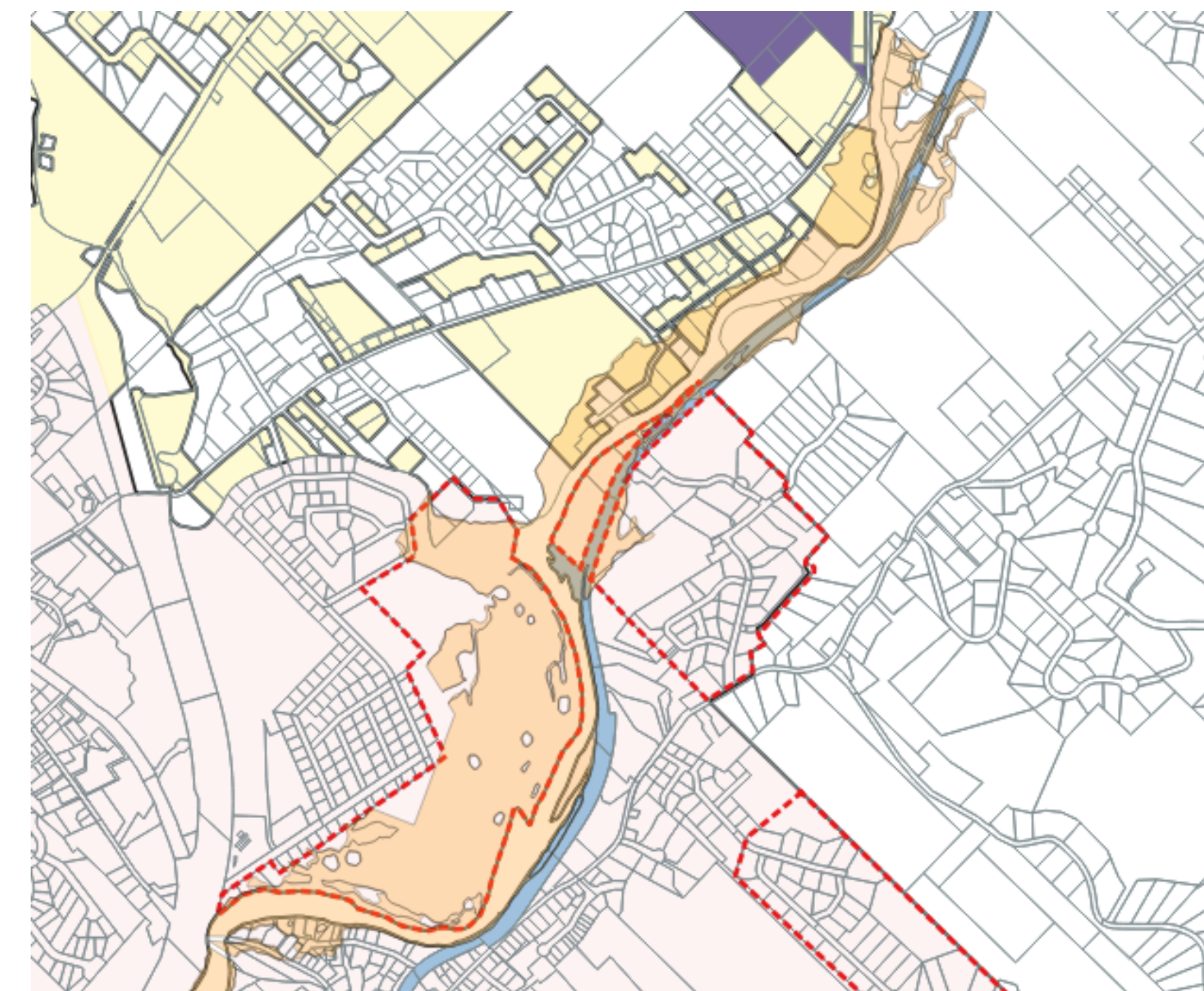
Applicable aux secteurs du **Chantecler** et de la **Rolland**

- Création de **milieux de vie** complets et attrayants
Considération des milieux naturels, sentiers récréatifs, points de vue sur les lieux concernés
Habitation: densité + diversité
Mixité des usages (commerces, services, habitation)
[Projet de règlement \(art. 7\)](#)

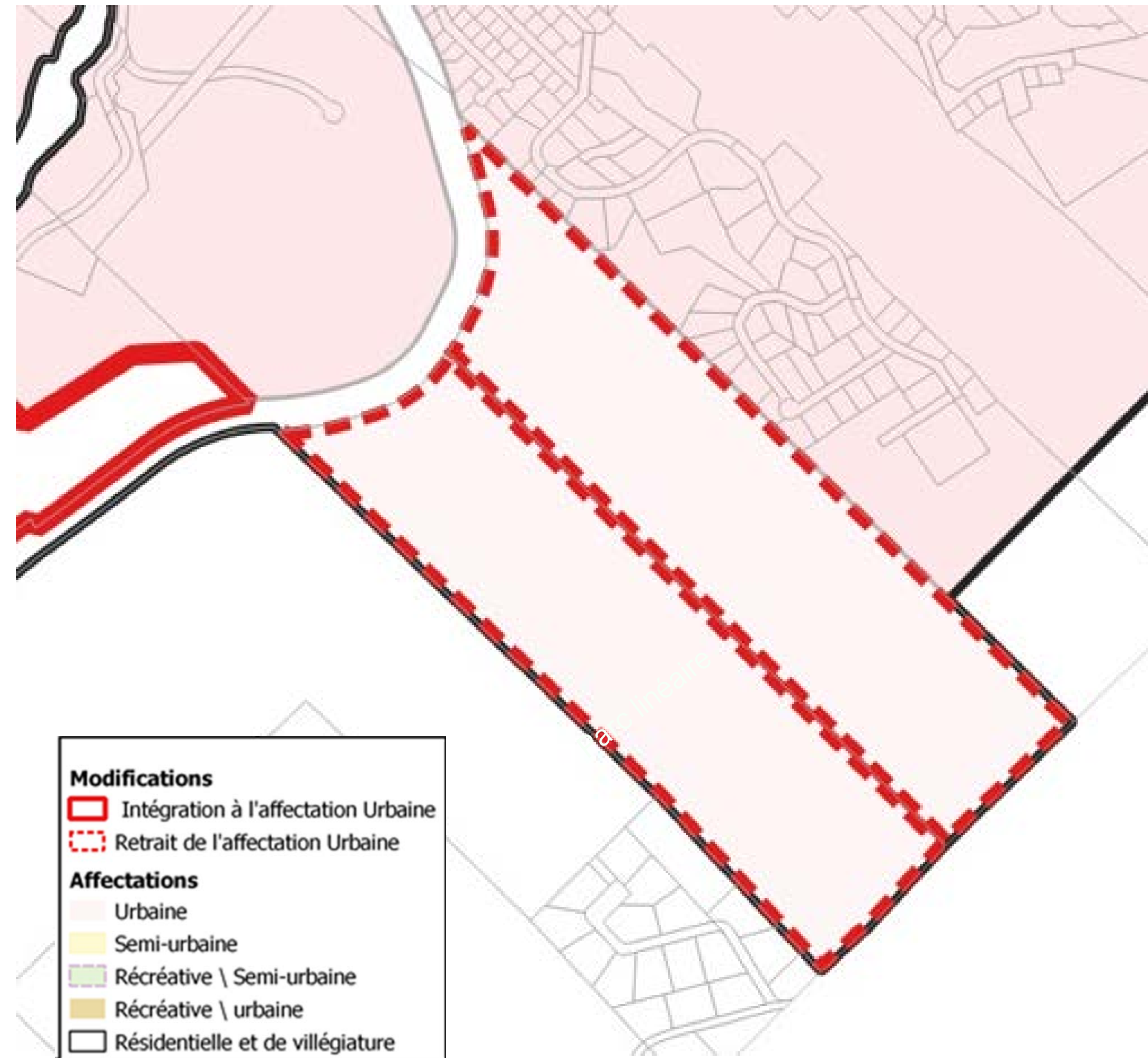
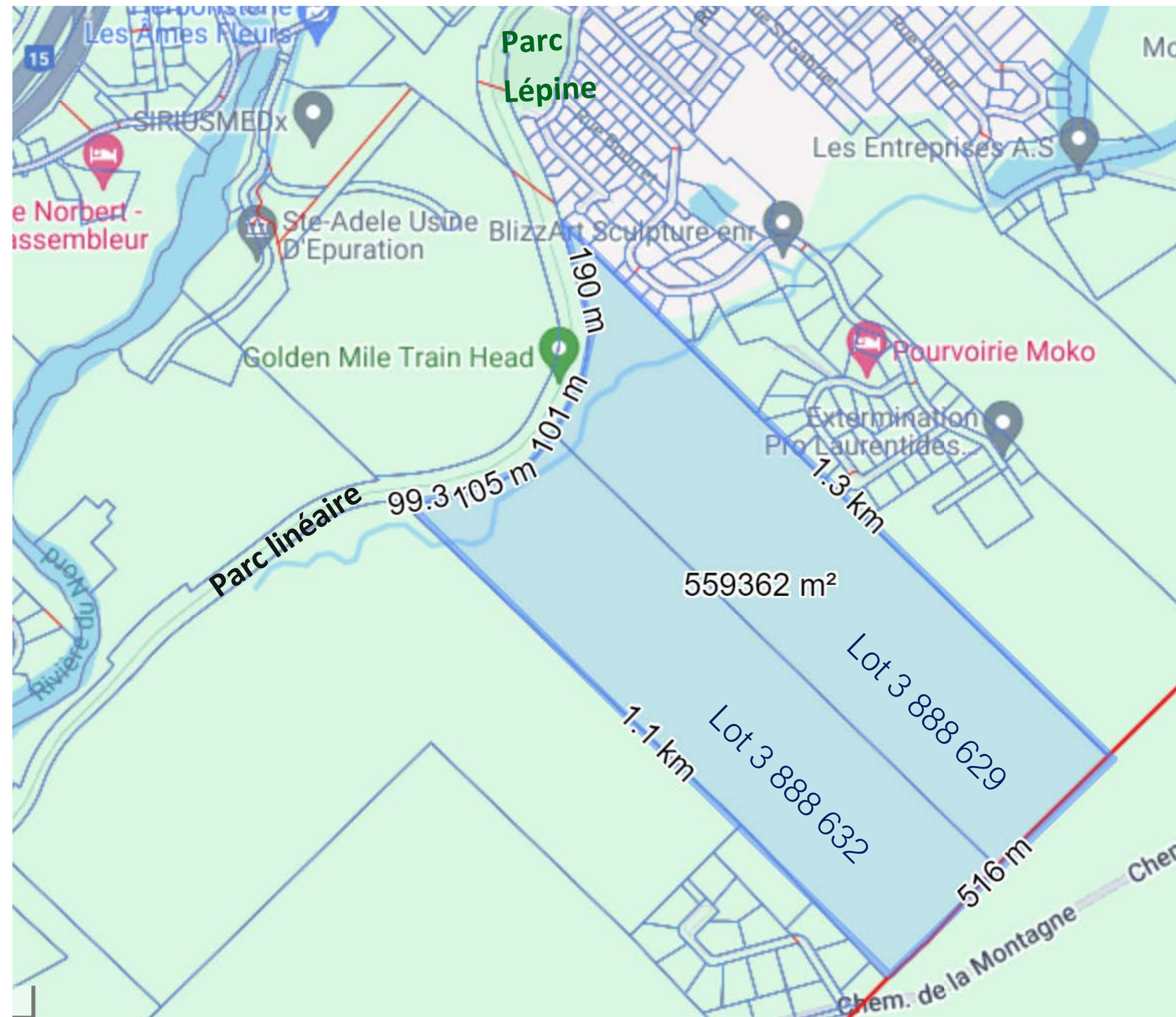
3 . Golf de la Vallée de Sainte-Adèle – retrait du périmètre urbain



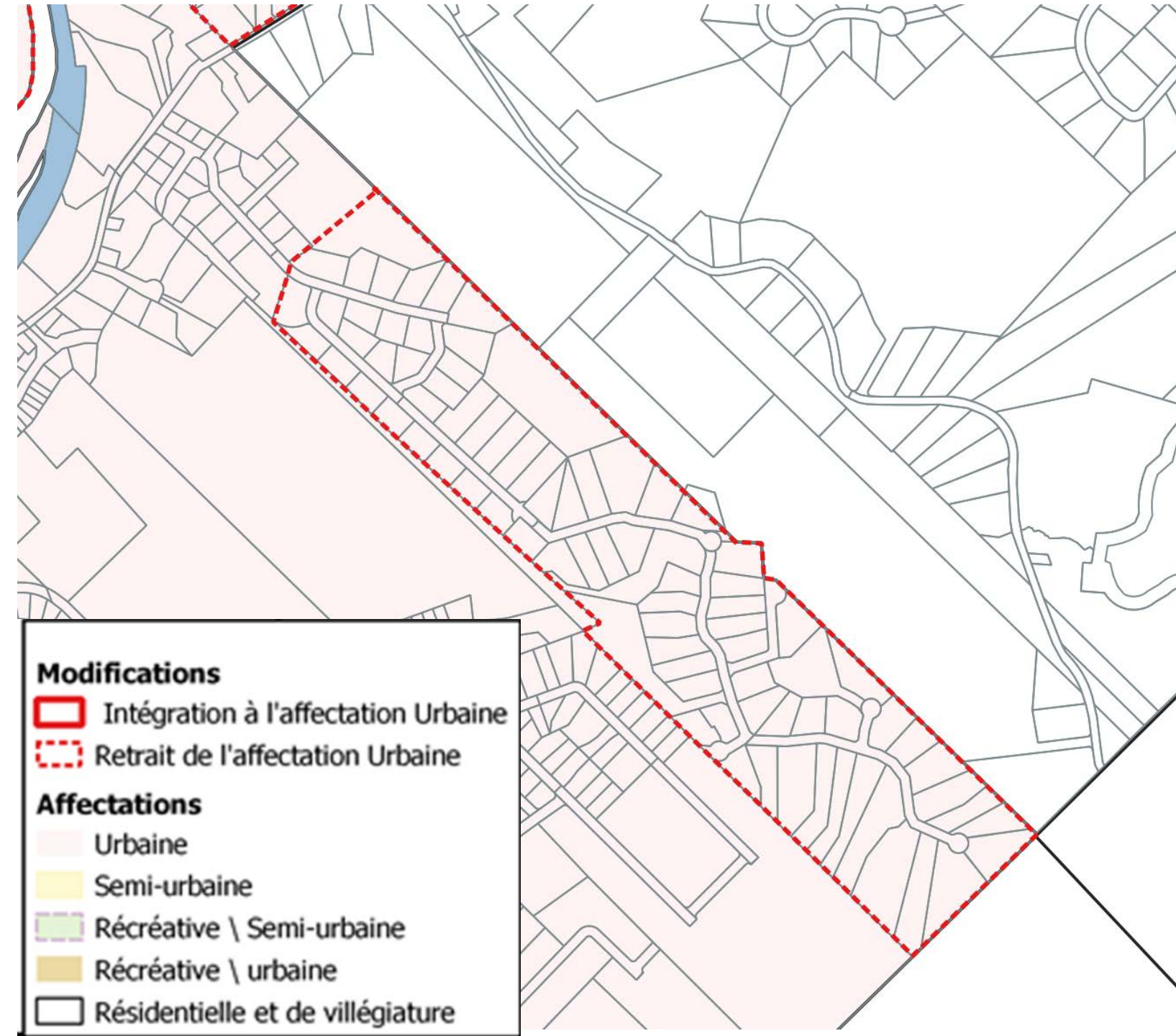
Zone orangée: inondable



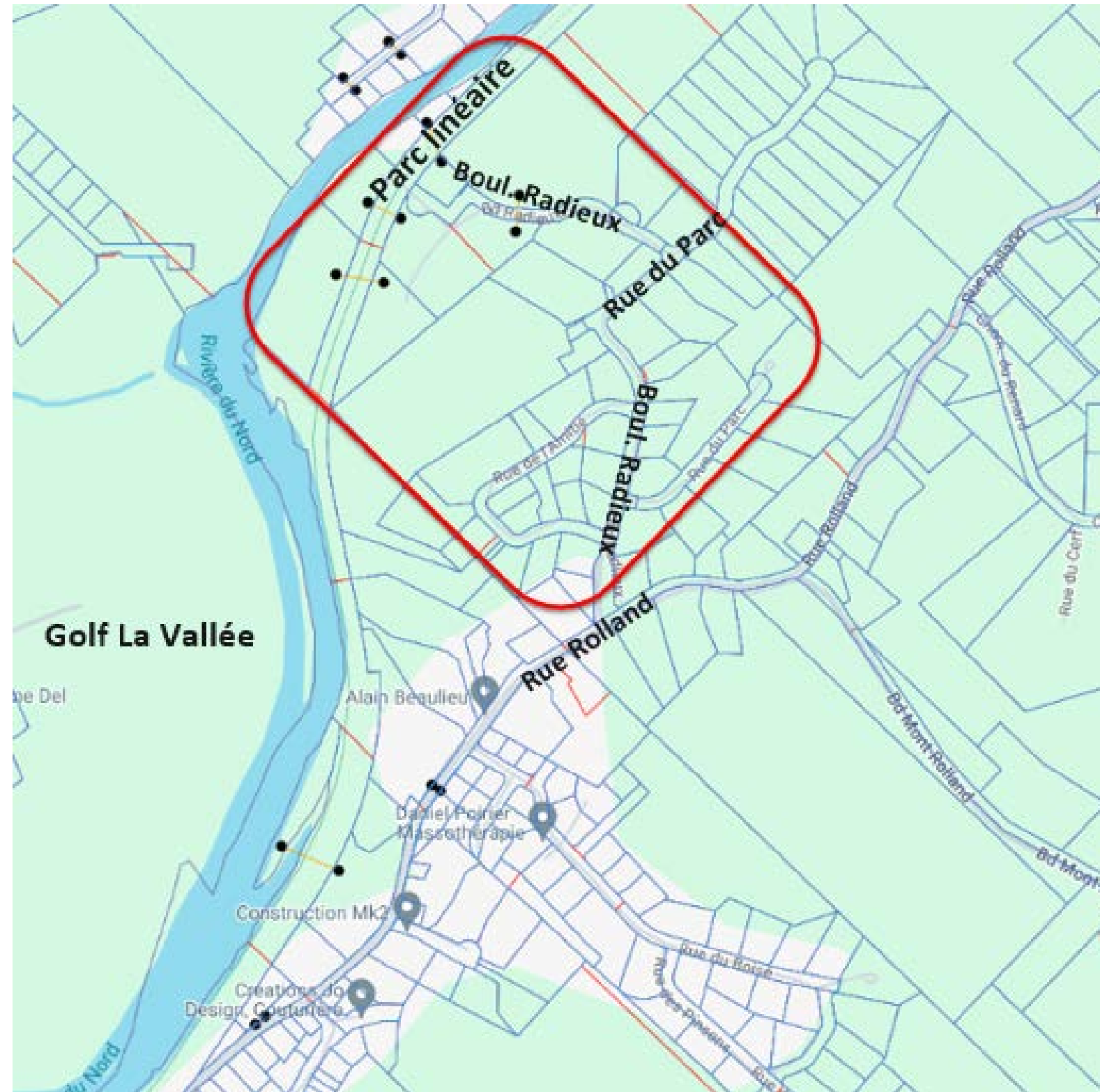
4 . Lots contigus au parc linéaire – retrait du périmètre urbain



5 . Secteur de la rue des Pinsons / des Buses – retrait du périmètre urbain



6 . Secteur de la rue Radieux – retrait du périmètre urbain



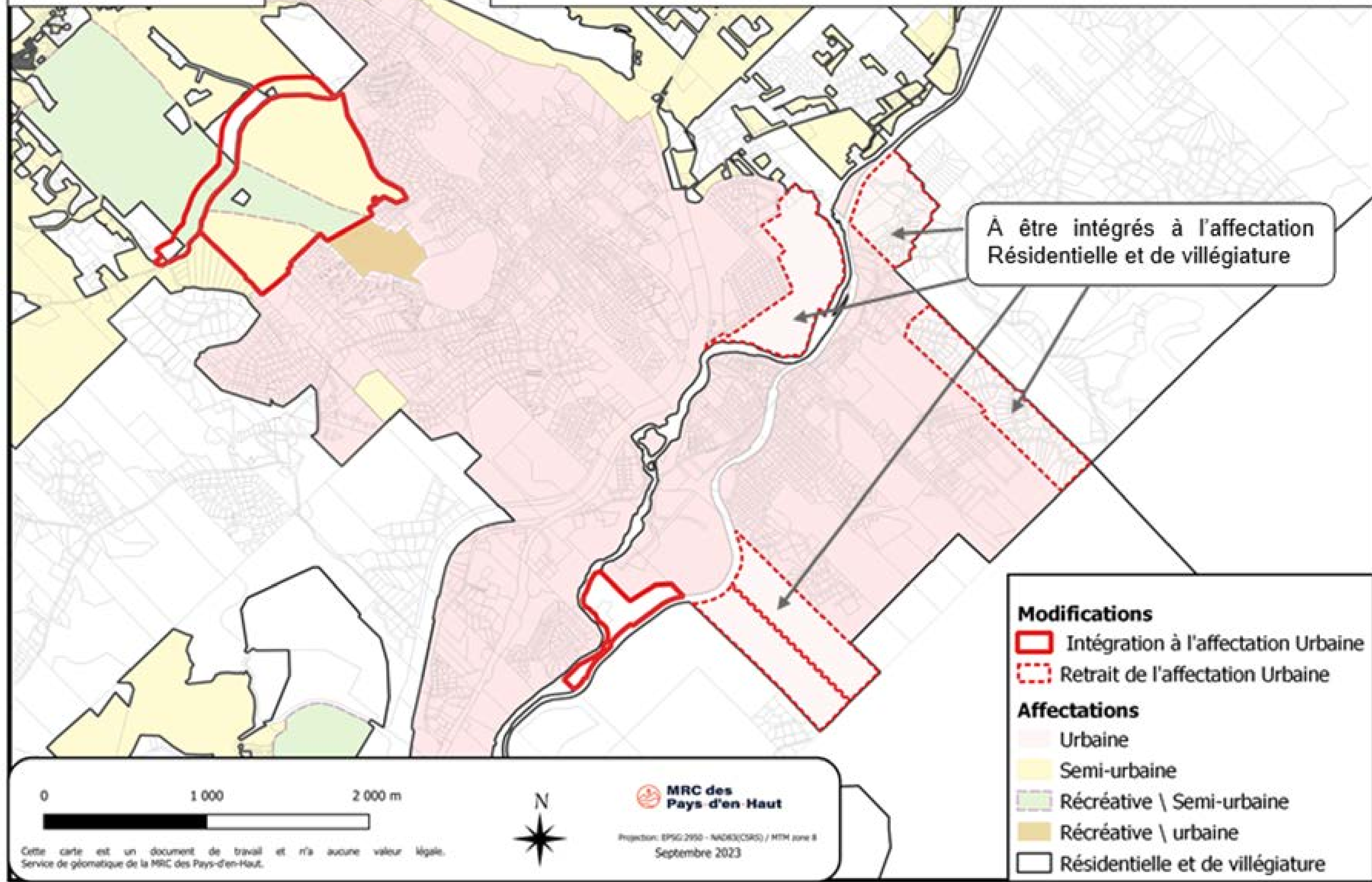
Modifications	
	Intégration à l'affectation Urbaine
	Retrait de l'affectation Urbaine

Affectations	
	Urbaine
	Semi-urbaine
	Récréative \ Semi-urbaine
	Récréative \ urbaine
	Résidentielle et de villégiature



ANNEXE B

Modification au plan relatif aux Grandes affectations du territoire



À être intégrés à l'affectation Résidentielle et de villégiature

Modifications

- Intégration à l'affectation Urbaine
- Retrait de l'affectation Urbaine

Affectations

- Urbaine
- Semi-urbaine
- Récréative \ Semi-urbaine
- Récréative \ urbaine
- Résidentielle et de villégiature



Retrait de terrains du périmètre urbain ??

- Objectif d'équilibre entre les retraits vs les ajouts au périmètre urbain
- Tout agrandissement du périmètre nécessite une démonstration des besoins nécessaires (directive du MAMH)
- Oblige une mise à niveau en fonction de ce qui s'est fait ou pas dans le périmètre (notre schéma date de 2005 !)

Le projet de règlement – autres modifications

- Ajustement au texte du **chapitre 2** du schéma- pour préciser le rôle de pôle de services de Sainte-Adèle (art. 2)
- Modification de la carte 18 pour y ajuster les limites du périmètre urbain (Annexe A) – art. 3

[Autres modif.](#)

Le projet de règlement – autres modifications

- Ajustement au texte du **chapitre 3** relatif aux grandes affectations du schéma:

Ajout d'un texte informatif sur la **planification détaillée exigée** dans l'affectation urbaine de Sainte-Adèle – art. 6

[Autres modif.](#)

Le projet de règlement – autres modifications

- Modification du **chapitre 9** (document complémentaire) du schéma (art. 7) :
 - Ajout de **définitions** (logement abordable, logement social et habitation permanente)
 - Ajout d'une **nouvelle section** applicable au **périmètre urbain** de Sainte-Adèle (dispositions sur les secteurs de planification requis)

[Autres modif.](#)

Modifications prévues au règlement final

- Révision de la définition de *Logement abordable*

Unité d'habitation pour laquelle un ménage défraie moins de 30 % du revenu moyen d'un ménage établi sur le territoire de la MRC des Pays-d'en-Haut avant impôt, le calcul devant s'effectuer sur la base de la donnée du Revenu annuel moyen établi selon le recensement le plus récent de Statistique Canada pour le territoire de la MRC des Pays-d'en-Haut.

Nouvelle définition:

Unité d'habitation dont le coût de location mensuel est inférieur à 90 % du coût mensuel médian d'un loyer semblable sur le marché, dans la localité ou secteur de la localité concerné. En l'absence de données suffisantes et récentes disponibles pour le secteur à l'étude, le calcul doit s'effectuer sur la base de la donnée la plus récente du coût du *loyer médian du marché* mensuel établie par la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour la région des Laurentides ou sur la base d'une donnée plus précise provenant de tout autre programme gouvernemental d'aide au logement.

Modifications prévues au règlement final

ARTICLE 7 – Section 9.23 - Planification détaillée

En réponse à cet objectif, les dispositions minimales suivantes devront être exigées dans le cadre de la planification détaillée :

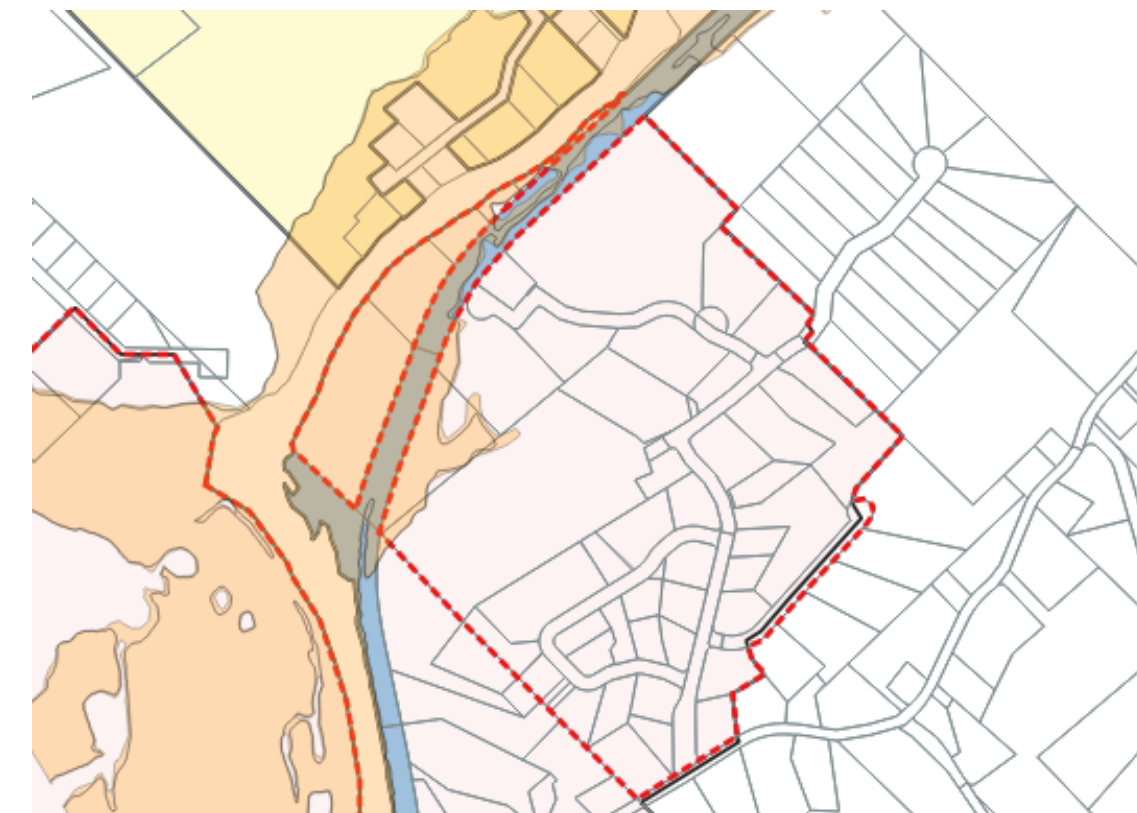
«

- Y rendre obligatoire la planification de secteurs voués à de l'habitation permanente, comportant minimalement des unités de logement locatives, abordables ~~et sociales~~;

.... »

Modifications prévues au règlement final

- Secteur rue Radieux – retrait de l'affectation urbaine



- [Annexe A](#) – carte 18 – ajustement de la limite du périmètre urbain en concordance aux modifications qui auront été effectuées via les affectations

PROCHAINES ÉTAPES

- 1 Adoption du projet de règlement - 10 octobre 2023 - FAIT
- 2 Assemblée de consultation publique - 12 décembre 2023 – EN COURS !
- 3 Réception de l'avis préliminaire du MAMH sur la conformité du projet – décembre 2023
- 4 Ajustements au projet de règlement, au besoin
- 5 Adoption du règlement final – février ou mars 2024
- 6 Adoption de règlements en concordance au schéma (Ville de Ste-Adèle) – max 6 mois

QUESTIONS



DÉTAIL DES MODIFICATIONS

ARTICLE 2

Correction au chapitre 2

Le **chapitre 2** relatif au **Concept d'organisation du territoire** est modifié à la section **2.1 La hiérarchie des pôles et leurs vocations** par le remplacement de la dernière phrase du deuxième alinéa par le texte qui suit :

2.1 La hiérarchie des pôles et leurs vocations

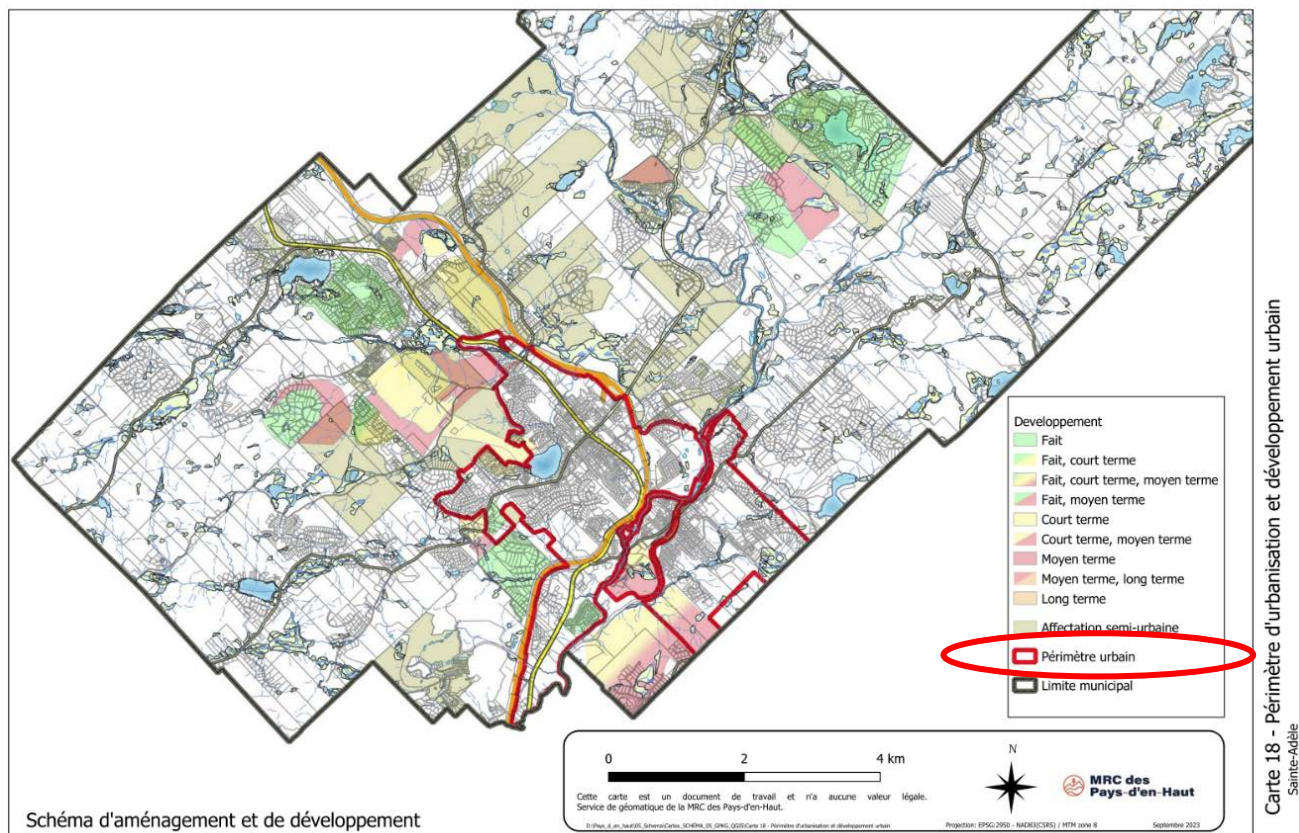
La hiérarchie des neuf municipalités de la MRC des Pays-d'en-Haut peut être effectuée en fonction des critères énumérés plus haut: nombre de la population, secteurs d'activités économiques et présence des équipements et infrastructures récréotouristiques.

En comparant toutes les municipalités en fonction de ces critères, il devient évident que les villes de Sainte-Adèle et de Saint-Sauveur constituent les deux principaux pôles de la MRC. D'abord, parce que leur population correspond à 56% de celle de toute la MRC (respectivement 30% et 26%). Ensuite, parce que ces deux agglomérations regroupent la totalité des bureaux des quelques services gouvernementaux présents sur le territoire et la très grande majorité des commerces et que ces derniers ont, pour la plupart, un rayonnement régional. De plus, on y retrouve une importance telle des équipements et infrastructures récréotouristiques qui confirme cet état de fait. ~~Donc, il existe sur le territoire de la MRC deux pôles de services d'envergure régionale.~~

Par ailleurs, la ville de Sainte-Adèle se distingue par le rôle majeur qu'elle assure en matière d'offre de services éducationnels, publics et sociaux. Y sont notamment établis sur le territoire, la majorité des écoles primaires, l'école secondaire, trois CHSLD, un CLSC, le siège social de la MRC, le Centre sportif Pays-d'en-Haut (centre sportif régional), en plus de plusieurs organismes communautaires d'aide à la population.

ARTICLE 3 MODIFICATION DE LA LIMITE DU PÉRIMÈTRE URBAIN DE SAINTE-ADÈLE

La **carte 18** relative au **Périmètre d'urbanisation et au développement urbain** est remplacée par la carte jointe à l'**ANNEXE A** du présent règlement afin d'ajuster la délimitation du périmètre urbain et la mise à jour des secteurs de développement de la Ville de Sainte-Adèle;



Court terme : 1-2 ans

Moyen terme : 3 à 5 ans

Long terme : 5 ans et plus

ARTICLE 6 MODIFICATION AUX DISPOSITIONS RELATIVES À L’AFFECTATION URBAINE DE SAINTE-ADÈLE

Le **chapitre 3** relatif aux **grandes affectations du territoire** est modifié par l’insertion:

- À la **section 3.1 Les affectations du territoire** à la suite de la première phrase du 4^{ème} alinéa de la sous-section **Affectation urbaine**, ajout du texte qui suit :

Affectation urbaine

- L'affectation urbaine est caractérisée par une multitude de fonctions regroupées en un espace donné du territoire et par une densité plus élevée d'occupation du sol, notamment résidentielle.

Dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, ce type d'affectation a un double effet. Ainsi, en plus de devoir déterminer ce qui constitue l'affectation urbaine, le schéma d'aménagement et de développement doit aussi délimiter les périmètres d'urbanisation (voir le chapitre suivant pour ce dernier point).

Un noyau villageois traditionnel ou, mieux encore, un centre-ville constitue l'exemple parfait d'une aire d'urbanisation, car on y retrouve habituellement une forte concentration d'habitations, de commerces, d'établissements institutionnels et, parfois, de petites industries, desservis par différents services municipaux (rues, aqueduc, égout). Par contre, un développement résidentiel isolé en zone résidentielle et de villégiature ne répond pas à la notion de périmètre d'urbanisation, puisqu'il n'est pas associé à un pôle urbain et qu'on n'y retrouve pas une pluralité de fonctions. C'est pourquoi toute aire plus ou moins grande de bâtiments à prédominance résidentielle de faible densité ne sera pas considérée comme aire d'affectation urbaine, mais résidentielle et de villégiature.

On doit aussi retenir qu'un périmètre d'urbanisation peut aussi englober des espaces vacants parmi ou en périphérie des espaces construits, s'il est convenu de prévoir un accroissement de l'activité urbaine selon une analyse planificatrice future de la situation actuelle.

À cet égard, le pôle de service régional de la ville de Sainte-Adèle se voit confronté au manque d'espaces appropriés à la création de milieux de vie complets et répondants aux besoins actuels et futurs de la population du territoire. De façon à ce qu'elle puisse continuer à assumer son rôle de ville de services à la population adéquatement et à répondre aux principaux enjeux, notamment ceux relatifs à la pénurie et au manque de diversité de logements, une planification détaillée doit être effectuée dans deux secteurs ciblés du périmètre urbain de Sainte-Adèle. Des objectifs relatifs à la densification, à la mixité des habitations et des services, à la réfection et mise à niveau des réseaux routiers et sanitaires et au maintien de sentiers récréatifs régionaux et d'espaces naturels sont établis pour ces secteurs (référence : Section 9.23 du Document complémentaire). »

- À la **section 3.3** relative à la **Définition des activités**, au **tableau 25** à l'égard de l'affectation Urbaine, de la note « i » suivante :

« i : Des dispositions particulières s'appliquent à l'affectation « Urbaine » du territoire de la Ville de Sainte-Adèle – réf. section 9.23 du Chapitre 9 relatif au Document complémentaire ».

Activités	Affectations									
	Residentielle et de villégiature	Recreative	Recreative et de conservation	Urbaine ⁱ	Semi-urbaine	Agroforestière	Commerciale-industrielle artérielle locale	Industrielle ¹¹ légère ¹¹	Industrielle ¹¹ lourde	Multi-ressource ¹¹
Agriculture	1 ^a	0	1	0	0	1	0	X	0	1
Commerce	0 ^a	0	0	1	0	1 ^a	1	X	0	0
Commerce récréatif	1	1	0	1	1 ¹⁴	0	1	X	0	0
Équipement collectif	0 ^a	0	1 ¹¹	1	0	0	1	X	0	0
Exploitation forestière	1	1	1	0	0	1	0	X	0	1
Extraction	0 ^{a, 2}	0	0	0	0	1	0	X	1	1
Gestion des matières résiduelles	0 ^a	0	0	0 ^a	0	0	0 ^a	X	1	0
Habitation faible densité	1	1	0	0	1	0	0	X	0	0
Habitation moyenne densité	0 ^a	1	0	1	1	0	0	X	0	0
Habitation haute densité	0	0 ^{a, 16}	0	1	0	0	0	X	0	0
Industrie légère	0 ^a	0	0	1	0	0	1	X	0	0
Industrie lourde	0	0	0	0	0	0	0	X	1	0
Installations et équipements majeurs du réseau public d'électricité ¹⁷	1	1	1	1	1	1	1	X	1	1
Parc régional	1	1	1	1	0	1 ^a	1	X	0	1
Récréation extensive	1	1	1	1	0	1 ^a	0	X	0	1
Récréation intensive	1	1	1	1	0	0	0	X	0	1

Notes: aa- Sauf indication contraire. Voir la section 5.2.7 du chapitre 5.

- a- Pour un maximum de cinquante (50) unités animales permises (voir le tableau 32, p. 209)
- b- À l'exception des municipalités n'ayant pas de périmètre d'urbanisation. Cependant, les activités permises devront se localiser dans des zones spécifiquement prévues à cet effet par la réglementation municipale.
- c- Seuls les commerces directement liés à l'exploitation agroforestière sont permis.
- d- À l'exception des lieux déjà existants soit sous permission du ministère de l'Environnement ou en vertu de droits acquis juridiquement reconnus seulement.
- e- À l'exception des lieux spécifiquement désignés à cet effet et avec l'autorisation du ministère de l'Environnement seulement.
- f- Sauf pour des projets d'écocentres, de ressourceries ou autres similaires.
- g- À l'exception des projets intégrés d'habitation, sauf pour le secteur d'une superficie de 54,8 ha situé à l'ouest du lac Violon, dans la Ville de Sainte-Adèle, où seulement l'habitation de faible densité est permise.
- h- À l'exception de la zone agricole désignée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec*.
- i- Des dispositions particulières s'appliquent à l'affectation « Urbaine » du territoire de la Ville de Sainte-Adèle – réf. section 9.23 du Chapitre 9 relatif au Document complémentaire

ARTICLE 7 MODIFICATION DU DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE

Le **chapitre 9** relatif au **Document complémentaire** est modifié par l'insertion:

- À la **Section 9.1 - B) Définitions** suivant la définition de «Littoral», des définitions suivantes :

« **Logement abordable** : Unité d'habitation pour laquelle un ménage défraie moins de 30 % du revenu moyen d'un ménage établi sur le territoire de la MRC des Pays-d'en-Haut avant impôt, le calcul devant s'effectuer sur la base de la donnée du Revenu annuel moyen établi selon le recensement le plus récent de Statistique Canada pour le territoire de la MRC des Pays-d'en-Haut. »

« **Logement social** : Unité d'habitation destinée, à la suite d'une initiative publique ou privée, à des personnes ayant des besoins d'installations particulières ou de services d'assistance personnelle. »

- À la **Section 9.1 – B) Définitions** sous la définition d' «**Habitation (haute densité)** :

«**Habitation permanente**» : Unité d'habitation destinée à être habitée la majeure partie de l'année par le même propriétaire ou locataire – non voué à de l'hébergement court terme.

- Après la **section 9.22 – Normes régissant la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole**, ajout de la **section 9.23**:

« **9.23 Dispositions particulières relatives à l'affectation Urbaine de Sainte-Adèle**

La ville de Sainte-Adèle devra faire état à son règlement relatif au Plan d'urbanisme, de la problématique relative à la pénurie et au manque de diversité de logements qui sévit sur son territoire et de l'intention d'y pallier via la création de milieux de vie attrayants.

Territoire d'application

Le Plan d'urbanisme devra assujettir les secteurs suivants à l'obligation qu'y soit effectuée, une planification détaillée tel un Programme particulier d'urbanisme (PPU) ou un Plan d'aménagement d'ensemble (PAE).

Secteur 1 – Le Chanteclerc



Secteur 2 – La Rolland



L'objectif général devra refléter l'intention pour ces secteurs, de créer des milieux de vie complets alliant mixité résidentielle et présence de commerces et de services de proximité répondant aux besoins de la population résidente et environnante.

En réponse à cet objectif, les dispositions minimales suivantes devront être exigées dans le cadre de la planification détaillée :

- Identification des milieux naturels d'intérêts devant être conservés ;
- Identification des sommets et/ou flancs de montagne voués à la préservation ;
- Identification du tracé des principaux sentiers récréatifs et lieux d'accès à l'eau ou d'observation voués à un accès public ;
- Identification du bouclage et de la mise à niveau requise du réseau routier et des infrastructures d'aqueduc et d'égout affectant ces secteurs ;
- Identification des tracés de mobilité durable (actifs, arrêt d'autobus,...) souhaités aux fins de relier le secteur au réseau actuel ;
- Identification des immeubles, servitudes ou autres infrastructures destinées à être utilisées ou acquises à des fins collectives ou publiques, s'il y a lieu ;
- Y rendre obligatoire la planification de secteurs voués à de l'habitation permanente, comportant minimalement des unités de logement locatives, abordables et sociales ;
- Y prescrire dans les secteurs voués à l'occupation résidentielle, une densité minimale n'étant pas inférieure à 15 logements à l'hectare ;
- Y rendre obligatoire, la planification de commerces et de services de proximité compatibles à la vocation résidentielle et répondant aux besoins de la population du secteur.

Devront être intégrés à la réglementation d'urbanisme :

- Les éléments découlant des exigences inscrites au règlement du Plan d'urbanisme de l'alinéa précédent ;

- Un mécanisme de phasage du développement assujettissant l'amorce d'une nouvelle phase que lorsque la précédente est complétée;
- Dispositions permettant des typologies d'habitations variées et répondant aux besoins de la population permanente ;
- Pour chacune des phases de développement, prévoir les modalités, ratios ou autres mécanismes réglementaires assurant la réalisation des habitations permanentes locatives, abordables et sociales ;
- Conservation à l'état naturel, d'un pourcentage minimal de 30 % de chacun des secteurs de planification détaillée.



Ville de
Sainte-Adèle

SERVICE DU GREFFE

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Sainte-Adèle, tenue le 20 mars 2023 à 19h.

À laquelle sont présents les membres du conseil suivants formant le quorum :

Madame Michèle Lalonde	Mairesse
Monsieur Richard Allard	Conseiller du district 1
Madame Arielle Beaudin	Conseillère du district 2
Monsieur Alexandre Laganière	Conseiller du district 3
Monsieur Jean-François Robillard	Conseiller du district 4
Monsieur Gaëtan Gagné	Conseiller du district 5
Monsieur David Huggins-Daines	Conseiller du district 6

RÉSOLUTION NO. 2023-109

Demande d'urbanisme – Modification du périmètre urbain et planification détaillée du secteur Chantecler

ATTENDU le développement du « Domaine Chantecler » qui doit se faire de façon planifiée et selon les meilleurs principes applicables en matière de développement durable;

ATTENDU QUE la réglementation présentement en place ne permet pas d'atteindre cet objectif;

ATTENDU la volonté du conseil d'élaborer un Programme particulier d'urbanisme (PPU) afin d'apporter plus de précisions quant à la planification de certains secteurs qui suscitent une attention toute particulière;

IL EST PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER : M. Jean-François Robillard

POUR : Monsieur Richard Allard
Madame Arielle Beaudin
Monsieur Alexandre Laganière
Monsieur Jean-François Robillard
Monsieur Gaëtan Gagné
Monsieur David Huggins-Daines

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ

QUE le conseil accepte l'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Chantecler, lequel sera basé sur les objectifs suivants :

- Assurer l'implication de la collectivité dans le développement d'un secteur stratégique ;
- Mettre en place des règles de développement adaptés aux enjeux actuels du territoire ;
- Développer un quartier à l'échelle locale et aux usages mixtes ;
- Mettre en valeur et protéger le patrimoine naturel du site ;
- Répondre aux besoins de la communauté actuelle et future ;
- Assurer la viabilité économique du projet et des infrastructures requises.

QUE le conseil mandate le Service de l'urbanisme et de l'environnement afin de réaliser l'élaboration du Programme particulier d'urbanisme (PPU);

QUE le conseil demande à la MRC des Pays-d'en-Haut de modifier son Schéma d'aménagement afin de rationaliser le périmètre urbain et ainsi fournir un cadre adéquat à l'atteinte de nos objectifs de développement.

Copie authentifiée :

Me Audrey Sénécal
Greffière et directrice des
Services juridiques