



# MRC des Pays-d'en-Haut

Estérel | Lac-des-Seize-Îles | Morin-Heights | Piedmont | Saint-Adolphe-d'Howard | Saint-Sauveur  
Sainte-Adèle | Sainte-Anne-des-Lacs | Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson | Wentworth-Nord

## RÈGLEMENT NO 467-2023 MODIFIANT LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

### VERSION OFFICIELLE DES RÈGLEMENTS

L'édition électronique des règlements de la MRC des Pays-d'en-Haut ne constitue pas la version officielle; elle ne saurait avoir préséance, en cas de divergence, sur l'original conservé par le greffe de la MRC des Pays-d'en-Haut. La codification administrative des règlements de la MRC des Pays-d'en-Haut ne constitue pas la version officielle; elle ne saurait avoir préséance, en cas de divergence, sur l'original conservé par le greffe de la MRC des Pays-d'en-Haut

ATTENDU QUE le conseil de la MRC des Pays-d'en-Haut a adopté, le 14 juin 2005, son schéma d'aménagement et de développement révisé par le règlement de remplacement no 158-2005 et qu'il est entré en vigueur le 27 octobre 2005, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1) – LAU ;

ATTENDU la demande de la Ville de Sainte-Adèle via la résolution 2023-109 en date du 20 mars 2023 à l'effet de modifier le schéma d'aménagement et de développement afin de rationaliser son périmètre urbain et de mettre en place un cadre adéquat à l'atteinte de ses objectifs de développement ;

ATTENDU QUE la Ville de Sainte-Adèle constitue le pôle de services principal de la MRC, et qu'à ce titre, elle se voit confrontée à répondre par l'entremise de sa planification, aux besoins variés de la population résidente du territoire ;

ATTENDU QUE la délimitation de l'affectation urbaine proposée permettra la création de milieux de vie complets répondant à certains enjeux liés notamment à l'habitation, à l'établissement de commerces et services de proximité de même qu'au maintien d'espaces naturels de qualité ;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné par le conseiller Jacques Gariépy, maire de Saint-Sauveur lors de la séance du 10 octobre 2023;

ATTENDU QUE l'adoption du projet de règlement a été proposé par le conseiller Frank Pappas, maire d'Estérel lors de la séance du 10 octobre 2023;

ATTENDU l'assemblée de consultation publique s'étant tenue le 12 décembre 2023 à l'égard du projet de règlement ;

ATTENDU l'avis de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation reçu en vertu de l'article 50 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;

ATTENDU QUE les modifications qui ont été apportées au projet de règlement ont été mentionnés lors de la séance du conseil de la MRC des Pays-d'en-Haut tenue le 13 février 2024;

IL EST PROPOSÉ par le conseiller Jacques Gariépy, maire de Saint-Sauveur et RÉSOLU À L'UNANIMITÉ des conseillers présents que le présent règlement soit adopté, statué et décrété par ce qui suit :

### ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule ci-dessus décrit fait partie intégrante du présent projet de règlement comme s'il était ici au long reproduit.

### ARTICLE 2 CONCEPT D'ORGANISATION DU TERRITOIRE

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 :

« 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-ADELE

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;

### ARTICLE 4 MODIFICATION DE LA DÉLIMITATION DE CERTAINES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

Les limites des affectations « Urbaine », « Semi-urbaine », « Récréative » et « Résidentielle et de villégiature » du territoire de Sainte-Adèle sont modifiées, le tout, tel qu'illustré à l'**ANNEXE B** identifiant les ajustements apportés à la **Carte 14** relative aux **Grandes affectations du territoire**. »

### ARTICLE 5 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<sup>ième</sup> alinéa de la sous-section **Affectation urbaine**, du texte qui suit :

« 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 ».

### ARTICLE 6 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 dont le coût de location mensuel est inférieur à 80 % 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. »

« **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 « **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** 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 Chantecler**



#### **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, sommets et/ou flancs de montagne voués à la préservation ;
- Secteur du Chantecler : Considération dans la planification du développement, du bassin versant du lac Rond – identification des milieux à préserver et des secteurs sensibles nécessitant des mesures de mitigation appropriées ;
- Secteur de la Rolland : Considération dans la planification du développement, des espèces menacées ou vulnérables répertoriées dans la rivière du Nord et cours d'eau tributaires de celle-ci ;
- 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, par 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 et abordables ;
- 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 ;
- Considération dans la planification du développement, de l'aspect historique, identitaire et patrimonial des lieux – identification des ouvrages, infrastructures et constructions devant être conservés ou mis en valeur.

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 et abordables ;
- Conservation à l'état naturel, d'un pourcentage minimal de 30 % de chacun des secteurs de planification détaillée.
- Secteur de planification de la Rolland : aux endroits concernés par la présence d'espèces vulnérables ou menacées de la rivière du Nord et de ses tributaires, des mesures de préservation et/ou de mitigation assurant le maintien de la rive à l'état naturel et contrant l'apport de sédiments à ces cours d'eau devront être prévues.

## **ARTICLE 7 ENTRÉE EN VIGUEUR**

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

Adopté à la séance ordinaire du 13 février 2024.

---

André Genest,  
Préfet

---

Mélissa Bergeron-Champagne  
Directrice générale et greffière-trésorière par  
intérim

Avis de motion : 10 octobre 2023

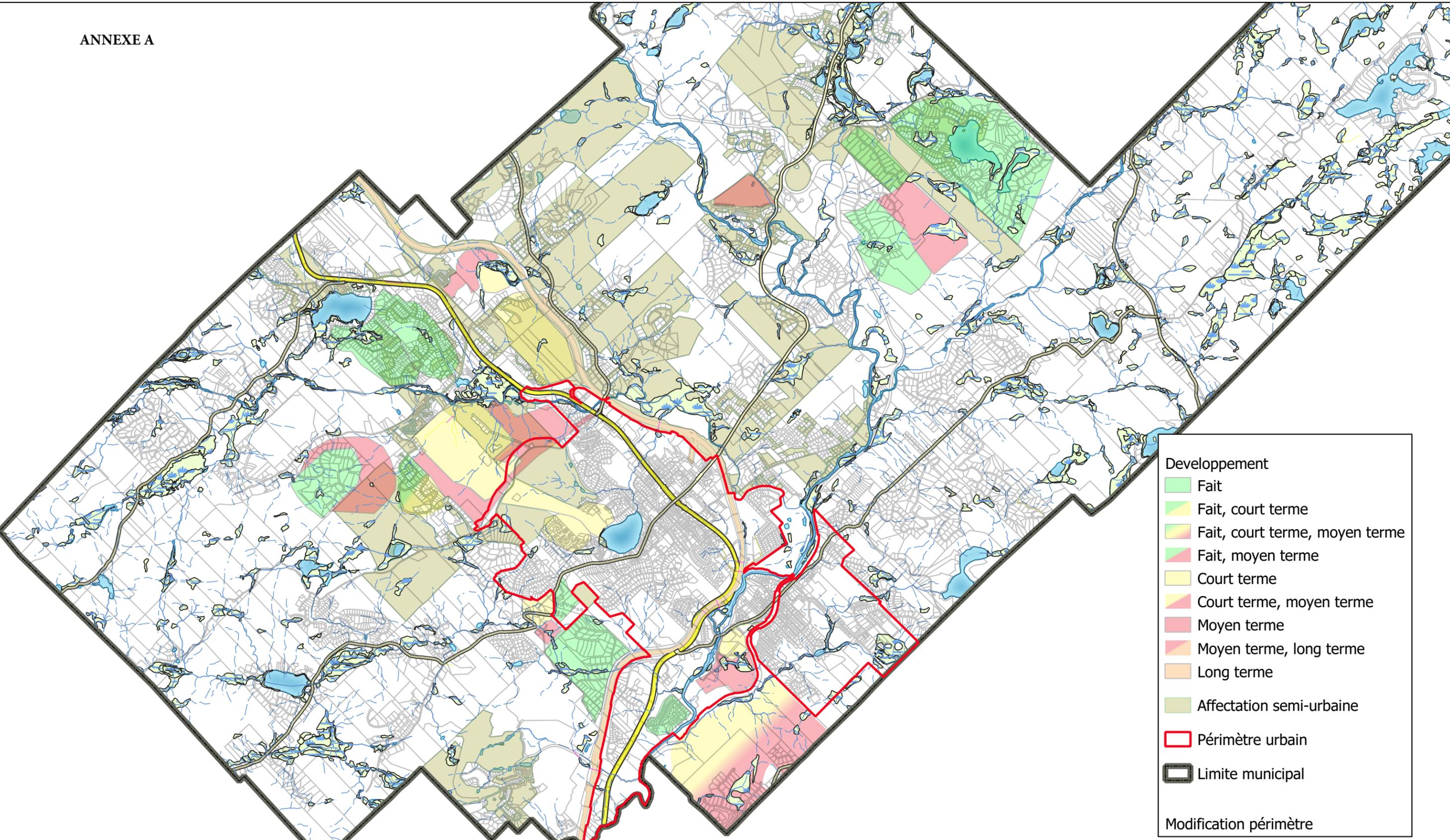
Dépôt du projet de règlement : 10 octobre 2023

Consultation publique : 12 décembre 2023

Adoption : 13 février 2024

Approbation du MAMH : 30 avril 2024

Entrée en vigueur : 2 mai 2024



**Developpement**

- Fait
- Fait, court terme
- Fait, court terme, moyen terme
- Fait, moyen terme
- Court terme
- Court terme, moyen terme
- Moyen terme
- Moyen terme, long terme
- Long terme

Affectation semi-urbaine

Périmètre urbain

Limite municipale

Modification périmètre

0 2 4 km

Cette carte est un document de travail et n'a aucune valeur légale.  
Service de géomatique de la MRC des Pays-d'en-Haut.

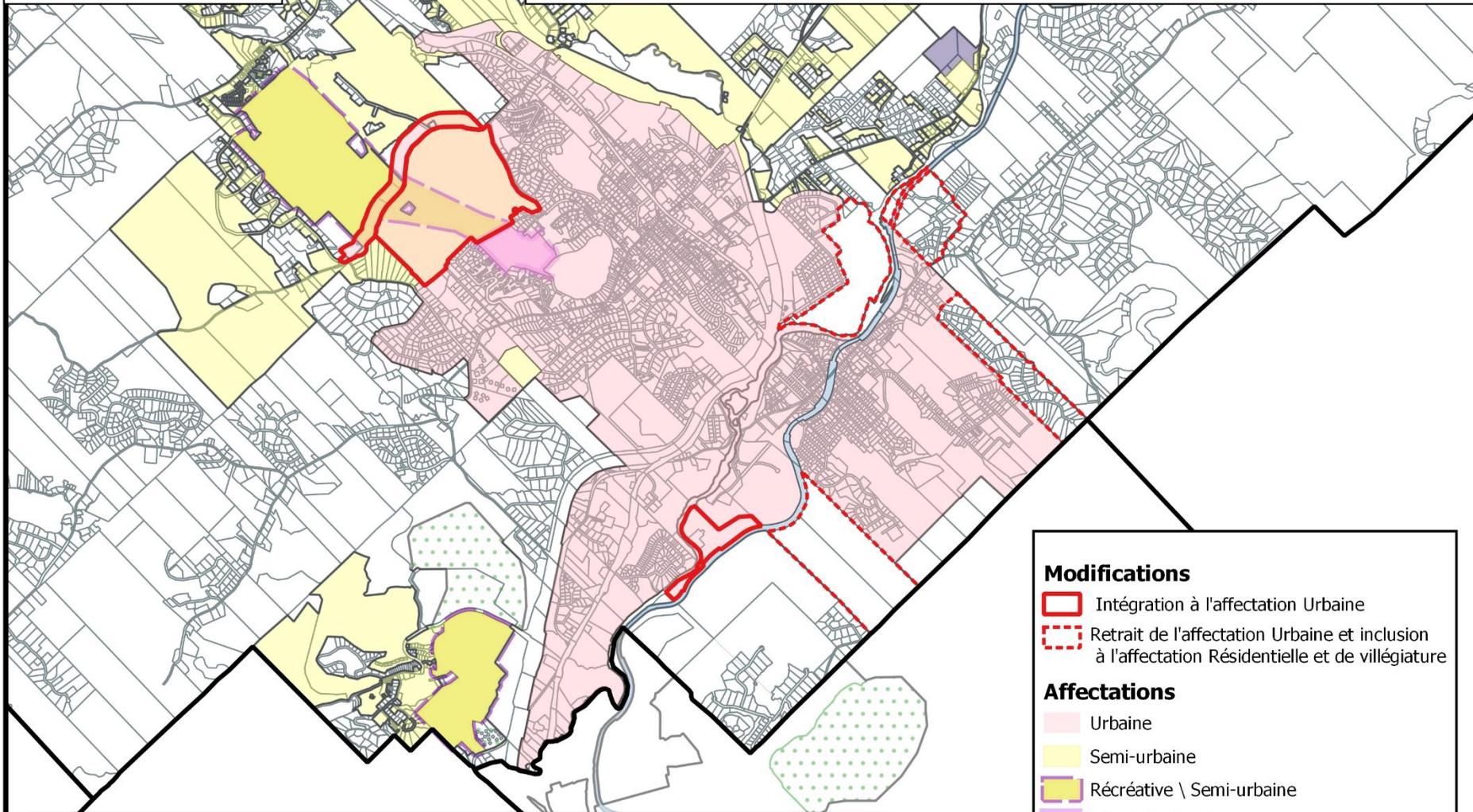
N

MRC des Pays-d'en-Haut

Projection: EPSG:2950 - NAD83(CSRS) / MTM zone 8 MAJ Janvier 2024

**ANNEXE B**

**Modification au plan relatif aux Grandes affectations du territoire**



**Modifications**

-  Intégration à l'affectation Urbaine
-  Retrait de l'affectation Urbaine et inclusion à l'affectation Résidentielle et de villégiature

**Affectations**

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

0 1,000 2,000 m



Cette carte est un document de travail et n'a aucune valeur légale.  
Service de géomatique de la MRC des Pays-d'en-Haut.



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

Projection: EPSG:2950 - NAD83(CSRs) / MTM zone 8  
Janvier 2024

P:\7 GESTION TERRITOIRE\Aménagement du territoire\2005  
Schéma d'aménagement et de développement\Modifications au  
SAD\467-2023\_Agrand\_PU\_Ste-Adele