

PROJET DE RÈGLEMENT N° 370-2018 modifiant
le schéma d'aménagement et de développement

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 n° 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 QUE la MRC a reçu, de la part de la Ville de Sainte-Adèle, par sa résolution n° 2018-295, une demande de modification de son schéma d'aménagement et de développement afin « d'intégrer le lot 2 229 841 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et de l'affectation « Urbaine » de la Ville »;

ATTENDU QUE l'accès de ce lot se fait par la rue Morin et que les deux réseaux d'aqueduc et d'égout y sont déjà présents;

ATTENDU QUE tout autour de ce lot vacant d'une superficie de 32 791.20 m², l'ensemble des lots sont déjà l'assise de très nombreuses résidences de moyenne et de forte densité, dont les deux lots voisins 2 229 392 (6 208,5 m²) et 2 229 408 (2 534,2 m²) localisés dans la même zone RP-014;

ATTENDU la pertinence de procéder à la modification de la limite du périmètre d'urbanisation telle que demandée par la Ville de Sainte-Adèle afin que ledit lot puisse bénéficier des règles d'urbanisme qui favoriseront un développement de type « haute densité »;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné par le conseiller Joseph Dydzak, maire de la ville d'Estérel, lors de la séance du 9 octobre 2018;

ATTENDU QU'une séance de consultation publique aura lieu pour présenter à la population le présent projet de règlement;

IL EST PROPOSÉ par le conseiller Joseph Dydzak, maire de la ville d'Estérel et RÉSOLU À L'UNANIMITÉ des conseillers présents :

QUE le présent règlement modifie le règlement de remplacement n° 158-2005 comme suit:

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

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

ARTICLE 2 MODIFICATION DE LA LIMITE DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

La limite du périmètre d'urbanisation de la Ville de Sainte-Adèle telle que vue sur les cartes **10- Réseaux d'aqueduc et d'égout**, **14- Grandes affectations du territoire** et **18- Périmètre d'urbanisation** est modifiée de façon à soustraire les lots 2 229 392, 2 229 408 et 2 229 841 de la grande affectation « Semi-urbaine » pour l'inclure à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, dans la grande affectation « Urbaine », tel que montré sur la carte en annexe A du présent règlement, et ce, afin que toutes les règles s'appliquant à cette grande affectation urbaine s'appliquent également à ce lot.

ARTICLE 3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ à ville d'Estérel, ce 9e jour du mois d'octobre de l'an deux mille dix-huit (2018).

André Genest,
Préfet

Jackline Williams,
Directrice générale

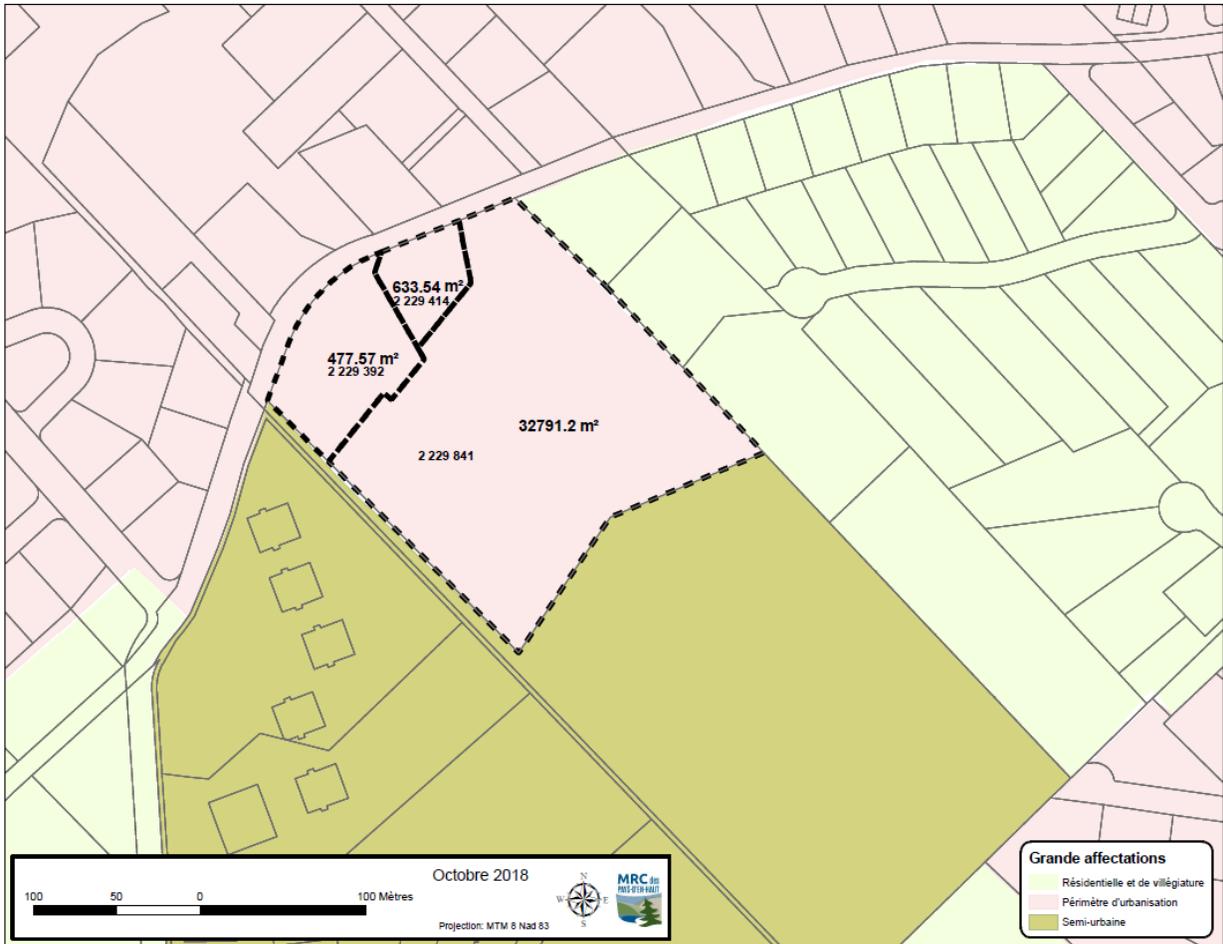
Avis de motion : 9 octobre 2018

Adoption du projet de règlement : 9 octobre 2018

Adoption du règlement : _____

Entrée en vigueur : _____

ANNEXE A



EXTRAIT DE PROCÈS-VERBAL – CM 316-10-18

À une séance régulière du conseil de la municipalité régionale de comté des Pays-d'en-Haut, tenue le 9 octobre 2018 à 13 h 15, à l'hôtel de ville d'Estérel sis au 115, chemin Dupuis à Estérel sous la présidence du préfet, M. André Genest, étaient présents les conseiller(ère)s suivant(e)s :

Joseph Dydzak	Estérel
René Pelletier	Lac-des-Seize-Îles
Claude P. Lemire, représentant	Morin-Heights
Nathalie Rochon	Piedmont
Daniel Millette, représentant	Saint-Adolphe-d'Howard
Nadine Brière	Sainte-Adèle
Monique Monette-Laroche	Sainte-Anne-des-Lacs
Gisèle Dicaire	Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson
Caroline Vinet, représentante	Saint-Sauveur
François Ghali	Wentworth-Nord

DÉPÔT ET ADOPTION : PROJET DE RÈGLEMENT 370-2018 MODIFIANT LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT 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 n° 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 QUE la MRC a reçu, de la part de la Ville de Sainte-Adèle, par sa résolution n° 2018-295, une demande de modification de son schéma d'aménagement et de développement afin « d'intégrer le lot 2 229 841 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et de l'affectation « Urbaine » de la Ville »;

ATTENDU QUE l'accès de ce lot se fait par la rue Morin et que les deux réseaux d'aqueduc et d'égout y sont déjà présents;

ATTENDU QUE tout autour de ce lot vacant d'une superficie de 32 791.20 m², l'ensemble des lots sont déjà l'assise de très nombreuses résidences de moyenne et de forte densité, dont les deux lots voisins 2 229 392 (6 208,5 m²) et 2 229 408 (2 534,2 m²) localisés dans la même zone RP-014;

ATTENDU la pertinence de procéder à la modification de la limite du périmètre d'urbanisation telle que demandée par la Ville de Sainte-Adèle afin que ledit lot puisse bénéficier des règles d'urbanisme qui favoriseront un développement de type « haute densité »;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné par le conseiller Joseph Dydzak, maire de la ville d'Estérel, lors de la séance du 9 octobre 2018;

ATTENDU QU'une séance de consultation publique aura lieu pour présenter à la population le présent projet de règlement;

IL EST PROPOSÉ par le conseiller Joseph Dydzak maire de la ville d'Estérel et RÉSOLU À L'UNANIMITÉ des conseillers présents :

QUE le présent règlement modifie le règlement de remplacement n° 158-2005 comme suit:

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

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

ARTICLE 2 MODIFICATION DE LA LIMITE DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

La limite du périmètre d'urbanisation de la Ville de Sainte-Adèle telle que vue sur les cartes **10- Réseaux d'aqueduc et d'égout, 14- Grandes affectations du territoire et 18- Périmètre d'urbanisation** est modifiée de façon à soustraire les lots 2 229 392, 2 229 408

et 2 229 841 de la grande affectation « Semi-urbaine » pour l'inclure à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, dans la grande affectation « Urbaine », tel que montré sur la carte en annexe A du présent règlement, et ce, afin que toutes les règles s'appliquant à cette grande affectation urbaine s'appliquent également à ce lot.

ARTICLE 3 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ à Estérel, ce 9^e jour du mois d'octobre de l'an deux mille dix-huit (2018).

(s) André Genest
André Genest,
Préfet

(s) Jackline Williams
Jackline Williams,
Directrice générale

Avis de motion : 9 octobre 2018
Adoption du projet de règlement : 9 octobre 2018
Adoption du règlement :
Entrée en vigueur :

ADOPTÉE

COPIE CONFORME CERTIFIÉE
CE 23^E JOUR DU MOIS D'OCTOBRE 2018



.....
JACKLINE WILLIAMS,
DIRECTRICE GÉNÉRALE

DEMANDE DE MODIFICATION DU SHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA MRC DES PAYS D'EN HAUT

Demandeur

MONSIEUR MARC VERMETTE

POUR: SUCCESSION MARIETTE ET CLAUDE VERMETTE

Lot 2229841 du cadastre du Québec

Rue Morin

PRÉPARÉE PAR SYLVAIN ROYER, URBANISTE

ZONAGE.COM

Août 2018

Coordonnées

Demandeur:

Monsieur Marc Vermette

Pour: Succession Mariette et Claude Vermette

373, rue Morin

Sainte-Adèle (Québec) J8D 2P8

514-998-7200

MANDATAIRE:

Sylvain Royer, urbaniste

1128, montée du Terroir

Prévost (Québec) J0R 1T0

450-224-1599

Courriel : info@zonage.com

Site Web www.zonage.com



Ville de Sainte-Adèle

1381, boul. de Ste-Adèle

Sainte-Adèle (Québec)

J8B 1A3 450-229-2921

MRC des Pays-d'en-Haut

1014, rue Valiquette

Sainte-Adèle (Québec)

J8B 2M3 450-229-6637 p.126

ZONAGE.COM

Introduction

La présente demande vise à obtenir une modification schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la MRC des Pays d'en-Haut, afin d'inclure toute la superficie du lot 2229841 dans les limites du périmètre d'urbanisation de Sainte-Adèle, et d'agrandir l'affectation « Urbaine » afin que ce même lot soit inclus dans cette affectation régionale. Actuellement, seule une bande d'environ 40 mètres le long de la rue Morin est incluse dans le périmètre d'urbanisation et reçoit une affectation « urbaine », alors que l'affectation « Semi-urbaine » couvre la très grande majorité de la superficie du lot visé.

À la suite d'une réponse positive et de l'entrée en vigueur d'un règlement modificateur, la ville de Sainte-Adèle aura un délai maximal de six mois afin de rendre sa réglementation concordante avec le SAD modifié.

Localisation du site



Étude du site visé & du secteur



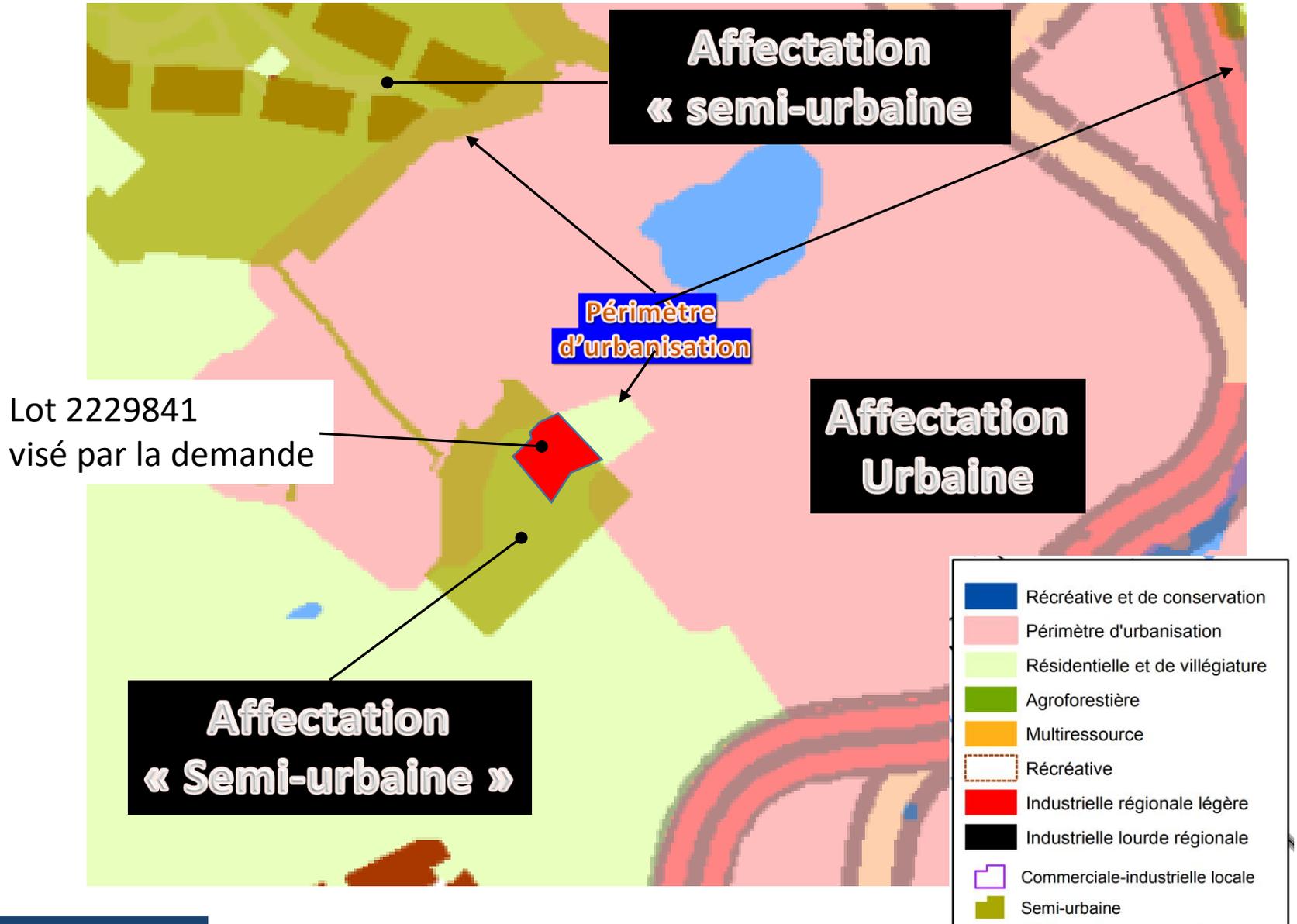
Analyse du site visé

Données techniques:

- Adresse: Rue Morin à Sainte-Adèle
- Numéro de lot : **2229841**
- Superficie : 32791.2 m.c.
- Propriétaire actuel : Fiducie Claude et Marielle Vermette
- **Superficie visée: +/- 3 ha**
- Usage actuel: vacant et boisé.

Principales caractéristiques:

- La topographie montre un site avec pente positive en s'éloignant de la rue Morin jusqu'à l'atteinte d'un plateau occupant une grande partie du site et offrant une vue panoramique. Une dénivellation d'environ 20 mètres est remarquée entre le point le plus bas et le point le plus haut ;
- Le site est desservi par les services de l'aqueduc et de l'égout sanitaire ;
- Le site est boisé et offre un bon potentiel de conservation du couvert forestier ;
- La proximité de la route 117 et de l'autoroute 15 permet une excellente accessibilité au site ;



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.

Le découpage initial proposé des périmètres d'urbanisation a été réalisé à la suite d'une étude minutieuse faite par une firme privée, en 1984. Les principaux critères de délimitation qui furent

⁴⁷ Modifié par l'article 3 du règlement n° 212-2009 entré en vigueur le 25 juin 2009.

retenus étaient la densité et la pluralité des fonctions, ainsi que la présence, autant que possible, d'infrastructures d'aqueduc et/ou d'égout, mais dans une très grande proportion uniquement l'aqueduc. Suite à cet exercice, six des neuf municipalités de la MRC se sont vues déterminer un tel périmètre.

Un ajustement a ensuite été demandé par quelques municipalités en 1989 et 1990 pour tenir compte, justement, de l'accroissement des activités et, dans certains cas, des infrastructures d'aqueduc dans leur périmètre d'urbanisation respectif.

Dernièrement, suite à de nouvelles analyses, certaines municipalités ont revu le bien-fondé de l'étendue de leur périmètre d'urbanisation. C'est pourquoi les cartes 15 à 20 du chapitre suivant présentent quelques différences dans ces limites, comparativement aux périmètres d'urbanisation apparaissant dans le schéma d'aménagement de 1988.

La détermination et la délimitation de cette affectation urbaine en périmètres d'urbanisation confirment la volonté du conseil de la MRC des Pays-d'en-Haut de privilégier la consolidation des pôles urbains existants en y concentrant les usages suivants: résidentiels à moyenne et haute densité (particulièrement desservis par des réseaux d'aqueduc et/ou d'égout), commerciaux, institutionnels et communautaires.

• Affectation semi-urbaine

En périphérie de périmètres d'urbanisation, certains secteurs ont déjà débuté depuis longtemps leurs phases de développement avec la présence d'au moins un des deux services municipaux ou privés. Aussi, dans un but de rentabilisation de ce(s) service(s) existant(s), il est préférable de maintenir, dans des secteurs bien déterminés, ce type de développement avec une densité d'habitation moyenne et en considérant la présence d'au moins un service public.

Habitation (faible densité): Activité orientée vers une occupation permanente ou saisonnière d'un bâtiment résidentiel. Les zones de faible densité comportent moins de trois (3) logements à l'hectare.

Habitation (moyenne densité): Activité orientée vers une occupation permanente ou saisonnière d'un bâtiment résidentiel. Les zones de moyenne densité comportent de quatre (4) à six (6) logements à l'hectare.

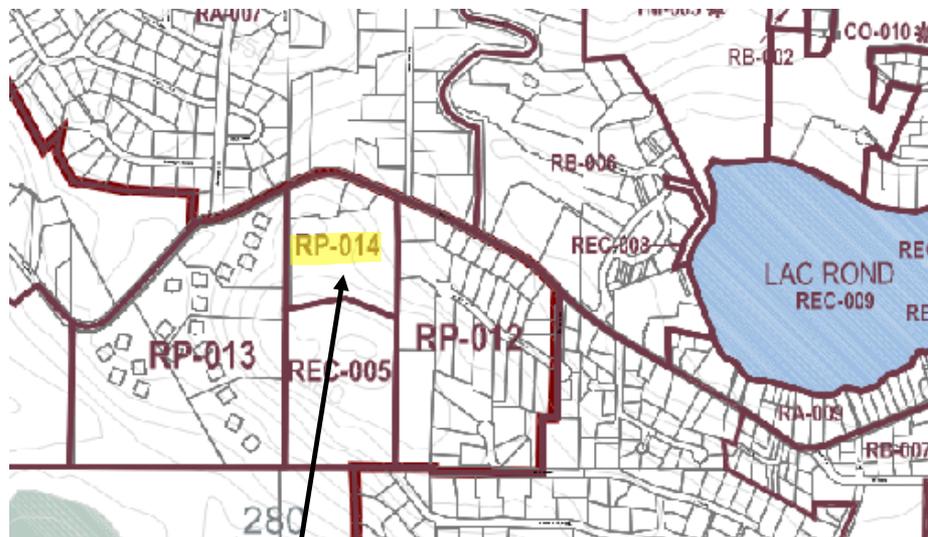
Habitation (haute densité): Activité orientée vers une occupation permanente ou saisonnière d'un bâtiment résidentiel. Les zones de haute densité comportent plus de sept (7) logements à l'hectare.

Commentaires

D'après ces extraits, le SAD privilégie les territoires desservis par l'aqueduc et l'égout dans l'identification des affectations « urbaine » et du « Périmètre d'urbanisation », ce qui est le cas pour le site étudié.

Actuellement, seule une densité moyenne est autorisée sur le lot visé, ce qui représente un maximum de 6 logements à l'hectare, soit environ 20 unités sur un site de 3.3 hectares. Une haute densité est donc souhaitable sur un site situé à proximité du centre-ville et desservi par les 2 réseaux.

Plan de zonage et grille des usages et normes de la Ville de Sainte-Adèle



Lot 2229841
visé par la demande



GRILLES DES USAGES ET DES NORMES						
CLASSES D'USAGES PERMIS						
USAGES PERMIS	N : HABITATION					
	N-01 : Individuelle	*	*	*		
	N-02 : Semi-indiv. (b)			*		
	N-03 : Tripartite				*	
	N-04 : Multifamiliale					*
	N-05 : Maison mobile					
	N-06 : Habitation collective					*
	C : COMMERCE					
	C-01 : Commerce local de proximité					
	C-02 : Commerce de détail et de service prof. et spécialisé					
	C-03 : Hébergement					
C-04 : Restauration						
C-05 : Services reliés à l'automobile et station-service						
C-06 : Commerce artériel léger						
C-07 : Commerce artériel lourd						
C-08 : Commerce résidentiel intérieur						
C-09 : Commerce résidentiel extérieur						
C-10 : Commerce résidentiel d'impact et régional						
C-11 : Commerce et service à caractère distinctif						
I : INDUSTRIE						
I-01 : Industrie artisanale						
I-02 : Industrie légère						
I-03 : Industrie lourde						
I-04 : Exploitation des matières premières						
I-05 : Gestion des matières résiduelles						
P : PUBLIC						
P-01 : Parc et récréation						
P-02 : Service public local						
P-03 : Service public régional ou d'envergure						
P-04 : Infrastructure et équipement						
A : AGRICULTURE ET FORÊTIÈRE						
A-01 : Agriculture et pisciculture						
A-02 : Élevage						
A-03 : Forêt et sylviculture						
CO : CONSERVATION						
CO-1 : Conservation						
CO-2 : Récréation						
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS						
USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS						
USAGES COMPLÉMENTAIRES OU ADDITIONNELS						
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	
NORMES						
STRUCTURE DU BÂTIMENT						
Double	*			*	*	*
Simple		*				
Courtois			*			
DIMENSIONS DU BÂTIMENT						
Largeur minimale (m)	7	6	6	7	7	15
Superficie de bâtiment minimale (m ²)	65	55	55	65	65	75
Superficie de planchers minimale / maximale (m ²)						
Hauteur en étage(s) minimale / maximale	1/2,5	1/2,5	1/2,5	1/2,5	1/2,5	1/2,5
Hauteur en mètres minimale / maximale						
DENSITÉ DE L'OCCUPATION						
Rapport espace bât/terrain maximal (%)	30	30	30	30	30	30
Logement par bâtiment minimal / maximal	1/1	1/1	1/1	2/2	3/3	4/20
MARGES						
Avant minimale (m)	8	8	8	8	8	15
Latérale minimale (m)	4	4	4	4	4	10
Latérales totales minimales (m)	10					
Arrière minimale (m)	8	8	8	8	8	15
LOTISSEMENT						
TERRAIN						
Largeur minimale (m)	30	30	30	30	30	30
Largeur moyenne minimale (m)	30	30	30	30	30	30
Profondeur minimale (m)	60	60	60	60	60	60
Superficie minimale (m ²)	5 000	(4)	(4)	(4)	(4)	(5)
DIVERS						
Espace naturel minimal (%)	30	30	30	30	30	30
Entreposage extérieur						
Stockage extérieur						
Système de irrigation						
Projet intégré	*	*	*	*	*	*
Zone tampon						*
PÉIA						*
Raccordement aux services publics		*	*	*	*	*
	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3),(5)
NOTES						
(1) Commerce de services (chap. 6, s.2, s.s.2)						Amendements
(2) Superficie et dimensions des lots desservis ou partiellement desservis (règlement de lotissement, article 62)						No. Régl. Date
(3) Étage autorisé strictement à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation						1200-2012-201 2014-04-14
(4) Projet intégré - normes minimales de lotissement (article 60B)						
(5) La superficie minimale de terrain d'un projet intégré concernant l'usage "habitation collective" est de 30 000 m ²						

Notre demande

Notre demande vise à ce que le périmètre d'urbanisation et l'affectation « Urbaine » du SAD de la MRC des Pays-d'en-Haut soient agrandis afin d'y inclure le lot numéro 2229841 au complet.

À la suite d'une telle modification, la propriété pourra accueillir une plus large palette d'usages urbains qui seront précisés à la réglementation municipale. Le demandeur désire y ériger un projet de triplex jumelés en considérant une densité permettant de rentabiliser le site, tout en respectant l'environnement et en privilégiant la conservation du couvert forestier.

Les usages exacts seront précisés en collaboration avec les autorités municipales.

Conclusion

En conclusion, nous sommes d'avis que la MRC des Pays-d'en-Haut doit accorder la présente demande pour les raisons suivantes:

- Les usages demandés étaient autorisés à la suite d'une demande logée à la Ville en 2007 ;
- le SAD privilégie les territoires desservis par l'aqueduc et l'égout dans l'identification des affectations « urbaine » et du « Périmètre d'urbanisation », ce qui est le cas pour le site étudié.
- Le site est situé à proximité du centre-ville, et une densité supérieure est souhaitable afin de respecter les orientations d'aménagement du gouvernement du Québec, qui tendent à promouvoir une densité augmentée en zone desservit afin de limiter l'étalement urbain ;
- La partie avant du lot est incluse dans le périmètre d'urbanisation et dans l'affectation "Urbaine";
- Le lot visé est desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire de la Ville ;
- On retrouve sur les lots contigus, des habitations unifamiliales et des condos résidentiels donc plusieurs qui sont plus éloignés du centre-ville que le site à l'étude;
- Seule une densité moyenne est autorisée sur le lot visé, ce qui représente un maximum de 6 logements à l'hectare, soit environ 20 unités sur un site de 3.3 hectares. Une haute densité est donc souhaitable sur un site situé à proximité du centre-ville et desservi par les 2 réseaux.
- Le lot visé est "coincé entre un développement unifamiliale et un développement de condos résidentiels.

ANNEXE A

EXTRAITS DU RÔLE DE TAXATION DE LA PROPRIÉTÉ

Information sur la propriété

Municipalité de: **Sainte-Adèle**
 en vigueur pour les exercices financiers: **2018, 2019 et 2020**



Identification de l'unité d'évaluation

Adresse: **RUE MORIN**
 Cadastre(x) et numéro(x) de lot: **2228841**
 Numéro matricule: **5439-24-3828-0-000-0000**
 utilisation prédominante: **Espace de terrain non aménagé et non exploité (excluant l'exploitation non commerciale de la forêt)**
 Numéro d'unité de voisinage: **0810**
 Dossier n°: **783736**

Propriétaire

Nom: **CLAUDE ET MARIETTE VERMETTE FIDUCIE**
 Statut aux fins d'imposition scolaire: **Personne physique**
 Adresse postale: **1078, 8TH AVENUE SOUTH WEST, CALGARY ALBERTA T2P 6N8**
 Nom: **GAËTON ROUSSEAU**
 Statut aux fins d'imposition scolaire: **Personne physique**
 Adresse postale: **RUE MORIN**
 Nom: **8088 0300 QUEBEC INC**
 Statut aux fins d'imposition scolaire: **Personne physique**
 Adresse postale: **683 RUE LIMOGES, MONT-TREMBLANT QUEBEC J8E 8H5**
 Nom: **ROUSSEAU VERMETTE FIDUCIE**
 Statut aux fins d'imposition scolaire: **Personne physique**
 Adresse postale: **RUE MORIN**
 Date d'inscription au rôle: **1976-01-01**

Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain

Mesure frontale: **1.00 m**
 Surface: **32 781.20 m²**

Caractéristiques du bâtiment principal

Nombre d'étages:
 Année de construction:
 Aire d'étages:
 Genre de construction:
 Lien physique:
 Nombre de logements:
 Nombre de locaux non résidentiels:
 Nombre de chambres locales:

Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence au marché: **2018-07-01**
 Valeur du terrain: **481 800 \$**
 Valeur du bâtiment:
 Valeur de l'immeuble: **481 800 \$**
 Valeur de l'immeuble au rôle antérieur: **481 800 \$**

Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation: **Terrain vague decervil**

Valeur imposable de l'immeuble: **481 800 \$** Valeur non imposable de l'immeuble: **0 \$**

Répartition des valeurs

Source législative

Imposabilité	Montant	Nom de la loi	Article	Alinéa
Terrain imposable	481 800 \$			

En aucun cas des extraits de ce site ne peuvent être utilisés à des fins de contestation juridique ou de preuve. Seuls les documents émis par le Service du Greffe de la ville et en portant le sceau sont officiels et font preuve de leur contenu.

Date d'impression: **2018-08-13** Date de mise à jour des données: **2018-08-13**