

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES PAYS-D'EN-HAUT
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-ANNE-DES-LACS

**PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 1000-04-2024 MODIFIANT LE
PLAN D'URBANISME NUMÉRO 1000**

ATTENDU QU' en vertu de l'article 109 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, une Municipalité peut modifier son plan d'urbanisme

ATTENDU QUE la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs a adopté en 2013 le plan d'urbanisme par le règlement 1000 pour l'ensemble de son territoire ;

ATTENDU QUE le conseil municipal considère opportun de modifier ce règlement ;

ATTENDU QU' un avis de motion a été adopté à la séance du xx ;

ATTENDU QU' un premier projet de règlement a été adopté le xx ;

ATTENDU la séance de consultation publique tenue le xx ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par xx, conseiller et résolu à l'unanimité ou à la majorité d'adopter le premier projet de règlement 1004-04-2024 ;

ARTICLE 1. Le chapitre 1 « Introduction » est modifié à la suite de l'article 1.3 par l'ajout d'un article correspondant au texte suivant :

« 1.5 Ajustement du plan d'urbanisme

Suivant l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire numéro 525-2022 visant à interdire temporairement la création et l'ouverture de nouvelles rues, le prolongement et l'ouverture des rues existantes, le développement sous forme de projet intégré et l'exploitation forestière, la municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs a senti le besoin d'ajuster certaines dispositions de son plan d'urbanisme afin d'entrevoir la possibilité de remplacer de nombreuses mesures introduites par ce règlement par d'autres plus alignées avec la vision de la gouvernance en place.

Il demeure que d'autres modifications pourraient toucher également les autres règlements d'urbanisme de la municipalité. »

ARTICLE 2. Le texte de l'orientation 1 « Préserver et mettre en valeur le milieu naturel » identifiée au chapitre 3 « Concept d'organisation spatiale » est modifié par l'insertion entre le deuxième et troisième alinéa du texte et de la figure suivants :

« Afin de renforcer la mise en valeur des milieux naturels et la protection des potentiels corridors fauniques, le plan d'urbanisme préconise le développement résidentiel en grappe. Par grappe, on entend un développement plus cohérent ne se limitant pas aux simples limites d'un terrain introduisant une multiplication des rues locales donnant sur le réseau routier collecteur ou le chemin Sainte-Anne-des-Lacs, celui-ci étant très achalandé. Pour y arriver, lorsque ce sera possible, les nouveaux projets devront prévoir des rues « en grappe ». Ces rues devront se connecter en priorité à une autre rue locale. Seule cette dernière pourra ensuite se brancher à une voie collectrice. Afin de bien comprendre la forme que le tout devrait prendre, l'illustration ci-dessous traduit graphiquement cette intention.



La réglementation d'urbanisme devra prévoir une longueur maximale pour les voies de circulation faisant partie du réseau local ainsi que des dispositions préconisant la naturalisation de l'espace central au bout des rues en cul-de-sac. »

ARTICLE 3. Le texte de l'orientation 1 « Préserver et mettre en valeur le milieu naturel » identifiée au chapitre 3 « Concept d'organisation spatiale » est modifié par l'insertion entre les troisième et quatrième alinéas du texte suivant :

« De plus, dans un souci de protéger la biodiversité et le paysage, il est suggéré de créer de nouveaux espaces de conservation, pour établir une continuité entre les espaces naturels qui tiendront compte notamment des milieux naturels d'intérêt comme la problématique des espèces menacées et vulnérables du Québec, et les habitats fauniques et floristiques. Les règlements d'urbanisme devront assurer une gestion durable des forêts et des boisés afin de créer des corridors écologiques, notamment le long des milieux hydriques et humides, à des fins de préservation de la biodiversité. Tout développement à l'intérieur de ces corridors pourrait compromettre la pérennité

de la biodiversité qui s'y trouve. Afin de faciliter la prise de décision, le rapport de Groupe Hémisphères datant du 5 avril 2024 pourra servir de guide tant pour les données fournies que pour les multiples recommandations qu'il contient. »

ARTICLE 4. Le texte de l'orientation 2 « Assurer la qualité des interventions publiques et privées et la compatibilité des différents usages du territoire » identifiée au chapitre 3 « Concept d'organisation spatiale » est modifié par l'ajout à la suite du premier alinéa de l'alinéa suivant :

« Dans ce contexte, il y aurait lieu d'entrevoir la possibilité d'ajouter une seconde habitation unifamiliale isolée sur un même terrain disposant déjà d'une certaine grandeur. Au préalable, il sera important de bien connaître les caractéristiques du terrain sur lequel sera implantée la future construction de même que son environnement. Ainsi, il sera permis de croire que cette douce densification de l'occupation du territoire sera faite en respectant notamment les éléments naturels, les paysages, le voisinage, les qualités du sol et les corridors fauniques. Cela pourrait notamment se traduire par l'application d'une réglementation discrétionnaire prévue à la Loi. »

ARTICLE 5. Le texte de l'orientation 3 « Améliorer la qualité de vie des résidents de Sainte-Anne-des-Lacs » identifiée au chapitre 3 « Concept d'organisation spatiale » est modifié par l'ajout des alinéas suivants le deuxième alinéa :

« Dans les cas de nouveaux développements, des aménagements visant l'amélioration de la qualité de vie des résidents devront être prévus. Ainsi, un accès public aux lacs devra être établi en présence d'un plan d'eau sur le site à développer. Cet accès devra être d'une largeur suffisante pour répondre aux besoins de la population, localisé à une distance raisonnable des résidences et cédé à la municipalité.

De plus, des réseaux de sentiers cyclables et de sentiers pédestres intégrés au projet devront favoriser la connectivité aux réseaux déjà en place sur le territoire tout en assurant la présence d'infrastructures de services minimales pour permettre une expérience plaisante et sécuritaire des usagers. Par conséquent, il sera du devoir du développeur de vérifier la présence de ces équipements avant de déposer une demande de permis de lotissement. »

ARTICLE 6. Le texte de l'orientation 3 « Améliorer la qualité de vie des résidents de Sainte-Anne-des-Lacs » identifiée au chapitre 3 « Concept d'organisation spatiale » est modifié par l'ajout du texte suivant à la fin du troisième alinéa :

« Les commerces nécessitant de grandes surfaces de construction, de stationnement ou d'entreposage sont à éviter à cet endroit. »

ARTICLE 7. Le texte de l'orientation 4 « Améliorer la sécurité des déplacements et l'accessibilité à la municipalité » identifiée au chapitre 3 « Concept d'organisation spatiale » est modifié de la façon suivante :

- Pour la section « Liens vers la Ville de Saint-Jérôme » complétant le troisième alinéa :
 - Le paragraphe 1 est abrogé;
 - Le texte associé au paragraphe 2 est remplacé par le suivant :
« D'aménager un nouveau lien cyclable dans le prolongement du chemin Filion (Sainte-Anne-des-Lacs) vers le secteur Oxygène Immobiliers Inc. (Saint-Jérôme), afin rejoindre la montée Sainte-Thérèse. Ce lien devra être sécurisée de façon à empêcher la circulation de tout véhicule moteur. »
- Pour la section « Liens vers la Ville de Prévost » complétant le quatrième alinéa, les paragraphes 1, 2 et 4 de la section sont abrogés;
- Pour la section « Liens vers la Ville de Saint-Sauveur » complétant le quatrième alinéa :
 - Le paragraphe 1 est modifié par l'ajout après le mot « Montvillar » de « via un lien multifonctionnel »;
 - Le paragraphe 2 est abrogé.
- Suivant le cinquième alinéa, il est ajouté l'alinéa suivant, à la fin de l'orientation 4 :
« Afin d'éviter un détournement de la circulation automobile de l'autoroute 15 lors des périodes de grands achalandages, il importera de bien planifier toutes les extensions des voies de circulation sur le territoire de Sainte-Anne-des-Lacs afin qu'elles ne deviennent pas à leur tour surchargées, congestionnées, dangereuses, donc problématique pour la population. »

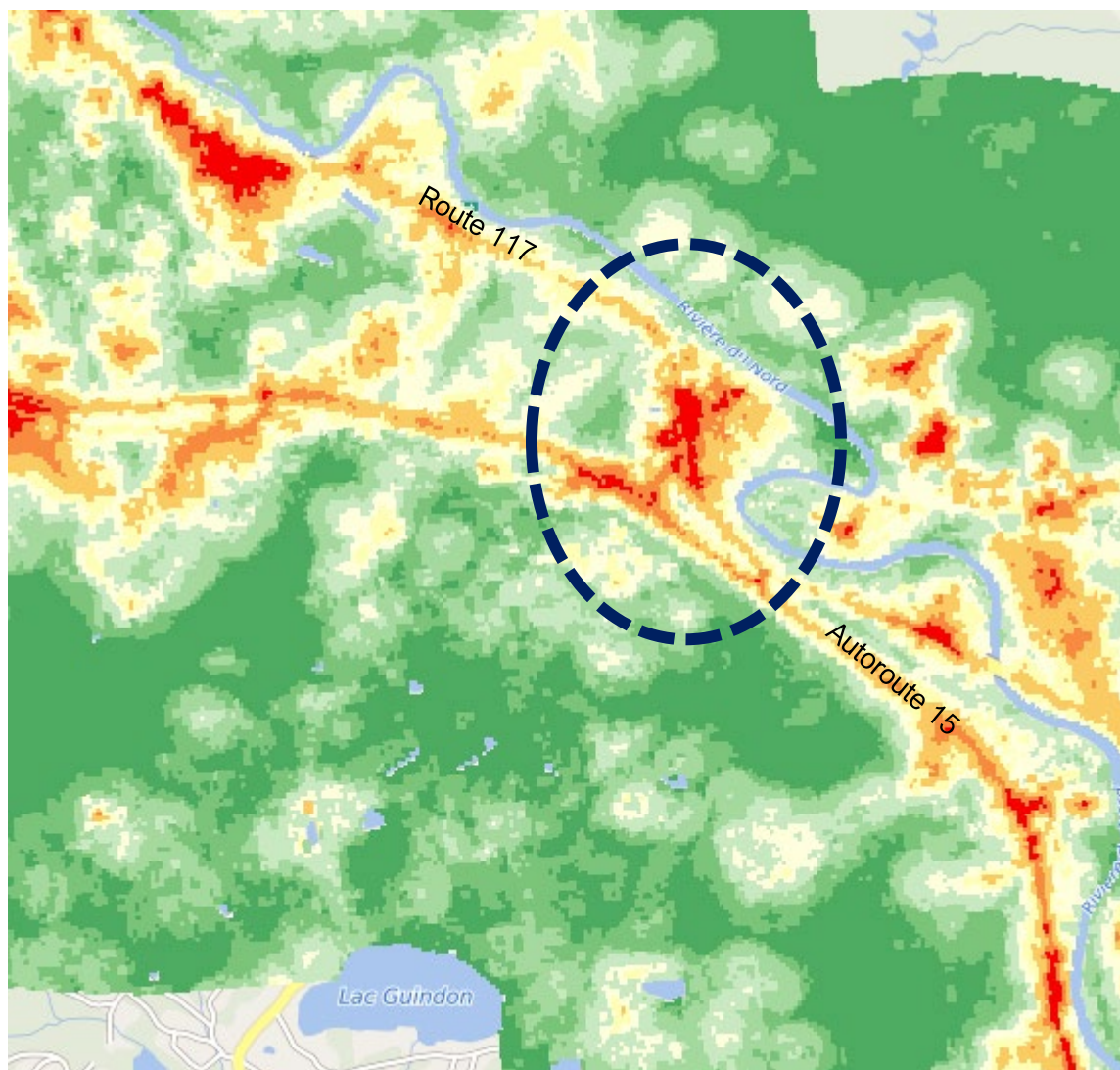
ARTICLE 8. Le chapitre 3 « Organisation spatiale » est modifié par l'ajout d'orientations qui se présentent comme suit :

« Orientation 5 : Atténuer les effets indésirables des îlots de chaleur

Les îlots de chaleur constituent des secteurs où les températures ambiantes enregistrées sont plus élevées que dans les milieux environnants, et ce, en raison du manque de couvert végétal et de la présence de larges surfaces minérales et foncées (ex. : aires de stationnement de surface). Ce phénomène a une incidence sur la qualité de vie des résidents, et plus spécifiquement chez les jeunes enfants, les personnes âgées et les gens souffrant de problèmes respiratoires, devenant ainsi un enjeu de planification territoriale.

Depuis 2023, les municipalités ont l'obligation d'identifier dans leur plan d'urbanisme toute partie du territoire municipal qui est peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain et décrire toute mesure permettant d'atténuer les effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques.

Selon la cartographie disponible sur le Géoportail de santé publique du Québec, il n'existe que très peu d'endroits à Sainte-Anne-des-Lacs pouvant nécessiter des interventions afin de diminuer leurs effets. Ainsi, le plus important îlot de chaleur identifié est localisé entre l'autoroute 15 et la route 117 à la hauteur de la sortie 57, dans l'axe du chemin Sainte-Anne-des-Lacs. Il correspond pratiquement à l'aire couverte par l'affectation du sol « Commerce artériel ». En plus de sa fonction de circulation, ce secteur est occupé par des bâtiments commerciaux avec de vastes aires de stationnement.



En encerclé, le secteur présentant le plus fort indice de chaleur sur la plus grande étendue.
Source : Géoportail de santé publique du Québec, avril 2024. Cartes.inspq.qc.ca

Orientation 6 : Restreindre les possibilités d'exploiter le sous-sol sur l'ensemble du territoire de la municipalité

Le territoire de la MRC des Pays-d'en-Haut compte un certain nombre de carrières et de sablières exploitées avec certificat d'autorisation ou par droits acquis, ou en voie de transformation. Cette activité d'extraction constitue un risque certain au bien-être des autres activités qui pourraient s'implanter à proximité, sans compter les impacts potentiels sur le paysage.

Puisque la Municipalité considère qu'il n'est pas souhaitable d'implanter des usages résidentiels, institutionnels ou récréatifs à proximité de ce type d'usage, et vice-versa, il importe de restreindre la mise en opération de tout nouveau site d'exploitation qui pourrait être permis en vertu de toute autre loi ou règlement. Puisqu'aucun site d'extraction n'est en opération sur le territoire de Sainte-Anne-des-Lacs, la prétention de quelconque droits acquis s'avère ainsi très limitée ou improbable. »

ARTICLE 9. La définition de « Résidentiel faible densité » contenue au chapitre 4 « Grandes affectations du sol » est remplacée par la suivante :

« Résidentiel faible densité : Cette fonction regroupe les habitations isolées et les habitations saisonnières (chalet) d'un seul logement. La réglementation d'urbanisme pourra permettre la construction d'une habitation additionnelle sur un même terrain lorsque ce dernier sera propice à accueillir cette habitation avec un souci de préservation du cadre patrimonial bâti présent et dans le respect des paysages. Les habitations bigénérationnelles sont toutefois autorisées. »

ARTICLE 10. Le tableau 1 « Portrait statistique de Sainte-Anne-des-Lacs » présenté à l'article 5.1 « Secteur résidentiel et de villégiature » est remplacé par le tableau suivant :

Tableau 1 Portrait statistique de Sainte-Anne-des-Lacs

	Sainte-Anne-des-Lacs					MRC Les Pays-d'en-Haut				
	2001	2006	2011	2016	2021	2006	2011	2016	2021	
Population	2 511	3 029	3363	3 611	3 862	36 573	40 331	41 877	46 906	
0-14 ans	16,5%	14,2%	13,4%	13,6%	13,6%	12,6%	11,7%	11,5%	11,2%	
15-29 ans	36,7%	12,6%	12,2%	11,8%	10,5%	12,5%	11,9%	10,9%	10,3%	
30-44 ans		19,2%	16,5%	16,2%	16,6%	18,2%	15,3%	13,7%	14,1%	
45-74 ans	44,2%	50,7%	53,0%	53,1%	51,9%	49,5%	52,8%	54,4%	53,3%	
75 ans et +	2,6%	3,3%	4,9%	5,4%	7,4%	7,2%	8,4%	9,6%	11,0%	
Ménage	1 095	1 345	1 515	1 645	1 795	17 140	19 535	20 695	23 530	
Nombre moyen de personnes par ménage	2,3	2,3	2,2	2,2	2,2	2,1	2	2	2	
Revenu médian des ménages	54 981	66 946	\$71 316	\$77 239	\$94 000	\$49 227	\$52 232	\$58 800	\$72 500	
Valeur moyenne des logements en propriété	\$169 887	\$272 389	\$335 548	\$397 879	\$528 000	\$232 197	\$289 254	\$322 154	\$424 000	
Log. en propriété(%)	84,9%	89,6%	90,5%	87,5%	85,5%	77,5%	78,0%	76,0%	75,6%	
Log. en location (%)	15,1%	10,4%	9,5%	12,5%	14,2%	22,5%	22,0%	24,0%	24,4%	
Habitation unifamiliale (%)		95,5%	94,1%	93,6%	93,1%	82,2%	78,1%	77,0%	76,5%	
Habitation de plus d'un logement(%)		4,5%	5,9%	6,4%	6,9%	17,8%	21,9%	23,0%	23,5%	
Taux de chômage	6,60%	6,80%	3,7%	4,4%	6,6%	7,50%	6,5%	6,9%	9,1%	

ARTICLE 11. La colonne « Actions » de l'objectif 1.1.1 « Protéger les milieux humides existants » de l'orientation 1 « Préserver et mettre en valeur le milieu naturel » de l'article 5.1 « Secteur résidentiel et de villégiature » est modifiée par l'ajout des actions suivantes :

« 3. Étudier l'option d'empêcher toute intervention, construction, ouvrage ou aménagement dans les milieux humides isolés de toute superficie.

4. Poursuivre l'acquisition de connaissances à l'égard des milieux naturels d'intérêt sur l'ensemble du territoire. »

ARTICLE 12. L'action 2 de l'objectif 1.1.2 « Favoriser la conservation des milieux boisés » de l'orientation 1 « Préserver et mettre en valeur le milieu naturel » de l'article 5.1 « Secteur résidentiel et de villégiature » est modifiée par l'ajout du texte suivant :

« Le règlement de zonage devra aussi prévoir une bande de protection minimale en bordure de toute rue qui devra être boisée ou laissée dans son état naturel. De plus, le développement en « grappe » tel que décrit au présent plan devra être normé à la réglementation d'urbanisme. »

ARTICLE 13. Le texte de l'action 3 de l'objectif 1.1.2 « Favoriser la conservation des milieux boisés » de l'orientation 1 « Préserver et mettre en valeur le milieu naturel » de l'article 5.1 « Secteur résidentiel et de villégiature » est remplacé par le texte suivant :

« 3. Modifier la réglementation d'urbanisme afin de prévoir des normes visant à maximiser la conservation des arbres existants. Cela peut s'opérer tant dans les règlements dits « normatifs », ceux « discrétionnaires » ou tout autre règlement. »

ARTICLE 14. L'action 4 de l'objectif 1.1.2 « Favoriser la conservation des milieux boisés » de l'orientation 1 « Préserver et mettre en valeur le milieu naturel » de l'article 5.1 « Secteur résidentiel et de villégiature » est modifié de façon à ajouter après l'action 4 le texte et l'action suivants :

« 5. En ajout aux dispositions de l'article 9.19, évaluer l'opportunité d'adopter un cadre réglementaire additionnel permettant de :

- a. Protéger davantage le riche couvert forestier présent sur le territoire de SADL;
- b. Encadrer les opérations forestières dans une perspective d'aménagements forestiers durables;
- c. Limiter les projets de développement pouvant impacter le couvert forestier. »

ARTICLE 15. L'action 1 de l'objectif 1.2.2 « Réduire les impacts négatifs sur le milieu générés par les usages autres que résidentiels » de l'orientation 2 « Assurer la qualité des interventions publique et privées et la compatibilité des différents usages du territoire » de l'article 5.1 « Secteur résidentiel et de villégiature » est modifiée par l'ajout du paragraphe suivant :

« c. Permettant l'ajout d'une nouvelle habitation unifamiliale à la condition de bien connaître les caractéristiques du terrain sur lequel sera implantée la future construction de même que son environnement. »

ARTICLE 16. Le premier alinéa de l'action 1 de l'objectif 1.2.3 « Assurer la qualité des nouveaux développements résidentiels » de l'orientation 2 « Assurer la qualité des interventions publique et privées et la compatibilité des différents usages du territoire » de l'article 5.1 « Secteur résidentiel et de villégiature » est modifié par l'ajout des mots « ou tout autre règlement d'urbanisme » après « certains secteurs ».

ARTICLE 17. Le texte de l'action 2 de l'objectif 1.4.1 « Aménager des liens cyclables et piétonniers vers le secteur central et les équipements récréatifs » de l'orientation 4 « Améliorer la sécurité des déplacements et l'accessibilité à la municipalité » de l'article 5.1 « Secteur résidentiel et de villégiature » est modifié par l'ajout des mots « et cyclables » après le mot « piétonniers ».

ARTICLE 18. L'objectif 3.3.3 « Envisager la création d'un centre culturel et communautaire » et son action 1 présentés à l'article 5.3.2 « Objectifs et moyens » sont remplacés par l'objectif et l'action suivants :

OBJECTIFS	ACTIONS
3.3.3 Envisager la construction d'un nouvel hôtel de ville incluant une bibliothèque	1. Travailler sur la possibilité de construire un nouvel hôtel de ville incluant (si possible) une bibliothèque au sein du « pôle civique et communautaire ».

ARTICLE 19. La définition de « Résidentiel faible densité » contenue à l'article 5.3.3 « Affectation détaillée du sol et concept d'organisation spatiale » suivant le tableau « Tableau des fonctions autorisées par affectation du sol » est remplacée par la suivante :

« Résidentiel faible densité : Cette fonction regroupe les habitations isolées et les habitations saisonnières (chalet) d'un seul logement. La réglementation d'urbanisme pourra permettre la construction d'une habitation additionnelle sur un même terrain lorsque ce dernier sera propice à accueillir cette habitation avec un souci de préservation du cadre patrimonial bâti présent et dans le respect des paysages. Les habitations bigénérationnelles sont toutefois autorisées. »

ARTICLE 20. Suivant l'ensemble du texte présenté à l'article 5.3 « Programme particulier d'urbanisme du secteur central », il est ajouté l'article 5.4 « Orientations, objectifs et actions s'appliquant à l'ensemble du territoire », lequel correspondant au texte suivant :

« 5.4 Orientations, objectifs et actions s'appliquant à l'ensemble du territoire

Afin d'atteindre certains objectifs en matière de développement durable, on dénote que des orientations doivent s'appliquer à l'ensemble du territoire. C'est ainsi que les orientations 5 « Atténuer les effets indésirables des îlots de chaleur » et 6 « Restreindre les possibilités d'exploiter le sous-sol sur l'ensemble du territoire de la municipalité » doivent s'appliquer sans distinction sur l'ensemble du territoire.

5.4.1 Objectifs et moyens d'action

Orientation 5 : Atténuer les effets indésirables des îlots de chaleur

OBJECTIFS	ACTIONS
4.1.1 Réduire les zones exposées au soleil	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planter des arbres aux endroits stratégiques, ce qui peut traduire une diminution des coûts énergétiques. 2. Maintenir les espaces dotés d'un degré de canopée important afin d'éviter de créer de nouvelles zones exposées. 3. Obliger des aires de plantation dans les nouvelles aires de stationnement et encourager la modification des aires existantes.
4.1.2 Favoriser l'utilisation de matériaux de construction permettant de réduire les effets indésirables	<ol style="list-style-type: none"> 1. Encourager l'utilisation de matériaux de construction et des revêtements de surface avec une grande réflectivité (la peinture blanche ou pâle, les membranes réfléchissantes et le gravier blanc en sont des exemples).

Orientation 6 : Restreindre les possibilités d'exploiter le sous-sol sur l'ensemble du territoire de la municipalité

OBJECTIFS	ACTIONS
4.2.1 Bloquer toute tentative ou initiative d'exploitation du sous-sol de la municipalité	<ol style="list-style-type: none"> 1. Entrevoir la possibilité d'acquérir les droits d'exploration sur l'ensemble du territoire et de le renouveler à chaque échéance de terme. 2. Maintenir une réglementation stricte empêchant toute activité d'extraction.

ARTICLE 21. Le présent règlement entre en vigueur selon la Loi.