



Procès-verbal de la séance extraordinaire tenue publiquement le 18 juillet 2024 à 8h, dans la salle des délibérations du conseil municipal, située au 1386, rue Dumouchel, Sainte-Adèle, Province de Québec, à laquelle sont présents les membres du conseil suivants formant le quorum :

Madame Michèle Lalonde	Mairesse
Monsieur Richard Allard	Conseiller du district 1
Monsieur Gaëtan Gagné	Conseiller du district 5
Monsieur David Huggins-Daines	Conseiller du district 6

Madame la conseillère Arielle Beaudin ainsi que messieurs les conseillers Alexandre Laganière et Jean-François Robillard sont absents pour toute la durée de la séance.

Sont également présentes la greffière, la directrice générale ainsi que la directrice générale adjointe.

\*\*\*\*\*

La mairesse déclare la séance ouverte à 8h et s'adresse au public.

\*\*\*\*\*

### **RÉSOLUTION NO. 2024-342**

#### **Adoption de l'ordre du jour de la séance extraordinaire du 18 juillet 2024**

L'amendement suivant est :

**PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER : M. Richard Allard**

De retirer sujet suivant de la rubrique « Services techniques » :

6.1) Modification à la résolution 2024-299 – Appropriation – réserve Fonds Climatique – chemin du Mont-Gabriel et autres

POUR : Monsieur Richard Allard  
Monsieur Gaëtan Gagné  
Monsieur David Huggins-Daines

#### **L'AMENDEMENT EST ACCEPTÉ**

**IL EST PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER : M. Richard Allard**

POUR : Monsieur Richard Allard  
Monsieur Gaëtan Gagné  
Monsieur David Huggins-Daines

#### **ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ**

QUE le conseil adopte l'ordre du jour amendé de la séance extraordinaire du 18 juillet 2024.

### **RÉSOLUTION NO. 2024-343**

**Demande de dérogation mineure – Lot 6 641 055 (400, boulevard de Sainte-Adèle)**

ATTENDU les dispositions du règlement 1314-2021-DM ;

**IL EST PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER : M. Richard Allard**

POUR : Monsieur Richard Allard  
Monsieur Gaëtan Gagné  
Monsieur David Huggins-Daines

#### **ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ**

QUE le conseil **ACCEPTE** la demande de dérogation mineure suivante :

### **Résolution du CCU – 2024-103**

Demande formulée relativement à l'immeuble situé sur le lot 6 641 055 (400, boulevard de Sainte-Adèle) afin de permettre pour le lot projeté 6 641 055 du cadastre du Québec :

- que la largeur sur la ligne soit de 172 mètres alors que l'article 634 du *Règlement de zonage 1314-2021-Z* prévoit une largeur maximale sur la ligne avant de 35 mètres;
- que l'aménagement assurant la sécurité des piétons dessert 20 % des cases de stationnement alors que l'article 264 du *Règlement de zonage 1314-2021-Z* prévoit qu'au moins 40 % des cases de stationnement soient desservies par un aménagement assurant la sécurité des piétons;
- que la façade donnant sur la rue Valiquette possède une largeur d'un élément de mur constituant un même plan qui excède 12 mètres et qui comporte moins de 10% de sa superficie en ouverture alors que l'article 150 du *Règlement de zonage 1314-2021-Z* prévoit qu'une largeur maximale d'un élément de mur constituant un même plan ne peut excéder douze (12) mètres et que ce mur comporte au moins 10% de sa superficie en ouverture;
- que le site possède 4 bornes de recharge de niveau 2 alors que l'article 268 du *Règlement de zonage 1314-2021-Z* prévoit un nombre de 13 bornes de recharge de niveau 2;
- qu'un revêtement extérieur soit de la classe D alors que l'article 159 du *Règlement de zonage 1314-2021-Z* prévoit que pour un type "supérieur", seulement les revêtements de classe A et B sont autorisés.

Le tout afin d'autoriser la construction d'un bâtiment commercial.

### **RÉSOLUTION NO. 2024-344**

**Projet de résolution – Autorisation d'un projet d'habitation sur une partie du 3 888 435 du cadastre du Québec (166-180, rue Lesage) en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation – Viv'en Logis***

ATTENDU QUE dans le contexte de la crise du logement, l'Assemblée nationale du Québec a adopté la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, c. 2), laquelle est en vigueur depuis le 21 février 2024;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 93 de cette Loi, la Ville peut, avant le 21 février 2027, autoriser un projet d'habitation qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale en vigueur sur son territoire selon certaines conditions, notamment que la population de la municipalité est de 10 000 habitants ou plus et que le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à l'égard du territoire de la municipalité ou d'une région métropolitaine de recensement qui comprend ce territoire est inférieur à 3% à un moment entre le 21 février 2024 et le 21 février 2027;

ATTENDU QUE les conditions d'exercice du pouvoir d'autorisation prévu à l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* sont rencontrées, soit :

- la population de la Ville de Sainte-Adèle est de 14 763 habitants selon le dernier décret;
- le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à l'égard du territoire de la ville est de 0,4 %;
- le projet est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation délimité par le *Schéma d'aménagement et de développement révisé* de la MRC des Pays-d'en-Haut 1310;

- le projet n'est pas situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général;
- le projet est situé dans la zone CI-002, laquelle se trouve dans l'affectation locale « centre-ville » au plan d'urbanisme, dans laquelle des usages résidentiels sont compatibles en vertu du plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Adèle, soit ceux des groupes H1, H2, H3, H4 et H6;

ATTENDU QUE ce projet, élaboré de longue date, requiert une approbation rapide afin de conserver les subventions lui ayant été accordé en vertu d'un programme provincial et que de procéder à l'aide des outils règlementaires traditionnels pourrait compromettre la réalisation de celui-ci;

ATTENDU QUE le projet répond aux besoins de logements d'une clientèle particulière, laquelle requiert des logements adaptés à leur situation, d'autant plus dans un contexte de pénurie de logements;

ATTENDU QUE le projet déroge à la réglementation d'urbanisme locale sur plusieurs aspects et que des adaptations sont nécessaire pour l'autoriser;

**IL EST PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER : M. David Huggins-Daines**

POUR : Monsieur Richard Allard  
Monsieur Gaëtan Gagné  
Monsieur David Huggins-Daines

#### **ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ**

QUE le conseil autorise le projet d'habitation qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale sur le lot projeté numéro 6 552 169 du cadastre du Québec, étant la partie arrière du lot 3 888 435 du cadastre du Québec (166-180, rue Lesage) qui :

- Permet un usage non autorisé dans la zone, soit une habitation collective de 20 unités, alors que la fiche de type de milieu CI pour les milieux « institutionnels », interdit les usages résidentiels;
- Défini la ligne avant de lot comme étant celle d'une largeur de 98,25 mètres, parallèle à la rue Lesage;
- Permet un minimum de 25% d'ouvertures sur la façade avant alors que la fiche de type de milieux CI exige un minimum de 40%;
- Permet l'aménagement d'une aire de stationnement dans une portion de la cour avant, alors que la fiche de type de milieu CI l'interdit;
- Permet la subdivision d'une partie du lot 3 888 435 en deux parcelles, soit les lots projetés 6 552 168 d'une superficie de 8 025.2 m<sup>2</sup> et 6 552 169 d'une superficie de 5 902.7 m<sup>2</sup> tel qu'identifié au plan préparé par Mélanie Chaurette, arpenteur-géomètre, minute 23 778 en date du 22 novembre 2022.
- Permet que la subdivision d'une partie du lot 3 888 435 corrige l'implantation de l'église existante rendue dérogatoire avec une marge arrière de 2 mètres alors que la fiche de type de milieu CI exige un minimum de 20 mètres;
- Permet l'implantation d'un bâtiment principal sur le lot projeté 6 552 169 du cadastre du Québec a 4.47 mètres de la ligne latérale et 3.88 de la ligne arrière alors que la fiche de type de milieu CI exige un minimum de 10 mètres de la ligne latérale et 20 mètres de la ligne arrière;
- Permet un bâtiment dont le front bâti est de 45,71% alors que la fiche de type de milieu CI exige un minimum de 50%.
- Permet un bâtiment résidentiel avec 4 matériaux de revêtement extérieur alors que l'article 157 du règlement de zonage limite le maximum à 3;

- Permet un bâtiment résidentiel avec 2 matériaux de revêtement de toiture alors que l'article 158 du règlement de zonage exige qu'il n'y en ait qu'un seul;
- Permet de ne pas aménager une bande tampon entre un usage résidentiel et institutionnel alors que la fiche de type de milieux CI en exige une de type A;
- Permet que l'entrée de la façade principale du bâtiment ne soit pas reliée par une allée piétonnière à partir d'une rue publique alors que l'article 247 du règlement de zonage l'exige;
- Permet qu'aucune unité de stationnement pour vélo ne soit aménagée alors que l'article 259 du règlement de zonage l'exige;
- Permet qu'aucune borne de recharge électrique ne soit installée alors que l'article 268 du règlement de zonage en exige;
- Permet au projet de se réaliser sans les autorisations applicables en vertu du règlement 1314-2021-PIIA sur les plans d'implantations et d'intégration architecturale;
- Exclut la subdivision du lot 3 888 435 du cadastre du Québec de la contribution pour fins de parcs, sentiers et espaces verts applicable et des tarifs applicables à l'émission des permis de construction, du permis de lotissement ou tout autre tarif ou dépôt prévu au règlement 1314-2021-PC. L'ensemble de ces montants faisant partie de la contribution municipale au projet;

Ces dérogations sont autorisées sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :

- 1- Le projet doit demeurer un projet de logement pour une clientèle dans le besoin et être réalisé par un organisme public ou communautaire à but non lucratif;
- 2- Le projet doit respecter les exigences municipales en matière de raccordement aux infrastructures publiques;
- 3- la réalisation du projet d'habitation autorisé par la présente résolution doit commencer avant le 21 février 2027;
- 4- Toute autre norme de la réglementation d'urbanisme s'applique compte tenu des adaptations nécessaires;

**DE** fixer au 29 juillet 2024, conformément à l'article 125 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, l'assemblée publique de consultation sur le projet de résolution, laquelle se tiendra à la salle du conseil de l'hôtel de ville à compter de 18h.

\*\*\*\*\*

#### **COMMUNICATIONS DES MEMBRES DU CONSEIL AU PUBLIC**

Aucune.

\*\*\*\*\*

#### **PÉRIODE DE QUESTIONS**

Aucune question du public.

\*\*\*\*\*



**RÉSOLUTION NO. 2024-345**

**Levée de la séance**

**IL EST PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER :**      **M. Gaëtan Gagné**

POUR : Monsieur Richard Allard  
Monsieur Gaëtan Gagné  
Monsieur David Huggins-Daines

**ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ**

QUE la séance soit levée à 8 h 11.

\*\*\*\*\*

---

Mme Michèle Lalonde  
Mairesse

---

Me Audrey Senécal  
Greffière et directrice des Services juridiques