



*Choisissons notre avenir,
ENSEMBLE!*

REFONTE du PLAN D'URBANISME

Ville de Sainte-Adèle

Projet de Plan d'urbanisme
2021-2036

Service de l'urbanisme et de l'environnement
Eric Généreux, urbaniste
Juillet 2021

Crédits

Ville de Sainte-Adèle
Rédaction : Eric Généreux, urbaniste, Directeur du service de l'urbanisme et de l'environnement
Pour l'Atelier urbain, Maxime Vézina-Colbert, Louis-Michel Fournier, urbaniste.

Juillet 2021

Table des matières

Mot de la mairesse	7
1 Le plan d'urbanisme de la Ville – Contexte et démarche	8
1.1 Contexte de la refonte	8
1.2 Travaux préliminaires	9
2 Contexte historique	10
2.1 Sainte-Adèle, entre l'Histoire et la fiction – par Pierre Grignon.....	10
2.2 Histoire récréotouristique.....	11
2.3 Historique résidentiel	12
3 Contexte d'intervention	13
3.1 Résidentiel.....	13
3.2 Commercial	13
3.3 Industriel	15
3.4 Social.....	16
4 Tendances démographiques	17
4.1 Ensemble du territoire	17
4.2 Secteur centre	18
5 Tendances économiques.....	20
6 Vision urbanistique et développement durable.....	22
7 Orientations d'aménagement et de développement.....	23
8 Contraintes naturelles et anthropiques	24
8.1 Zone à risque de mouvement de sols	24
8.2 Zone inondable et zone d'intervention spéciale	24
8.3 Corridor autoroutier	24
8.4 Lignes de transport électrique.....	24
8.5 Zone industrielle lourde et d'extraction.....	24
8.6 Alimentation en eau potable.....	24
8.7 Secteurs de forte pente	25
8.8 Milieux humides.....	25
9 Paysages et sommets de montagne	29
9.1 Les fondements de la Charte	29
9.2 Impact de la Charte	30
10 Patrimoine.....	32
11 Concept d'organisation spatiale.....	34
12 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre	36
12.1 Orientation I : Faire des noyaux villageois des milieux de vie dynamiques	36
12.2 Orientation II : Favoriser une vie économique locale dynamique et adaptée au contexte de Sainte-Adèle ..	36
12.3 Orientation III : Favoriser l'accessibilité à divers types de logements adaptés aux besoins de l'ensemble de la population présente et future	36
12.4 Orientation IV : Faire de Sainte-Adèle une ville saine et active	37
12.5 Orientation V : Faire du domaine public un espace vivant, interconnecté et adapté aux besoins de tous....	37
12.6 Orientation VI : Assurer une planification détaillée de certains secteurs névralgiques de façon adaptée au contexte de Sainte-Adèle.....	38
12.7 Orientation VII : Assurer le développement durable du territoire	39
12.8 Orientation VIII : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, culturel et naturel de Sainte-Adèle	39
13 Axes de transports projetés et voies de circulation	40
14 Grandes affectations.....	42

14.1 Périmètre d'urbanisation.....42

14.2   l'intérieur du périmètre urbain42

14.3 Hors du périmètre urbain.....42

15 Compatibilité des usages.....46

16 Planification sectorielle (PPU)47

16.1 Secteurs d'intervention47

16.2 Centre-Ville (parc CHG et rue Valiquette)49

16.3 Plateau Morin49

16.4 Boulevard Sainte-Adèle, Nord et Sud51

16.5 Village de Mont-Rolland55

17 Dispositions particulières et plan d'action.....57

BIBLIOGRAPHIE58

ENTRÉE EN VIGUEUR.....59

Liste des plans

Plan 1 : Contraintes naturelles	26
Plan 2 : Contraintes anthropiques	28
Plan 3 : Éléments de paysage	31
Plan 4 : Concept d'organisation spatiale	35
Plan 5 : Réseaux de transport	41
Plan 6 : Affectations du sol	45
Plan 7 : Plan des programmes particuliers d'urbanisme projetés	48
Plan 8 : PPU des secteurs centre-ville et Plateau Morin	50
Plan 9 : PPU du secteur du boulevard Sainte-Adèle Sud	53
Plan 10 : PPU du boulevard Sainte-Adèle Nord.....	54
Plan 11 : PPU du village de Mont-Rolland	56

Liste des tableaux

Tableau 1 : Répartition résidentielle par type de bâtiment	13
Tableau 2 : Permis de constructions neuves résidentielles 2014 - 2018	13
Tableau 3 : Répartition des permis par type de 2014 à 2018 - Bâtiments commerciaux.....	14
Tableau 4 : Tableau de la répartition des commerces par secteur et par type	14
Tableau 5 : Comparaison et évolution de la population entre l'ensemble de la Ville et le centre-ville.....	18
Tableau 6 : Compatibilité des usages	46
Tableau 7 : Plan d'action	57

Liste des figures

Figure 1 : Composition de la population selon l'âge (2016)	17
Figure 2 : Évolution et projection de la population selon l'âge (2016 à 2036).....	17
Figure 3 : Évolution et projection de la population (1986 à 2036).....	18
Figure 4 : Évolution et projection des ménages (1991 à 2036).....	18
Figure 5 : Revenus moyens et médians par ménage, 2015.....	18

Mot de la mairesse



Saviez-vous que la MRC des Pays-d'en-Haut est la MRC de la région des Laurentides qui attire le plus de nouveaux arrivants, une hausse de 3,62% en 2020 ? Cette augmentation de la population entraîne aussi par un développement immobilier plus important.

Le Service de l'urbanisme et de l'environnement observe actuellement une augmentation des demandes de permis de plus de 250 % par rapport aux années dernières. Historiquement, nous avons choisi Sainte-Adèle pour la quiétude, le plein air, nos lacs et nos montagnes, cette augmentation importante soulève des questions. Quelle est la capacité de nos infrastructures, de nos services et quel sera l'impact sur l'environnement, la faune et la flore ?

En augmentant la population, nous devons aussi augmenter le niveau de service, qu'on parle en termes de travaux publics, de service incendie, des loisirs ou de la bibliothèque. Maintenir l'équilibre entre croissance et qualité de vie demeure un enjeu majeur.

L'expérience du passé m'a appris que d'ajouter des portes ne veut pas nécessairement dire que nous allons avoir une diminution sur le compte de taxes. Toutefois, on ne peut pas ignorer que la pression fiscale est forte puisque la majeure partie de ce fardeau se retrouve sur les épaules des résidents puisque notre assiette commerciale est très petite. Vous comprenez pourquoi je parle d'équilibre !

Comment voyons-nous Sainte-Adèle dans 10 ans, 20 ans et 50 ans ? Nous débutons ce chemin aujourd'hui, car le visage d'une ville telle que la nôtre peut changer rapidement.

Le Service d'urbanisme œuvre sur la refonte du plan d'urbanisme depuis maintenant près de deux ans et ce document est l'aboutissement d'une série de réflexion qui, en plus, coïncide avec une pression immobilière exceptionnelle.

La planification du développement de notre ville passe par la refonte du plan d'urbanisme, mais ce n'est pas non plus la fin du parcours. D'autres exercices devront suivre. Nous devons faire une planification durable du développement de notre ville, nous devons penser à l'avenir et faire de notre croissance un succès pour les générations futures.

1 Le plan d'urbanisme de la Ville – Contexte et démarche

1.1 Contexte de la refonte

En 2018, la Ville de Sainte-Adèle a entrepris la refonte de sa réglementation d'urbanisme. Les objectifs derrière celle-ci sont variés :

- Tenir compte des changements sociaux et démographiques des dernières années ;
- Faire face aux défis financiers des prochaines années liées au maintien des services à la population;
- Anticiper les impacts des changements climatiques et préparer un développement futur pouvant y faire face;
- Tenir compte de la nouvelle réalité économique de Sainte-Adèle dans un contexte de diversification des types d'économies et d'habitat, notamment en délaissant la dépendance importante à l'industrie récréotouristique et à l'habitation unifamiliale isolée;
- Permettre la mise en place d'une administration municipale plus efficace et adaptée aux nouvelles réalités;
- Assurer la protection du patrimoine culturel et naturel et sa valorisation;
- Assurer une évolution de la réglementation et des outils d'urbanisme vers les meilleures pratiques en la matière afin d'assurer le développement optimal de la communauté.

C'est avec ces impératifs que la Ville de Sainte-Adèle a fait le choix de procéder à la refonte de sa réglementation d'urbanisme. Agir maintenant pour assurer le développement optimal de la communauté pour les quinze prochaines années.

À cette démarche s'ajoutent différents exercices de planification intégrée, lesquels visent tous à rendre les interventions de la Ville plus pertinentes dans un contexte économique et social en changement.

1.2 Travaux préliminaires

1.2.1 Travaux de planification

Préalablement aux travaux du présent plan d'urbanisme, certaines études furent réalisées pour préparer l'élaboration de la stratégie de développement.

1. Le plan de développement durable préparé par BC2 et déposé en 2019.
2. Le plan stratégique des infrastructures, qui vise la mise à niveau et le développement des infrastructures routières, de gestion des eaux pluviales, d'aqueduc et d'égouts, préparés par la division des services techniques de la Ville de Sainte-Adèle
3. L'étude de positionnement économique préparée par LGP et déposée en janvier 2019 ;
4. Le plan directeur des parcs et espaces verts préparé par le service des loisirs, de la culture et de la vie communautaire de la Ville de Sainte-Adèle.

Parmi les conclusions pouvant être tirées de ces travaux, voici les principales orientations :

1. Assurer la préservation de l'environnement naturel et des structures de villégiature ;
2. Assurer le remplacement et l'amélioration des infrastructures pour rattraper le retard encouru sur leur entretien ;
3. Augmenter le nombre de contribuables sur le réseau existant afin de répartir le coût de sa mise à niveau tout en limitant ses expansions;
4. Diversifier l'économie grâce aux commerces artériels ou industriels légers ainsi qu'aux petites entreprises et travailleurs autonomes ;
5. Assurer une complémentarité de l'offre en travaillant à compléter le réseau récréatif.

De plus, un comité de refonte, constitué de membres du CCU et de la communauté ont travaillé à bonifier ces orientations. Une rencontre avec la chambre de commerce ainsi qu'une soirée de consultation sous forme d'atelier de travail sont également venues ajouter du contenu aux orientations.

1.2.2 Soirée de travail du 15 mai 2019

Près de 70 personnes se sont déplacées lors de la soirée du 15 mai pour travailler sur quatre grands thèmes, « le récréotourisme et le plein air », « le développement commercial », « les noyaux villageois » et « le développement durable ». Plus de 30 pages de notes ont été générées lors de cette soirée qui a permis à la fois de confirmer plusieurs orientations déjà identifiées dans les étapes précédentes, mais aussi de réaffirmer la sensibilité des citoyens sur plusieurs sujets.

2 Contexte historique

2.1 Sainte-Adèle, entre l'Histoire et la fiction – par Pierre Grignon

À l'origine, Sainte-Adèle était une « mission », un vaste territoire au nord de la seigneurie des Mille-Îles et de la rivière à Simon. Monseigneur Bourget avait érigé en « mission » le canton d'Abercrombie en septembre 1846. Après la conquête, les townships, donc les cantons, avaient succédé aux seigneuries de l'ancien régime français. À la fin de 1852, l'arrivée du premier curé résident, Éphrem Thérien, donne à Sainte-Adèle son statut de paroisse. En pays de colonisation, c'est l'Église catholique, et non l'État, qui détermine l'organisation du territoire. Sainte-Adèle a donc été, à l'origine, plus qu'une simple paroisse. La mission rejoignait même le lac des Sables. Si le fondateur, Augustin-Norbert Morin, a donné le prénom de sa femme, Adèle Raymond, à cette « mission », plusieurs autres vocables sont apparus. Selon les gares, les bureaux de poste, les chapelles, etc., non sans créer une certaine confusion.

Une loi provinciale de 1855 crée un grand nombre de municipalités.

Les paroisses avaient eu d'abord un caractère religieux, à l'image du régime seigneurial. En 1855, la Province crée les municipalités à partir de ces structures, mais avec des élus responsables.

La Ville de Sainte-Adèle, dans sa forme actuelle, date du retour de Mont-Rolland en 1997. En 1918, rien de moins qu'un coup d'État a amputé Sainte-Adèle de près du quart de son territoire, pour donner naissance à un village de compagnie sous le nom de Mont-Rolland. 1922 verra deux autres changements importants : Val-Morin se détachant de Sainte-Adèle, et le Village de Sainte-Adèle étant créé, un mille carré, distinct de la Paroisse. En 1954, création de « Ville de Mont-Gabriel ». Neuf habitants. L'intérêt historique de cette aberration tient au fait que Mont-Gabriel sera annexée par Québec à Mont-Rolland en 1981, qui à son tour, et par choix, reviendra dans Sainte-Adèle en 1997. Cette fusion ne fut pas une annexion.

Avec la fusion du Village et de la Paroisse de 1964, Sainte-Adèle a formé une seule ville.

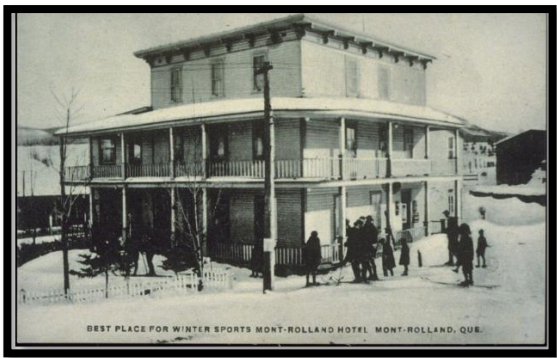


Figure 1 : Hotel Mont-Rolland Source : BANQ, Charpentier, Ludger, 1887-1973 Montréal ; Éditions L. Charpentier, [1928 ou 1929]

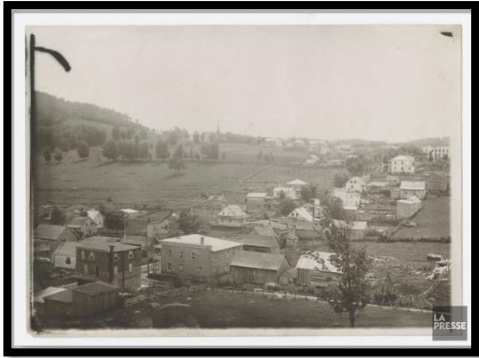


Figure 2 : Sainte-Adèle 1919-1947 Source : BANQ, Fonds La Presse

Un bâtisseur de Sainte-Adèle : le docteur Wilfrid Grignon

Né à Saint-Jérôme dans l'Hôtel du Peuple de son père Médard, Wilfrid a 14 ans quand arrive, le 15 mai 1868, le septième curé de Saint-Jérôme au presbytère juste en face de l'hôtel. Ce nouveau curé, un certain Antoine Labelle, a 35 ans, étant né à Sainte-Rose en 1833. Il a fait ses études classiques au séminaire de Sainte-Thérèse. Or le jeune Wilfrid est justement étudiant dans ce même collège. On devine l'amitié et la filiation de pensée qui animeront rapidement le jeune voisin qui deviendra un émule du curé dans son œuvre de colonisation. Toujours « voisin d'en face », Wilfrid deviendra médecin, comme deux de ses jeunes frères d'ailleurs. C'est Antoine Labelle qui rappela le jeune docteur Grignon de Bouctouche, où il avait entrepris la pratique de sa médecine, pour l'installer à Sainte-Adèle en 1878.

En 1904, la compagnie de téléphone Bell installa, dans la maison du docteur Grignon, le premier central téléphonique au nord de Saint-Jérôme. On comptait 11 abonnés, dont la gare, le curé Contant, la ferme expérimentale, la Rolland, le docteur Goyette, les hôteliers Aubert et Cardinal, les marchands Lacasse, Lajeunesse et Mayer. Les abonnés de Saint-Sauveur et de Piedmont seront reliés au central de Sainte-Adèle en 1905.

Les progrès que Sainte-Adèle a connus au début du siècle dernier comportent aussi l’aqueduc « privé » que le même Gros Docteur fit construire à ses frais et qui fournissait l’eau courante à une quinzaine « d’abonnés » en haut du village.

Sainte-Adèle connaît la célébrité

Le plus jeune des neuf enfants du docteur Wilfrid et d’Eugénie Grignon s’appelait Eugène-Henri. Il est né le 8 juillet 1894 à Sainte-Adèle. Il prendra le nom de plume de Claude-Henri dans les années 1920. Son œuvre colossale d’écrivain a marqué notre littérature et continue d’habiter notre imaginaire collectif. En plus de « tuer le prénom de Séraphin » chez nous, il a « déménagé les pays d’en haut », qui étaient au nord de la Louisiane, pour en imposer le nom aux Cantons du Nord, devenus les Pays-d’en-Haut, nom propre composé.

Un village de compagnie se détache de Sainte-Adèle en 1918

Sainte-Adèle existait tout de même depuis un demi-siècle lorsque Jean Rolland y arriva, le 13 juillet 1902, pour y construire la nouvelle usine de la famille sur la rivière du Nord. L’usine de Saint-Jérôme avait ouvert ses portes en 1882. Le train, nous l’avons dit, était entré en gare à Sainte-Adèle en 1891.

Un maire un peu spécial... l’histoire s’accélère.

Jean Rolland est directeur de l’usine de Sainte-Adèle quand sort la première feuille de papier, le 31 juillet 1904. Il l’est toujours quand le docteur Grignon meurt, le 23 juin 1915. Jean Rolland devient alors maire de Sainte-Adèle en 1916. Dès 1918 Mont-Rolland est créé à même le territoire de Sainte-Adèle, dont le maire est bien Jean Rolland. L’évêché de Montréal bénit tout cela. Il trace d’autorité un immense rectangle qui ira même jusqu’au futur Sommet bleu. Tout y passe : la gare principale, la rivière du Nord en son parcours le plus rentable, la rivière Doncaster, de nombreux lacs, le tout assorti d’un droit de regard absolu sur ce qui se passera sur ce territoire tant que la Rolland y sera. La compagnie est de plus propriétaire du fond des rivières, avec un droit de puisage d’eau allant jusqu’au lac Masson y inclus, à Sainte-Marguerite.

L’exemption de taxes consentie par Sainte-Adèle est bien sûr reconduite par le nouveau village de compagnie.

Une longue quête de libération des colons

L’évolution du réseau routier a marqué Sainte-Adèle. Il fut un temps où le tourisme se trouvait à Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson parce que c’est là que passait la route principale vers le Nord. La Route 11, 1933, portée à quatre voies pour devenir la 117, a canalisé une part très importante du tourisme. L’autoroute des Laurentides, 1963, a eu un effet multiplicateur et pervers à la fois : elle a scindé le territoire de Sainte-Adèle, transformant ainsi la réalité sociale et les traditions de vie des habitants. L’autoroute coupait de nombreuses terres agricoles de la Paroisse, brisant ainsi une vie rurale et un paysage champêtre centenaires. La villégiature remplaçait l’agriculture, les grands espaces bucoliques cédaient la place à la forêt sauvage. La séparation administrative du Village et de la Paroisse de 1922 n’avait plus sa raison d’être. La fusion des deux Sainte-Adèle trouve là son explication. Les Pays-d’en-Haut redevenaient une forêt habitée.¹

2.2 Histoire récréotouristique

C’est dans ce contexte historique que s’est développé Sainte-Adèle : plusieurs pôles articulés autour d’une histoire commune. Un village de compagnie construit autour d’une usine et d’une gare. Un centre-ville développé autour des services et de l’hôtellerie. Des pôles de villégiatures évoluant au rythme des axes de transport, et des sites de villégiatures qui ont été occupés au fil de décennies. Le golf, le ski, les hôtels et les restaurants sont ainsi devenus les signatures de Sainte-Adèle, en faisant la destination la plus prisée des Laurentides. Devenue synonyme de loirs, Sainte-Adèle a vu les investissements se multiplier : cinéma, glissades d’eau, bungee, deux parcs thématiques, un cinéparc, un centre équestre. Cette économie est devenue le moteur de Sainte-Adèle, attirant une riche clientèle de villégiature et faisant vivre l’économie locale.

Cette histoire se transforme au tournant des années 1990, décennie qui a vu se développer d’autres pôles de villégiatures importants dans la région des Laurentides, notamment Tremblant et les factoreries à

¹ Grignon Pierre, Sainte-Adèle, entre l’Histoire et la fiction. Site internet de la Ville de Sainte-Adèle

l'extérieur du village de Saint-Sauveur, qui ont coup sur coup modifié drastiquement les habitudes des villégiateurs.

Les années 2000 ont amené une vague de tourisme international avec la station Mont-Tremblant en plus de voir plusieurs changements dans les habitudes des visiteurs. De plus, par l'ajout de services, Sainte-Adèle a renforcé son rôle de capitale régionale.

À partir de 2008, un ralentissement économique a eu pour effet d'achever la transition récréotouristique des Laurentides, en concentrant et renforçant les activités vers les pôles récents, au détriment des pôles historiques comme Sainte-Adèle. C'est ainsi que plusieurs grands hôtels perdirent de leur prestige et que certains, comme l'auberge l'Eau-à-la-Bouche, qui faisait la renommée de Sainte-Adèle, durent fermer leurs portes. Les années 2010 ont également amené une transition de l'économie en raison de la prédominance de l'internet. L'avènement des sites de partages de résidences a entraîné un délaissement de l'hôtellerie traditionnelle, ce qui a accéléré le phénomène de désuétude des établissements existants. À ceci s'ajoute une perte de vitesse relative pour les sports de plein air tels que le golf et le ski, historiquement des signatures de Sainte-Adèle.

Depuis plusieurs années déjà, la Ville de Sainte-Adèle travaille activement à la protection des sentiers récréatifs et des espaces verts dans le but de préserver ce patrimoine collectif de villégiature, notamment pour la pratique du ski de fond et de la raquette, qui demeurent des sports très prisés.

2.3 Historique résidentiel

Sainte-Adèle fut construite dès ses débuts sur un modèle de résidences individuelles. Les habitations, commerces et bâtiments mixtes sont venus s'ajouter aux centres et à proximité des grands équipements au rythme de la volonté des propriétaires et des promoteurs. L'habitation unifamiliale a dominé le paysage, des années 50 à aujourd'hui, et ce, dans tous les secteurs. Dans Mont-Rolland et au centre de Sainte-Adèle, une certaine diversité résidentielle s'est développée, duplex et mixité commerciale résidentielle se sont ajoutés, tout comme plusieurs ensembles multifamiliaux.

Alors que s'organisait une certaine densité résidentielle dans les centres, le tissu s'étendait en périphérie, poussée par le prolongement des réseaux d'aqueduc pour aujourd'hui rejoindre plusieurs secteurs excentrés, telle que le lac Millette, le chemin du Paysan, le chemin du Mont-Sauvage, le sud de Mont-Rolland, le domaine du Lac-Dauville et plusieurs autres.

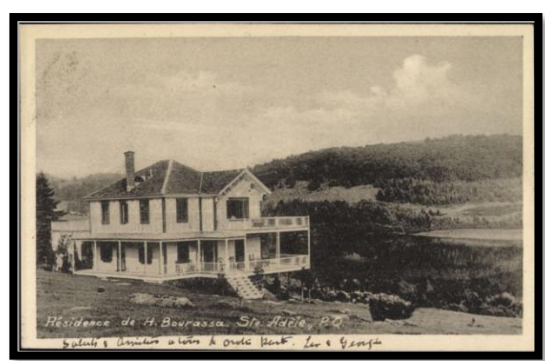


Figure 3 : Résidence de H.Bourassa, Ste Adele, PQ
Source : BANQ, MONTREAL Montreal : Manufactured by European Post Card Co.

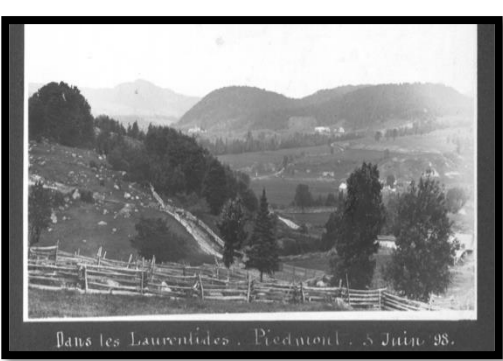


Figure 4 : Maisons et paysages Patrimoine québécois
Octobre 1890-26 août 1906
Source : BANQ, Fonds Famille Papineau

3 Contexte d'intervention

Le territoire de Sainte-Adèle d'aujourd'hui s'est développé sur plus d'un siècle. Pendant cette période, les usages se sont répartis sur le territoire, laissant un passif duquel la planification doit tenir compte.

3.1 Résidentiel

Sur 6840 immeubles à Sainte-Adèle (en excluant les lots publics et vacants), 6 493 sont des logements, ce qui constitue l'utilisation principale sur le territoire.

Tableau 1 : Répartition résidentielle par type de bâtiment

Répartition résidentielle
Immeuble accessoire à l'usage résidentiel : 128
Résidences unifamiliales d'une seule unité : 5425
Résidences de deux unités, soit des duplex ou des résidences unifamiliales avec logement accessoire : 764
Triplex : 101
4 unités ou plus sur le territoire : 75

En somme, les unités unifamiliales représentent 79.3 % de l'ensemble des immeubles du territoire de Sainte-Adèle, alors que les immeubles multifamiliaux (4+) ne représentent que 1.1 % de l'ensemble des immeubles.

Il est facile de constater que Sainte-Adèle a été développé sur la base d'un modèle résidentiel à faible densité, les résidences unifamiliales d'une seule unité représentant plus de 80% du solde résidentiel (68.9% de toutes les unités) selon les données du rôle d'évaluation au 28 novembre 2018.

De plus, les données relatives aux permis de construction délivrés entre 2014 et 2018 laissent croire que cette tendance semble perdurer. En effet, sur un total de 305 permis de construction délivrés, seulement 415 nouvelles unités d'habitation ont été créées. Ceci confirme le poids démesurément important des résidences unifamiliales comme mode d'habitat principal et laisse croire que les types d'habitats proposés ne répondent pas aux besoins d'accès au logement de certaines parties de la population.

Tableau 2 : Permis de constructions neuves résidentielles 2014 - 2018

Permis de construction (tout type confondu)						
Construction	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Nombre émis	61	54	63	70	57	305
Coût du permis	48 771 \$	32 218 \$	36 057 \$	36 717 \$	32 730 \$	186 493 \$
Valeur des travaux	22,9 M\$	21,4 M\$	18,4 M\$	19,7 M\$	15,2 M\$	97,8 M\$
Nombre de logements créés	92	90	80	84	69	415 ²

Finalement, considérant que la rentabilité des infrastructures est assurée par la densité d'occupation et que la mixité des modes d'habitat assure une meilleure mixité sociale, il y a lieu de croire qu'un gain important pourrait être fait à cet égard.

3.2 Commercial

Sainte-Adèle possède également différents immeubles commerciaux. C'est 304 immeubles qui sont inscrits au rôle comme immeubles commerciaux. À ceux-ci, s'ajoutent 21 résidences occupées par des usages commerciaux complémentaires.³

4.7% des immeubles sont occupés par une fonction commerciale, ce qui est proportionnellement bien peu. Il est toutefois nécessaire de rappeler qu'une part très importante des immeubles est composée de résidences unifamiliales, ce qui tend à diminuer la représentativité commerciale. En

² Étude LGP, figure 3, P.12

³ Données du rôle d'évaluation, 28 novembre 2018

faisant le calcul en unités, c’est 537 unités commerciales sur 7876 logements, ce qui augmente le ratio à 6.3%.

Étant donné l’impact économique et fiscal des unités commerciales sur le territoire, il est facile de comprendre que tout gain commercial aura un impact significatif sur les finances de la Ville, particulièrement lorsque les immeubles commerciaux sont développés de manière dense et efficace.

Tableau 3 : Répartition des permis par type de 2014 à 2018 - Bâtiments commerciaux

Type de permis (nature commerciale)						
Type de permis	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Construction	1	1	2	1	1	6
Rénovation	21	19	37	23	19	119
Agrandissement	5	3	1	2	2	13
TOTAL	27	23	40	26	22	138 ⁴

L’analyse de LGP résume la situation ainsi :

Le développement commercial de Sainte-Adèle semble répondre à la structure commerciale qu’on observe normalement dans les localités de villégiature. L’entrée de la Ville est constituée d’une zone d’achat de biens courants qui nous amène vers une concentration villageoise où l’on retrouve des restaurants et des lieux de divertissement.

La mutation de Sainte-Adèle vers un profil plus résidentiel ou de type « milieu de vie » plutôt que touristique, a donné lieu au développement d’entreprises de services (professionnels, services financiers, soins à la personne, etc.).

*Le Tableau 4 : Tableau de la répartition des commerces par secteur et par type, reflète très bien le changement qui s’opère dans le passage de Sainte-Adèle, d’une desserte de villégiature vers une offre de produits et services de proximité à sa population. Le nombre de commerces de détail proprement dit, soit de biens semi-courants (vêtements, chaussures, livres, etc.) et les achats réfléchis (meubles, électroniques, etc.) est largement inférieur en pourcentage par rapport aux autres types de places d’affaires, ce qui est contraire à ce que l’on retrouve habituellement dans un centre-ville typique. Les habitudes d’achats de biens semi-courants ou réfléchis sont pour leur part plutôt dirigées vers Saint-Jérôme, Saint-Sauveur et Sainte-Agathe-des-Monts.*⁵

Tableau 4 : Tableau de la répartition des commerces par secteur et par type

Secteurs →	Sud de la sortie 67	Pôle Rolland	117 sud du centre-ville	117 centre-ville	117 nord du centre-ville	Morin Chantecler	Chemin Péladeau	Sainte-Adèle Nord	117 Lac Milette	Isolé ou résidentiel	Total par catégorie
Catégories ↓											Total
Commerce de détail		1	5	15	2	1		3	1	1	29
Services	1	3	5	15	3	1					28
Santé et bien-être		3	8	23	6	10		1	2	4	57
Hébergement	2	3		2	3	4		2	4	1	21
Restauration		1	5	13	11	4					34
Alimentation		2	2	9	2	1					16
Mécanique	3			2				3			8
Construction	5	1		11		2			8	9	36
Divertissement et spectacle		1		1	4	1				4	11
Informatique		1	1	4	1					7	14
Loisir et plein air	1			2				1	1	5	10
Autres services	1	3	1	8	11	4					28
Total par secteur	13	19	27	105	43	28	0	10	16	31	292

Source : Chambre de commerce de Sainte-Adèle et compilation par Stratégies immobilières LGP

En résumé, le profil commercial de Sainte-Adèle n’est pas particulièrement en inadéquation avec ce qu’on observe ailleurs. Le commerce se développe selon l’offre et la demande, mais surtout en fonction des opportunités. Sainte-Adèle offre un marché stable, sans trop de pression spéculative, ce qui permet de conserver les commerces existants sans toutefois offrir

⁴ Étude LGP, figure 4, P.12
⁵ Étude LGP, pages 16-17-19

*à la communauté des commerces de biens semi-courants ou réfléchis. Les commerces offrent des produits de biens courants et des services qui sont moins dépendants d'une clientèle extérieure, ce qui réduit la vulnérabilité de la structure commerciale.*⁶

3.3 Industriel

Sainte-Adèle possède très peu d'immeubles industriels. Outre le site d'extraction de Lafarge et le site de recyclage Sainte-Adèle, aucun autre site de cette catégorie ne peut être dénombré depuis la fermeture du site d'enfouissement adjacent et de l'usine la Rolland.

Quelques sites s'apparentant davantage au commercial lourd existent, mais la complémentarité de solde industriel manque d'usages industriels légers et technologiques pour constituer une diversification économique efficace.

Dans le cadre de ses travaux, Stratégies immobilières LGP effectue en continu une veille du tissu industriel au Québec. Des industries s'avèrent particulièrement dynamiques dans des régions spécifiques. En fonction des opportunités présentant le meilleur potentiel de croissance pour le futur industriel des Laurentides, LGP estime que la stratégie de développement industriel devrait s'articuler autour des trois secteurs suivants :

- *Agroalimentaire*
- *Valorisation du bois*
- *Transformation de produits métalliques*

Voici les caractéristiques qui appuient ces recommandations.

- *Les trois secteurs d'activités proposés ne nécessitent pas de grandes superficies. On les retrouve souvent dans des petits ateliers et n'ont que très peu d'impacts autres qu'économique dans le milieu.*
- *Certaines entreprises de fabrication artisanale peuvent prendre de l'expansion et devenir fabricants en deuxième et troisième transformation. Voici quelques exemples :*
 - *Boulangerie avec croissance du volume de production et de distribution ;*
 - *Fabrication en petites séries de produits tels que la fabrication de kayak, de skis, etc.*
- *La transformation agroalimentaire est une industrie qui est constamment en croissance. La traçabilité des aliments et la mise en valeur des circuits courts demandent que les lieux de transformation soient à proximité de la culture/élevage et à proximité des lieux de distribution. Les Laurentides offrent beaucoup d'opportunités :*
 - *Les produits de l'érable, du miel, les produits forestiers non ligneux, les produits certifiés bio.*
- *La valorisation du bois se décline de plusieurs façons. La fabrication d'éco matériaux ou la fabrication de meubles sont des exemples qui peuvent être se développer en harmonie avec un milieu comme Sainte-Adèle.*
- *La transformation métallique se retrouve dans des activités de fabrication, mais aussi sous forme de services industriels. La MRC des Pays-d'en-Haut est géographiquement située au centre de deux pôles industriels, soit le sud, vers Saint-Jérôme, Mirabel et Lachute et le nord vers Sainte-Agathe, Rivière-Rouge, Mont-Laurier. Des ateliers de soudure, d'assemblage, de fabrication de pièces sur mesure ou de petites séries ont un potentiel de développement.* 8F7

Le contexte financier actuel dirige les manufacturiers vers la location plutôt que vers l'acquisition de leur espace de fabrication, les banques préférant que leurs clients industriels gardent leur capacité d'emprunt pour financer l'équipement plutôt que l'immobilier. Ces

⁶ Étude LGP, page 20

⁷ Étude LGP, page 44

tendances se sont accélérées dernièrement par une tertiarisation de la chaine de valeur vers des fabrications à faible course (deuxième et troisième transformation) et le foisonnement des services aux entreprises (B2B).

On a donc vu un certain retour des promoteurs vers la construction industrielle dans la plupart des parcs industriels de la province. Dans une municipalité comme Sainte-Adèle, un projet de ce type serait tout à fait possible même sans parc industriel. En effet, la 117 accueille divers usages de fabrication dans plusieurs municipalités des Laurentides et un promoteur pourrait souhaiter construire ce type de projet si la réglementation le permettait. ⁸

3.4 Social

Sainte-Adèle regorge de ressources, que ce soit au niveau des services personnels (dentistes, cliniques médicales, soins spécialisés, etc.), de services familiaux (écoles, services de garde, maisons pour retraités, CHSLD) ou de services culturels (salles de spectacles, associations et clubs sociaux)

Le défi sur cet aspect est le maintien et le développement des ressources et services en adéquation avec les besoins présents et futurs de toutes les tranches de la population. Le maintien d'une clinique médicale active et en croissance constitue un défi prioritaire. Le renouvellement de l'implication bénévole dans les organismes communautaires également et l'adaptation des services aux changements démographiques est également un défi majeur des prochaines années.

⁸ Étude LGP, page 49

4 Tendances démographiques

4.1 Ensemble du territoire

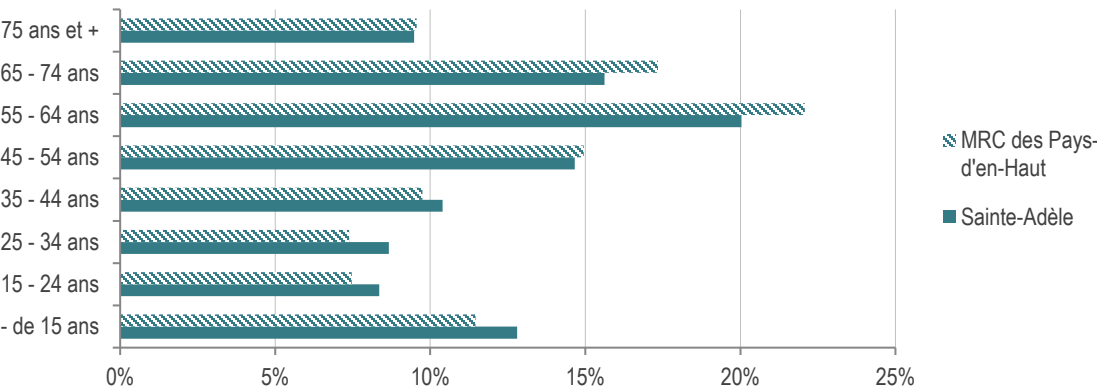


Figure 1 : Composition de la population selon l'âge (2016)

La Figure 1 permet d'identifier la composition actuelle de la population selon l'âge. La population la plus représentée est le groupe des personnes âgées de 55 à 64 ans, tant à Sainte-Adèle que dans le reste de la MRC. Les groupes d'âge les moins représentés sont ceux des 15 à 24 ans et des 25 à 34 ans. De manière générale, la population est plus jeune sur le territoire de la Ville que sur celui de la MRC.

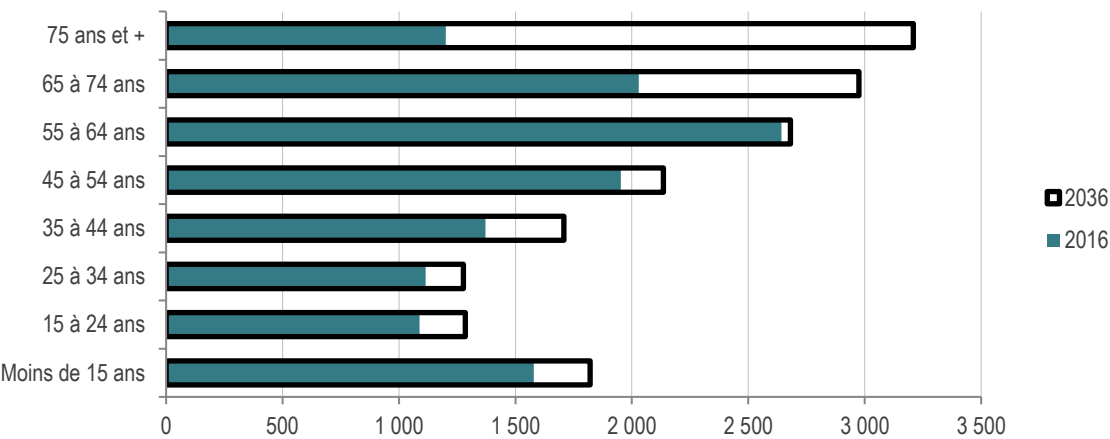


Figure 2 : Évolution et projection de la population selon l'âge (2016 à 2036)

La Figure 2 expose l'évolution projetée de la population selon l'âge entre 2016 et 2036. Comme dans pratiquement toutes les régions du Québec, la population de Sainte-Adèle vit le phénomène de vieillissement de sa population. Les groupes d'âge des 65 à 74 ans et 75 ans et plus connaîtront la plus une augmentation majeure d'ici 2036 et pourraient alors devenir les deux tranches d'âges les plus représentées au sein la population. Les projections montrent que le groupe des 55 à 64 ans pourrait être relativement stable, alors que les tranches d'âges de moins de 55 ans connaîtraient des augmentations plus modestes. Des enjeux sont donc à prévoir en termes d'accessibilité aux biens de consommation et aux services, à la présence de logements et d'infrastructures adaptés à cette réalité démographique, ainsi qu'à l'impact potentiel sur le revenu médian et sur le pouvoir d'achat de la population.

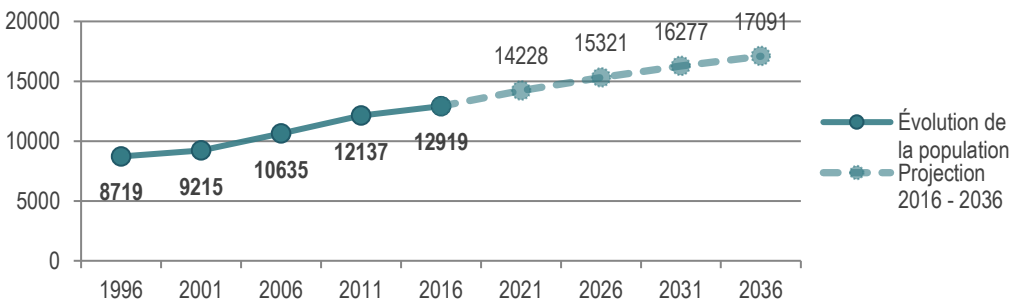


Figure 3 : Évolution et projection de la population (1986 à 2036)

En 2016, la population de Sainte-Adèle s’élevait à 12 919 habitants. Depuis les 20 dernières années, l’évolution de la population a été en constante évolution, avec un ralentissement entre 2011 et 2016. En effet, la population a connu une augmentation continue entre 1996 et 2016, passant de 8 719 individus à 12 919 individus en 20 ans, soit une augmentation de près de 50%. Selon les projections, une constante augmentation de population de l’ordre d’environ 30 % est à prévoir entre 2016 et 2036. De 2016 à 2036, l’Institut de la statistique du Québec prévoit une augmentation de près de 4 200 individus.

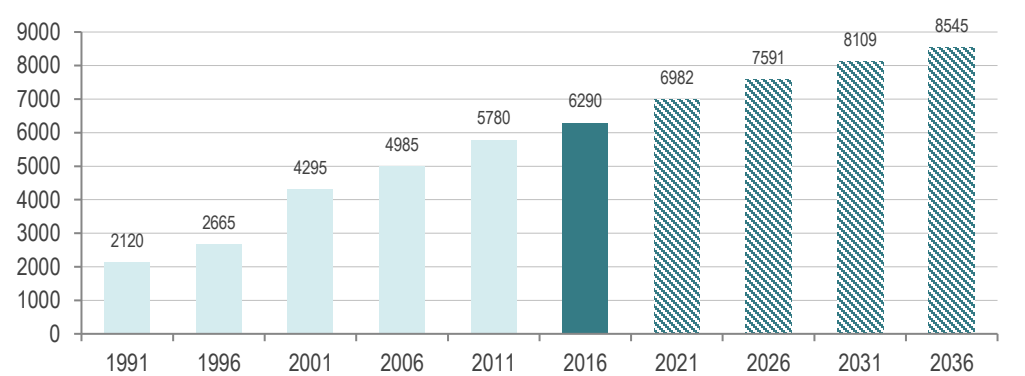


Figure 4 : Évolution et projection des ménages (1991 à 2036)

La Figure 4 présente l’évolution et la projection des ménages de 1991 à 2036. L’augmentation la plus prononcée du nombre de ménages a été observée entre 1996 et 2001, avec un gain de 1 630 ménages. De 1996 à 2016, la Municipalité de Sainte-Adèle a connu une augmentation de 3 625 ménages, passant de 2 665 à 6 290, soit une augmentation de plus de 135%. La projection des ménages de 2016 à 2036 prévoit une progression constante, bien que nettement plus faible qu’au cours des vingt années précédentes, avec une augmentation de 2 255 ménages sur 20 ans, soit une augmentation d’environ 36%.

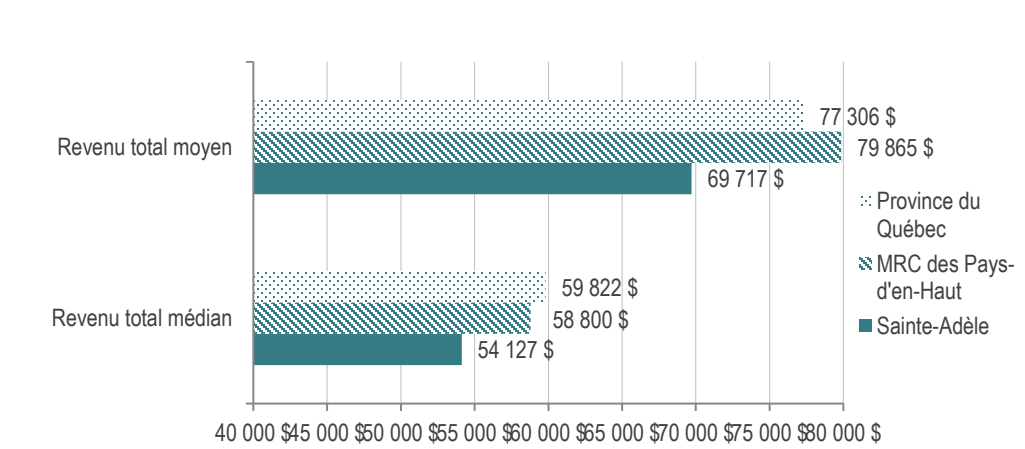


Figure 5 : Revenus moyens et médians par ménage, 2015

La Figure 5 représente les revenus moyens et les revenus médians par ménage en 2015. La population permanente de Sainte-Adèle a un revenu moyen et un revenu médian inférieur à la population de la MRC des Pays-d'en-Haut et du reste de la province. Le revenu moyen par ménage à Sainte-Adèle est de 69 717 \$ comparativement au revenu moyen de la MRC qui s’élève à 79 865 \$, une différence marquée de 10 148 \$. Pour ce qui est du revenu médian, la population permanente de Sainte-Adèle possède un revenu de 54 127 \$ comparativement à la population de la MRC des Pays-d'en-Haut qui a un revenu de 58 800 \$, une différence de 4 673 \$.

4.2 Secteur centre

Tableau 5 : Comparaison et évolution de la population entre l'ensemble de la Ville et le centre-ville

	Ville 2011	Ville 2016	Secteur centre 2016
Population	12 137	12 919	5 786
0-14 ans	12,9 %	12,8 %	11,7 %
15-64 ans	64,3 %	62,1 %	58,8 %

65 ans et +	20,7 %	25,1 %	29,6 %
Âge moyen	-	47,4	49,3
Taille moyenne des ménages	2	2	1,9
Ménage d'une personne	35,9	38,4 %	44,4 %
Première langue : français	93 %	93,4 %	94 %
Propriétaire	-	68,8 %	56,9 %
Certificat postsecondaire	-	61,2 %	57 %
Universitaire ou plus	-	20,4 %	18,5 %
Travaille hors sdr	-	56 %	53 %

En somme, la population de Sainte-Adèle s’est stabilisée au cours des dernières années. Celle-ci est vieillissante et parle très majoritairement français.

La population du secteur centre est également considérablement plus âgée, moins éduquée, moins propriétaire de sa résidence et a une propension plus importante à habiter seule.

Il y a donc lieu de croire qu’avec le vieillissement de la population, la demande pour des logements au centre de l’agglomération ira en augmentant, alors que le solde immobilier actuel n’est pas réellement en mesure de l’accueillir. C’est donc dire que si une densification du centre n’est pas entreprise, les aînés et les gens à plus faibles revenus n’auront d’autres choix que de se délocaliser pour obtenir des logements adaptés, ce qui aura un impact sur la mixité sociale et la complémentarité économique. De plus, l’absence de renouvellement du cadre bâti aura pour impact une baisse de la valeur relative des bâtiments en place et par conséquent, entrainera un vieillissement rapide du parc locatif. Des logements de moins grande qualité, pour des loyers en hausse, ce qui aggravera le problème d’écart entre mieux et moins nantis.

La proportion des jeunes enfants se maintient malgré l’augmentation de population, ce qui laisse croire que le nombre de ménages avec enfant est en légère croissance sans pouvoir toutefois considérer qu’il y a une croissance significative au point de nécessiter d’augmenter massivement les services leur étant destinés. La croissance relative étant constante, nous n’assistons pas à une croissance rapide comme avec la tranche des aînés.

5 Tendances économiques

Le 18 décembre 2018, LGP stratégies immobilières, ont remis à la Ville de Sainte-Adèle un rapport permettant d'évaluer le potentiel de développement pour Sainte-Adèle en lien avec le redéveloppement commercial et industriel des zones à vocation économique. Elle permettra aux divers intervenants de mieux comprendre pourquoi la mise en valeur de ces zones est une opportunité économique à saisir pour le développement urbain de Sainte-Adèle.⁹

Alors que le rapport détaille la dynamique de plusieurs secteurs en plus d'orienter l'élaboration de la future réglementation de la Ville de Sainte-Adèle, LGP en arrive aux conclusions suivantes :

Depuis trente ans, la municipalité de Sainte-Adèle délaisse progressivement une activité économique axée sur le tourisme et la villégiature ... qui ont des répercussions sur la vitalité économique de la municipalité, mais également sur la qualité de son cadre bâti et sur sa capacité à attirer de nouveaux investissements. À ceci s'ajoutent les perspectives pour la fonction commerciale et principalement pour la vente au détail. Les municipalités devront faire face à plusieurs changements dans les prochaines années, dont certains sont difficiles à quantifier, mais ils devraient favoriser l'expérience d'achat plutôt que la croissance du parc immobilier comme nous l'avons connu depuis les années 60 au Québec.

La présente étude économique vise à mieux comprendre l'intérêt à développer les différentes zones à vocation économique de Sainte-Adèle, et ce, dans ce nouveau contexte économique. Elle a été réalisée dans le cadre d'un exercice de prévision réglementaire pour le service d'urbanisme de la municipalité de Sainte-Adèle.

L'étude a permis de dresser un portrait complet de l'offre commerciale actuelle à Sainte-Adèle, ainsi que d'évaluer le potentiel en lien avec le redéveloppement commercial et industriel des dix (10) zones identifiées à vocation économique. Au-delà des opportunités en lien avec le centre-ville et le renouveau annoncé pour les artères commerciales, plusieurs opportunités pour des investissements ont été identifiées partout sur le territoire.

Nous rappelons qu'une bonne réglementation claire et flexible est nécessaire pour faciliter le développement économique sur un territoire, tout comme une image de marque ou « branding territorial » est nécessaire pour attirer des entreprises répondant à l'ADN d'une communauté. Ceci sera encore plus vrai dans les années à venir, où les superficies commerciales seront revues à la baisse et où les clientèles rechercheront avant tout des environnements conviviaux et faciles d'accès pour leurs achats et leur vie sociale.

Il reste qu'il serait trop facile d'accuser les règlements d'urbanisme lorsqu'une économie tourne à la baisse. Ces derniers ont normalement le rôle de mettre en œuvre une vision et non d'être déconnecté des aspirations d'une communauté. Un travail parallèle de mise en valeur des opportunités de développement ou redéveloppement, que ce soit sous forme de fiches ou de prospection active, reste essentiel à la mise en œuvre d'une vision économique. Il faut pousser l'investisseur vers cette vision concertée du territoire pour avoir des résultats.

Dans le cas de Sainte-Adèle, des efforts pour 1) continuer de mettre en valeur le mont Gabriel, 2) trouver une solution à l'impasse actuelle du Chantecler et 3) définir une vision durable pour le projet de La Rolland nous apparaissent comme essentiels au futur économique de la municipalité si elle souhaite favoriser un développement commercial plus intensif. Même si la municipalité a progressivement délaissé une activité économique axée sur le tourisme et la villégiature, il reste que les principales opportunités avec un impact pour accélérer les investissements sur le territoire sont encore fortement liées à ce secteur de l'économie. 11F10

En somme, le développement d'une image corporative intégrée, une meilleure collaboration avec les différents acteurs telle que la MRC des Pays-d'en-haut, la chambre de commerce de Sainte-Adèle, le développement de meilleurs outils d'urbanisme tels que des fiches-conseils, des PIIA plus efficaces et faciles à comprendre, des règles plus adaptées à la réalité du marché, une plus grande flexibilité dans les possibilités et combinaisons d'usages et surtout, le

⁹ Étude LPG

¹⁰ Étude LPG

développement d'une vision municipale du développement sont essentielle pour favoriser le développement économique.

Toutefois, la qualité du milieu bâti et du tissu entrepreneurial, les actifs naturels et de pleins airs, l'accessibilité facile à l'autoroute, la disponibilité des terrains ou des bâtiments pouvant faire l'objet de rénovations majeures sont des facteurs qui lui permettraient aussi d'opter pour une belle croissance, peut-être moins fulgurante, mais peut-être aussi plus durable, et acceptable par sa communauté. C'est une question de choix !

6 Vision urbanistique et développement durable

Le développement durable, la viabilité du développement, la diversification économique, le développement d'une équité sociale et l'aménagement de milieux de vie de qualité et sécuritaires sont les principaux piliers de la vision de la Ville de Sainte-Adèle en matière d'aménagement et d'urbanisme à l'aube des années 2020.

Pour se faire, le plan d'urbanisme doit mettre en place des orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre permettant de répondre à cette vision d'aménagement et d'urbanisme, tant par le choix des gestes à poser que par la mise en place d'une réglementation innovatrice et bâtie de manière à permettre le développement intégré du territoire et répondant aux préoccupations et enjeux du 21^e siècle.

Tout d'abord, sur la question du développement durable, les orientations doivent permettre la préservation du milieu naturel et urbain pour les générations futures, en préservant les espaces naturels, en diminuant l'impact du développement et en réhabilitant les secteurs affectés par le développement passé tout en gérant la croissance requise par l'augmentation de la population. Ceci entend donc des règles claires encadrant la construction tout en permettant une croissance pertinente et adaptée aux besoins de la population.

Pour assurer la diversification économique et le développement d'une équité sociale, il est nécessaire d'élargir les aménagements possibles autant au niveau commercial que résidentiel. Il sera important de travailler davantage les secteurs émergents, de varier les modes d'habitats et les types de développements commerciaux, ainsi que de favoriser la mixité. Cette approche permettra de constituer un maillage complexe qui servira de base à une communauté forte et inclusive.

La mise en place de milieux de vie de qualité devra se faire par des aménagements adaptés allant au-delà de la gestion simple des usages. Depuis plusieurs années, les limites du zonage traditionnel ont été observées partout au Québec; ségrégation des usages, étalement sur le territoire, atteinte aux paysages... L'utilisation des principes de *Form Based Codes* pour régir le développement des quartiers, permettra de relever ces défis et de mieux encadrer la forme bâtie. C'est pourquoi la constitution d'unités de voisinages et l'élaboration des outils règlementaires discrétionnaires seront primordiales pour assurer la constitution d'un environnement plus agréable, convivial et apprécié des citoyens et visiteurs.

Finalement, les interventions sur le domaine public devront viser à faciliter et sécuriser la mobilité en général afin d'améliorer l'accessibilité et la sécurité pour tous, en plus d'être planifiées de façon à relier les divers attraits et milieux de la Ville de Sainte-Adèle.

La mise en place d'un tel type de planification aura pour résultat l'atteinte d'une plus grande qualité d'aménagement tout en réduisant les contraintes du zonage traditionnel qui limitait l'adaptabilité du tissu existant. La reconversion des espaces existants ou sous-utilisés est d'ailleurs la façon la plus efficace de développer de façon durable le territoire.

7 Orientations d'aménagement et de développement

Les orientations suivantes répondent à la vision de la Ville de Sainte-Adèle sur son développement et sur l'aménagement souhaité et formeront la pierre angulaire des décisions relatives à l'aménagement du territoire et à la stratégie règlementaire qui sera mise en œuvre.

- I. Faire des noyaux villageois des milieux de vie dynamiques
- II. Favoriser une vie économique locale dynamique et adaptée au contexte de Sainte-Adèle
- III. Favoriser l'accessibilité à divers types de logements adaptés aux besoins de l'ensemble de la population présente et future
- IV. Faire de Sainte-Adèle une ville saine et active
- V. Faire du domaine public un espace vivant, interconnecté et adapté aux besoins de tous
- VI. Assurer une planification détaillée de certains secteurs névralgiques de façon adaptée au contexte de Sainte-Adèle
- VII. Assurer le développement durable du territoire
- VIII. Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, culturel et naturel de Sainte-Adèle

Note : l'ordre où sont présentées les orientations ne reflète pas un quelconque ordre d'importance ou de priorité.

8 Contraintes naturelles et anthropiques

La carte des contraintes naturelles et anthropiques inclut la localisation de l'ensemble des éléments suivants :

8.1 Zone à risque de mouvement de sols

Le schéma d'aménagement de la MRC des Pays d'en haut identifie un principal secteur de risque de mouvement de sols, aux abords de la Rivière-du-Nord près de la limite municipale de la Municipalité de Piedmont. Dans ce secteur, seront applicables les normes minimales régissant les zones d'érosion, de glissement de terrain et de mouvement de sol afin d'assurer qu'aucune construction ne soit effectuée dans les espaces à risque de glissement de terrain, il en va de même pour tout projet de lotissement majeur en flanc de montagne surplombant un cours d'eau dont le sol serait susceptible de constituer un risque de mouvement de sol.

8.2 Zone inondable et zone d'intervention spéciale

Tel que relevé sur le plan des zones de contraintes, des zones inondables 0-20 ans et 20-100 ans sont présentes en bordure de la rivière du Nord dans le secteur Mont-Rolland et de la rue Notre-Dame. Des contraintes au développement sont par conséquent imposées pour restreindre les améliorations et assurer la protection des constructions déjà présentes. De plus, le gouvernement du Québec a décrété, suite aux périodes d'inondations panquébécoises de 2017 et de 2019, une *Zone d'intervention spéciale* afin d'imposer temporairement des règles et contraintes supplémentaires, en attendant la révision de la réglementation provinciale. Les limites et règles applicables peuvent être consultées sur le site internet du gouvernement du Québec. Les territoires visés sont regroupés aux abords de certaines portions de la rivière du Nord et de la Rivière-à-Simon.

8.3 Corridor autoroutier

Des zones d'impact sonores ont été établies au schéma d'aménagement par rapport aux voies de circulation automobile de plus de 50 km/h, soit l'autoroute 15, la route 117 au sud et au nord du centre-ville de Sainte-Adèle et le chemin Pierre-Péladeau à l'est du centre-ville de Sainte-Adèle. Dans tous les cas, les projets de construction résidentiels, de villégiatures ou institutionnels, sont assujettis à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale lequel sera évalué, notamment, en vertu des critères suivants afin de minimiser l'impact des nuisances sonores :

- la superficie, l'orientation et l'aménagement du terrain;
- la localisation, l'orientation et l'insonorisation des bâtiments;
- la localisation et l'orientation des ouvertures (portes et fenêtres);
- la localisation des pièces (chambres).

Des règles d'exception peuvent également s'appliquer conformément au schéma d'aménagement et de développement révisé.

8.4 Lignes de transport électrique

Bien que peu de règles régissent la construction à proximité des lignes de transport électrique, leur présence constitue tout de même des barrières physiques au développement qui nécessitent d'être prise en compte, autant par leur impact visuel que par leur occupation physique sur les lieux.

8.5 Zone industrielle lourde et d'extraction

Sainte-Adèle ne possède qu'une zone industrielle lourde, laquelle accueille un site d'enfouissement, un site de recyclage de métaux et une entreprise d'extraction. Des distances séparatrices sont donc à prévoir au périmètre de cette zone pour tout nouvel usage résidentiel, de villégiature et communautaire. Des normes réciproques aux exigences provinciales pour ces différents usages seraient à prévoir.

8.6 Alimentation en eau potable

Les sources d'alimentation d'eau potable de la Ville de Sainte-Adèle sont une ressource vitale devant faire l'objet d'une protection accrue en vertu de la réglementation provinciale.

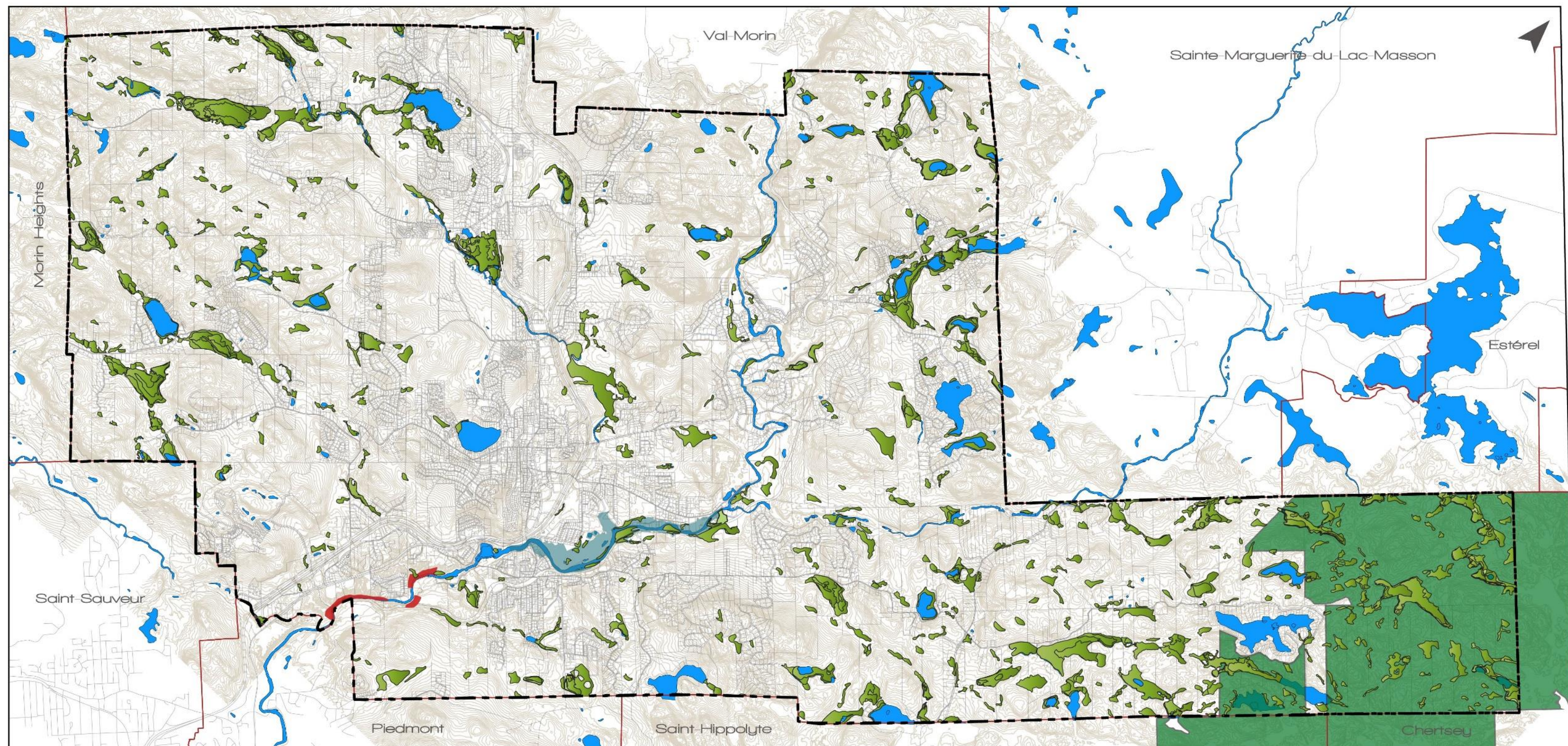
L'identification de ces sources et de leurs périmètres de protection demeure le meilleur moyen d'assurer le respect de la réglementation provinciale et la pérennité de la ressource.

8.7 Secteurs de forte pente

La ville de Sainte-Adèle se trouvant au sein d'une région montagneuse, de nombreux secteurs comportent des pentes de terrain élevées, posant ainsi des risques et contraintes en matière d'accès, de sécurité et de développement. Ces secteurs sont identifiés de manière approximative au Plan des secteurs de forte pente, et des règles devront être prévues à la réglementation afin d'assurer un développement cohérent à cet égard et d'y régir les possibilités de construction.

8.8 Milieux humides

Le territoire de la ville de Sainte-Adèle comporte une quantité importante de milieux humides. La protection de ces milieux, qui constituent un écosystème crucial et jouent un rôle important de régulation de débit des cours d'eau, représente donc une priorité pour la ville de Sainte-Adèle. Des mesures de protection des milieux humides et de leurs rives devront donc être prévues à la réglementation. Le Plan des contraintes naturelles présente, de façon approximative, la localisation des milieux humides de plus de 0,3 hectare.



PLAN DES CONTRAINTES NATURELLES

Légende

- Limite de la Ville
- Réseau routier
- Cours d'eau et lac

- Aire de protection (zone agroforestière)
- Cartographie approximative des milieux humides de plus de 0,3 hectares**
- Zone à risque de mouvement de terrain
- Zone inondable de la Rivière-du-Nord

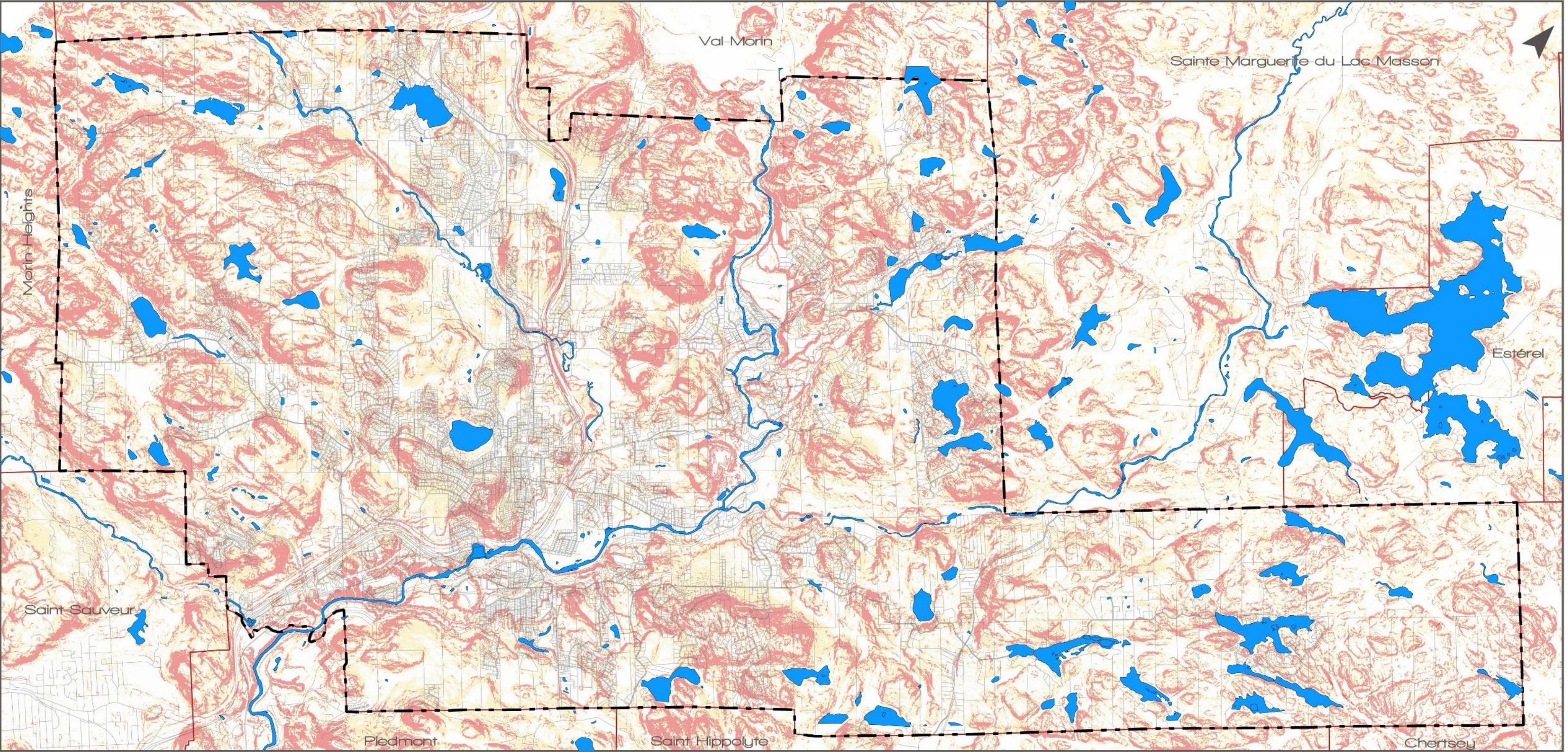
**Les données ont été fournies par la MRC et sont fournies à titre indicatif seulement. Elles ne peuvent en aucun cas remplacer une caractérisation des milieux naturels réalisée par un professionnel compétent en la matière.

0 1 km 2 km



Dessiné par : Lucas Valence, urb.
Vérifié par : Maxime Vézina-Colbert

Sources des données cartographiques :
MRC des Pays-d'en-Haut



PLAN DES SECTEURS DE FORTE PENTE

Légende

- - - Limite de la Ville
- Réseau routier
- Cours d'eau et lac

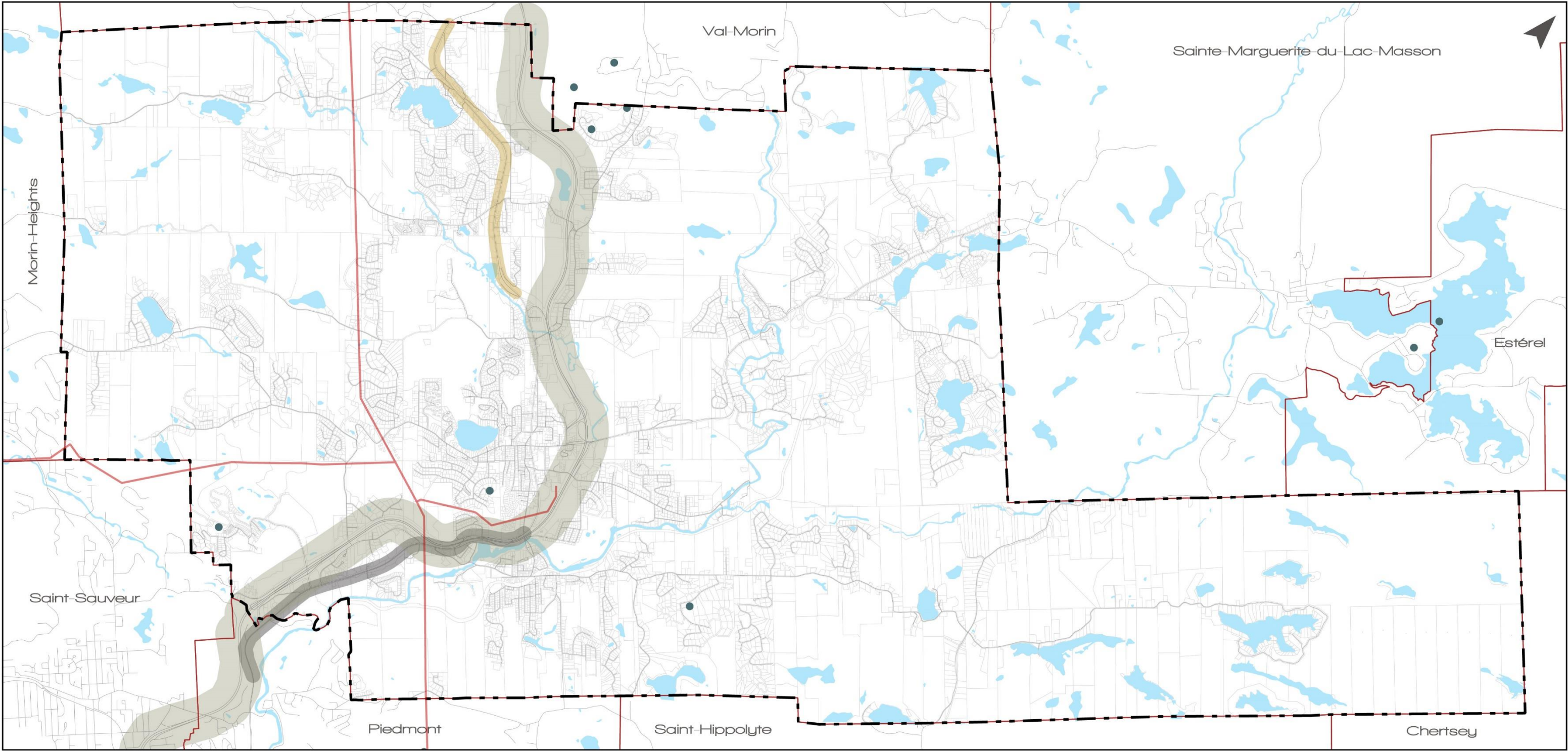
Secteurs approximatifs de fortes pentes

- Pentes de 15% et moins
- Pentes de 15,1% à 30%
- Pentes de plus de 30%



Dessiné par : Mélissa Lamothe
Vérifié par : Maxime Vézina-Colbert

Sources des données cartographiques :
Forêt ouverte, Ministère des Forêts, de la
Faune et des Parcs du Québec (2019)



PLAN DES CONTRAINTES ANTHROPIQUES

Légende

--- Limite de la Ville

----- Périmètre d'urbanisation préliminaire

— Cours d'eau et lac

— Réseau routier

Zone de 300 m autour de l'autoroute 15

Zone de 100 m autour de la route 117

Zone de 80 m autour de la route 117

Tour de télécommunication

— Lignes électriques

0 1 km 2 km

Dessiné par : Lucas Valence, urb.
Vérifié par : Maxime Vézina-Colbert

Sources des données cartographiques :
MRC des Pays-d'en-Haut

9 Paysages et sommets de montagne

La protection des paysages des Laurentides est variée et complexe. De paysages naturels de vallée, aux centres des villages, des montagnes sauvages aux montagnes de ski, le paysage de Sainte-Adèle se définit de plusieurs façons.

La Charte des paysages des Laurentides définit l'engagement des membres signataires ainsi :

9.1 Les fondements de la Charte

Reconnaître :

Le paysage est source de création et d'expression. Il fait partie intégrante de notre patrimoine naturel, culturel et collectif.

Le paysage est un bien commun, de responsabilité individuelle et collective, ce qui en fait un enjeu de société.

Le paysage est à la fois le résultat et la reconnaissance des occupations successives du territoire. Il évolue constamment et à des échelles diverses.

La région des Laurentides est privilégiée par la diversité de ses paysages et de ses grands espaces naturels. Ces richesses sont un moteur économique incontestable pour le développement de la région, en particulier pour les vocations de villégiature et de récréotourisme.

Les pressions du développement sur les milieux engendrent des conséquences de plus en plus déterminantes aux plans environnemental, social et économique. Dans un contexte où les paysages se banalisent rapidement, il devient urgent d'agir pour protéger la diversité et la santé de nos paysages.

S'engager :

Reconnaître, protéger et mettre en valeur de façon durable les paysages des Laurentides.

Faire des paysages une préoccupation fondamentale dans la mise en valeur de la région et l'amélioration de la qualité de vie

Voir à ce que la démarche de protection et de mise en valeur des paysages respecte les principes du développement durable.

Reconnaître qu'il est essentiel de mettre sur pied un mécanisme de concertation régionale. La protection et la mise en valeur des paysages requièrent une mobilisation sociétale qui doit être canalisée dans l'action par un mécanisme de concertation régionale. Ce mécanisme assurera la pérennité, l'efficacité et l'harmonisation de l'action.

Élaborer, chacun dans sa juridiction et à son rythme, un mécanisme de mise en œuvre permanent, dédié à l'émergence des paramètres de plus en plus précis propres à protéger et mettre en valeur de façon durable les paysages.

9.2 Impact de la Charte

La Charte fut ratifiée en 2004 par plus de 150 organismes régionaux, dont la MRC des Pays-d'en-Haut et la majorité de ses municipalités constituantes.

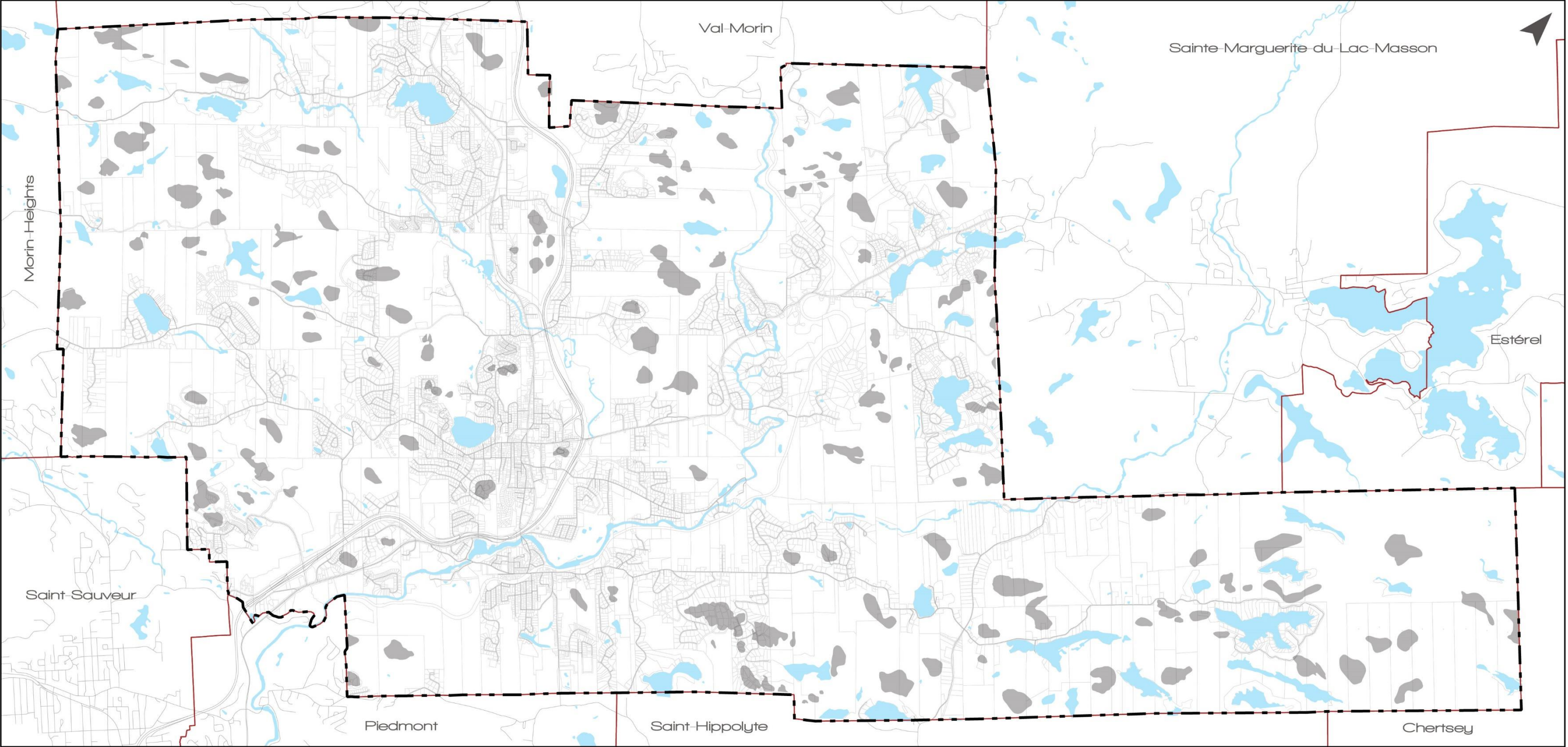
Par conséquent, plusieurs outils seront utilisés pour assurer l'atteinte de ses objectifs. L'identification des sommets de montagne et la poursuite de l'application d'un PIIA visant à encadrer leur développement sont les premiers de ceux-ci. Dans un second temps, plusieurs secteurs de PIIA sont prévus, tout d'abord pour le centre-ville, puis pour le secteur Mont-Rolland. S'ajoutent les abords de la route 117, les secteurs touristiques mixtes, les zones commerciales, les immeubles de 6 unités et plus et l'affichage.

Par la suite, des mesures de contrôle du déboisement particulières sont prévues hors des périmètres urbains pour assurer la préservation des couverts forestiers.

Finalement, des règles précises régissant la forme et l'insertion des bâtiments permettront d'assurer la préservation et le développement des paysages urbains.



Figure 5 : Paysage du sommet des pentes 40/80



PLAN DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Légende

- Limite de la Ville
- Périmètre d'urbanisation préliminaire
- Cours d'eau et lac
- Réseau routier
- Sommet de montagne

0 1 km 2 km



Dessiné par : Lucas Valence, urb.
Vérifié par : Maxime Vézina-Colbert

Sources des données cartographiques :
MRC des Pays-d'en-Haut

10 Patrimoine

La Ville de Sainte-Adèle, au cours des trois dernières années, a procédé à la citation de cinq bâtiments patrimoniaux en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel du Québec. Ces cinq immeubles s’ajoutent aux efforts d’inventorisation des bâtiments patrimoniaux déjà réalisés par la MRC des Pays d’en haut et qui est en cours de bonification.

La Ville de Sainte-Adèle reconnaît l’importance de protéger son patrimoine dans un contexte de redéveloppement de son urbanité et de sa relation avec la villégiature.

- Église Saint-Joseph de Mont-Rolland
- La maison Biroleau-McGuire
- La maison Claude-Henri Grignon
- La maison Wilfrid Grignon
- La maison Olivier Rolland
- Le théâtre Sainte-Adèle



Figure 6 : Rue Morin, direction ouest.



Figure 7 : Chapelle Saint-Paul
Source : Ville de Sainte-Adèle



Figure 8 : église Saint-Joseph de Mont-Rolland
Source : Ville de Sainte-Adèle



Figure 9 : Maison Biroleau-Mcguire
Source : Ville de Sainte-Adèle



Figure 10 : Maison Olivier-Rolland
Source : Ville de Sainte-Adèle



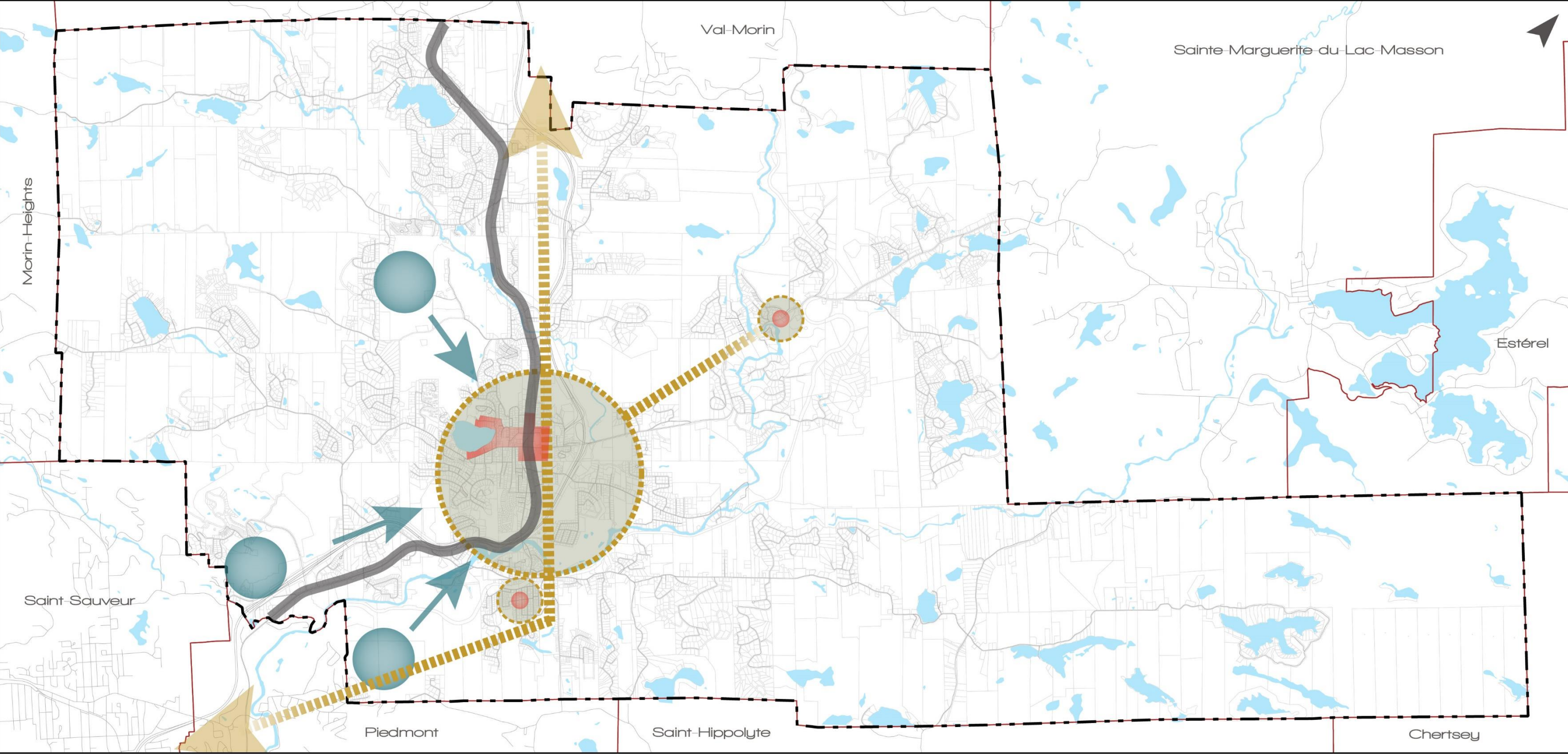
Figure 11 : Maison Wilfrid-Grignon
Source: Ville de Sainte-Adèle



Figure 12 : Maison Claude-Henri-Grignon
Source : Ville de Sainte-Adèle

11 Concept d'organisation spatiale

Le concept d'organisation spatiale s'articule autour d'un centre historique principal et de deux centres historiques de plus petite ampleur, déjà majoritairement construits, dont l'un situé à l'intérieur du périmètre urbain ayant un potentiel de densification. Le troisième pôle se veut historiques par sa densité existante et la nature de son cadre bâti existant, lequel mérite d'être mis en valeur. Ces trois secteurs représentent la structure historique de Sainte-Adèle, autour desquels gravitent des territoires offrant un certain potentiel de développement, qui pourra contribuer au dynamisme économique et social des secteurs centraux.



CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Légende

- · — · —

 Limite de la Ville

 Périmètre d'urbanisation préliminaire

Cours d'eau et lac

Réseau routier
- Vitrine routière à potentiel de développement

Structure historique

Secteurs centraux à potentiel de densification

Secteurs à potentiel de développement
- Concentration villageoise



Dessiné par : Lucas Valence, urb.
Vérifié par : Maxime Vézina-Colbert

Sources des données cartographiques :
MRC des Pays-d'en-Haut

12 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

12.1 Orientation I : Faire des noyaux villageois des milieux de vie dynamiques

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
1) Faciliter le développement des noyaux villageois	a. Densifier les secteurs centres de Sainte-Adèle et Mont-Rolland; b. Plus de hauteur dans le secteur centre, à certaines conditions; c. Travailler sur la forme des bâtiments plus que les usages; d. Permettre le développement d'un réseau cyclable est-ouest reliant les équipements et attraits; e. Développer le parc Claude-Henri-Grignon et ses abords pour en faire une place centrale ; f. Travailler les abords des axes structurants; g. Bien identifier les secteurs où l'architecture doit être préservée; h. Assurer une continuité entre Valiquette et Saint-Joseph et faire le lien avec le Secteur Mont-Rolland en marquant l'entrée de village à la sortie 67 et à l'intersection Sainte-Adèle/Valiquette/Saint-Joseph.

12.2 Orientation II : Favoriser une vie économique locale dynamique et adaptée au contexte de Sainte-Adèle

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
2) Faciliter le développement commercial local et industriel léger;	a. Permettre plus de flexibilité et de créativité dans le développement commercial; b. Réduire les exigences liées au stationnement; c. Permettre plus de possibilités aux commerces en droits acquis;

12.3 Orientation III : Favoriser l'accessibilité à divers types de logements adaptés aux besoins de l'ensemble de la population présente et future

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
4) Faciliter le développement d'une variété résidentielle pour tous les groupes de populations	a. Augmenter la densité et la hauteur sur les axes centraux, là où la situation le justifie; b. Permettre différentes typologies dans les secteurs centraux; c. Favoriser l'accès à la propriété pour les jeunes familles et tous les revenus.

12.4 Orientation IV : Faire de Sainte-Adèle une ville saine et active

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
5) Favoriser le transport actif et l'aménagement de circuits piétons	a. Mettre en place un réseau cyclable entre la gare de Mont-Rolland, le centre-ville de Sainte-Adèle et le plateau Morin;
	b. Mettre en place un projet de chaussée partagée sur la rue Valiquette et lier la place des citoyens et les artères commerciales;
	c. Maintenir le réseau de sentiers et planifier son expansion ;
	d. Planifier la mise en place de chaussée désignée dans différents secteurs (Rolland, des Monts, Morin, Pierre-Péladeau);
	e. Assurer que les nouveaux projets de développements soient perméables pour les piétons et qu'aucune nouvelle rue ne soit réalisée sans un bouclage potentiel du réseau;
	f. Établir, dans le PIIA sur les sommets, l'obligation d'inclure des sentiers et des perspectives;
	g. Lier par un réseau le Centre-Ville et Mont-Rolland par une signature et des réseaux cyclables et piétonniers;
	h. Assurer les connexions du réseau de sentiers pour inclure les différents grands équipements et les municipalités voisines.

12.5 Orientation V : Faire du domaine public un espace vivant, interconnecté et adapté aux besoins de tous

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
6) Assurer la planification et le développement d'un réseau de parcs et de sentiers interconnectés;	a. Reconfigurer à l'échelle humaine l'entrée de Ville aux intersections des rues Valiquette, Saint-Joseph et du boulevard de Sainte-Adèle;
7) Aménager des espaces publics et des parcs conviviaux, complémentaires et accessibles à tous	b. Réaménager le boulevard de Sainte-Adèle à une échelle humaine à l'intérieur du secteur villageois;
	c. Définir la vocation du réseau de parc et assurer la complémentarité des fonctions adjacentes (Parc Claude-Henri-Grignon, parc de la Famille, parc Cardinal, etc.);
	d. Lors du réaménagement des espaces et équipements publics, s'assurer qu'ils sont conçus de manière à être accessibles à tous.



Figure 13 : Lac Richer, Parc du Mont-Loup-Garou

12.6 Orientation VI : Assurer une planification détaillée de certains secteurs névralgiques de façon adaptée au contexte de Sainte-Adèle

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
8) Faciliter le développement économique et favoriser la bonification de l'offre résidentielle tout en préservant le cachet historique du secteur de Mont-Rolland	a. Élaborer un PPU pour le secteur Mont-Rolland; b. Permettre une plus grande densité sur les lots vacants et sur ceux à reconvertir en périphérie des rues déjà à l'échelle villageoise; c. Faciliter l'implantation de commerces de proximité sur les principales artères du secteur; d. Développer le pôle de la gare pour constituer un pôle d'entrée au réseau de plein air e. Mettre en valeur et assurer la restauration du cadre bâti historique de Mont-Rolland.
9) Améliorer l'attractivité du secteur du centre-ville de Sainte-Adèle et favoriser son développement économique et communautaire	a. Élaboration d'un PPU pour le secteur centre-ville; b. Établir le parc Claude-Henri-Grignon et la place des citoyens comme point focal de l'identité adéloise; c. Tisser un lien physique entre la rue Valiquette et la place des citoyens; d. Aménager des espaces à l'échelle humaine et faciliter les déplacements à pied; e. Permettre le développement de fonctions commerciales au pourtour du parc.
10) Favoriser l'implantation d'entreprises génératrices d'emploi et génératrices de valeur ajoutée le long du boulevard de Sainte-Adèle	a. Élaboration d'un PPU pour les secteurs nord et sud du boulevard de Sainte-Adèle; b. Mettre en place une structure d'accueil pour les entreprises et faciliter leur implantation en profitant des infrastructures existantes; c. Permettre la mise en place d'entreprises compatibles avec le milieu, par exemple, les commerces de services spécialisés, les commerces de fabrication et transformation, les industries artisanales, les industries du domaine agroalimentaire, les industries de transformation légère telle que l'usinage; d. Assurer l'intégration des aménagements en favorisant les activités à l'intérieur des bâtiments et l'aménagement paysager des cours avant; e. Réserver des espaces pour les services de proximité complémentaires aux entreprises; f. Marquer de façon importante l'entrée de Ville à la hauteur de la sortie 67 de l'autoroute 15.
11) Faire du Plateau Morin un milieu de vie dynamique et actif	a. Élaboration d'un PPU pour le secteur du Plateau Morin; b. Permettre le développement d'immeuble résidentiel à plus forte densité à proximité des artères historiques afin d'assurer une croissance de la valeur des immeubles résidentiels; c. Assurer le développement commercial dans une logique d'encadrement des rues Morin et Chantecler; d. Assurer la marchabilité du secteur et l'intégration des espaces publics tels que le parc de la famille et la plage du lac Rond; e. Assurer le développement à deux étages, ou trois sur les plateaux de la rue Morin.

12.7 Orientation VII : Assurer le développement durable du territoire

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
12) Limiter l'étalement urbain;	a. Conclure des ententes pour la mise en place de stationnement incitatif pour faciliter le covoiturage (Mont-Gabriel, centre-ville);
	b. Permettre l'aménagement forestier durable tout en assurant la préservation de pourcentage significatif d'espaces naturels hors des périmètres urbains ;
	c. Alléger l'aspect administratif de l'abattage d'arbres dans les zones rurales toutes en conservant des normes strictes de préservation;
13) Protéger les paysages et les milieux naturels	d. Appliquer des amendes significatives pour l'abattage abusif ;
	e. Arrimer la réglementation d'urbanisme sur les meilleures pratiques en matière d'aménagement forestier;
14) Favoriser les projets verts en matière de transport et de construction	f. Assurer le développement de parcs de quartiers dans les nouveaux projets ;
	g. Limiter le développement de voies sans issue ou assurer l'interconnexion des secteurs résidentiels par des réseaux de sentiers;
	h. Mettre en place des mesures de contrôle de la pollution lumineuse ;
	i. Mettre en place des normes de construction et de zonage en matière d'efficacité énergétique;
	j. S'assurer que les nouveaux bâtiments sont prêts pour l'électrification des transports;
	k. Poursuivre la protection des plans d'eau, l'inspection des rives et la mise à jour des installations sanitaires;
	l. Développer des normes de gestion de l'eau pluviale, d'aménagement de stationnement, de réduction des ilots de chaleurs, etc.;
	m. Favoriser le développement de jardins communautaires.

12.8 Orientation VIII : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, culturel et naturel de Sainte-Adèle

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
15) Protéger et mettre en valeur l'architecture, le patrimoine et les paysages	a. Bonifier la protection des sommets de montagne par l'identification de paysages à protéger;
	b. Développer des outils de PIIA plus précis sur les objectifs à atteindre et plus faciles d'utilisation pour les résidents;
	c. Bonifier les normes applicables sur la forme, la superficie et l'aménagement des propriétés plutôt que la gestion des usages;
16) Simplifier et diffuser le cadre réglementaire applicable	d. Concentrer la protection du patrimoine et de l'architecture sur les bâtiments étant identifiés comme ayant une valeur architecturale, sur les secteurs nécessitant une attention particulière et exclure les menus travaux ayant un impact architectural négligeable.



13 Axes de transports projetés et voies de circulation

La Ville de Sainte-Adèle possède un vaste réseau routier, partagé entre deux autorités compétentes. Alors que la Ville assure la gestion de la très vaste majorité des routes, le ministère des Transports opère trois routes numérotées, soit l'autoroute 15, la route 117 et la route 370. Ce réseau supérieur permet la circulation régionale et aucun développement de celui-ci n'est prévu pour les vingt prochaines années.

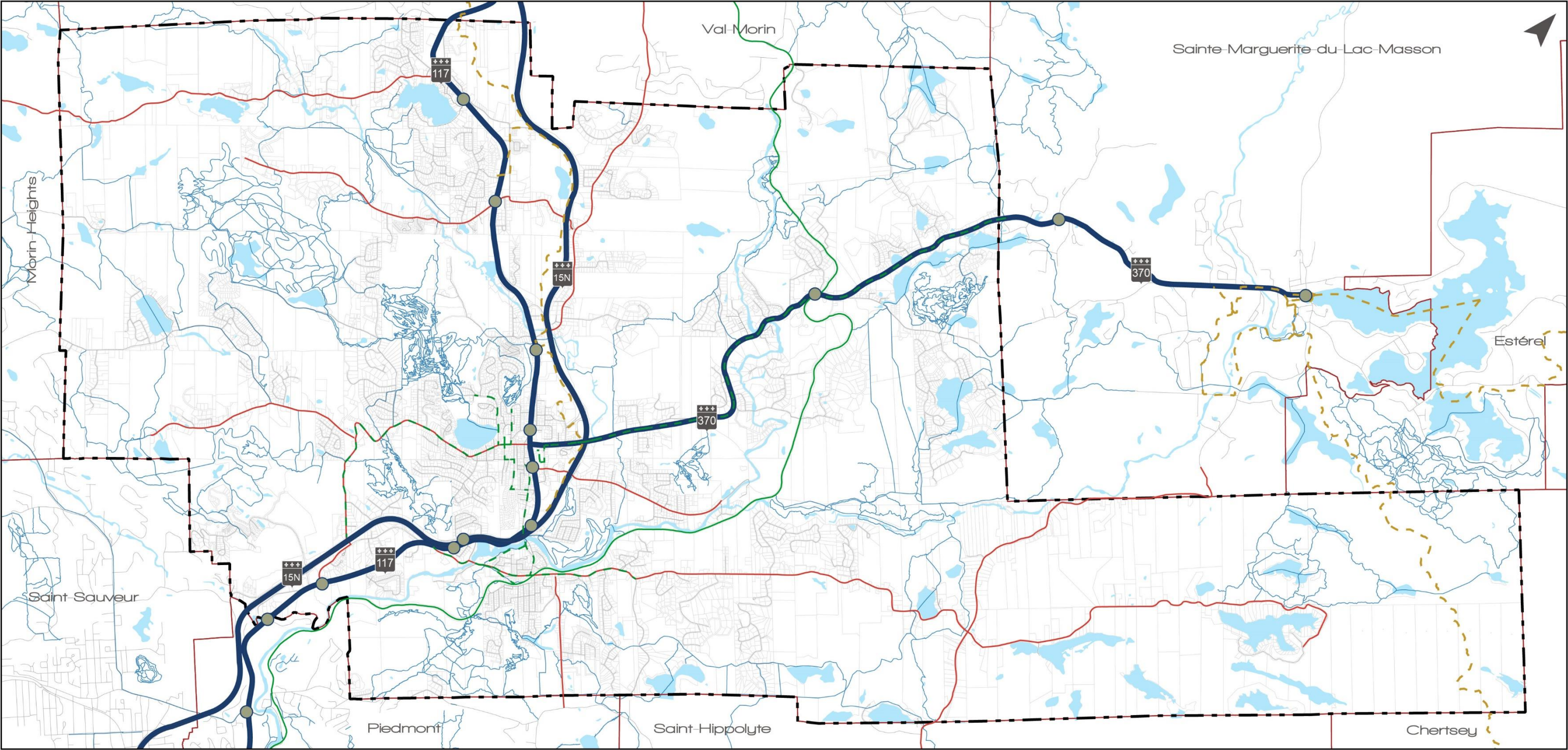
Le réseau collecteur local est également très vaste et est majoritairement composé des anciennes montées et chemins de colonisations historiques. À ceux-ci se greffe un réseau local développé au rythme des années et des projets. La Ville de Sainte-Adèle vise présentement à rentabiliser les infrastructures actuelles et ne prévoit pas de grands axes routiers structurant d'ici les 20 prochaines années.

La ville vise toutefois à consolider son réseau vert et à constituer un réseau cyclable.

Pour le réseau vert, l'objectif est de consolider et de bonifier le réseau de sentiers récréatif (marche, ski de fond, raquette) administré par Plein Air Sainte-Adèle, dont une partie est déjà propriété de la Ville de Sainte-Adèle et dont d'autres sont protégés par servitudes et finalement, d'autres sections par tolérance, afin de relier les différentes attractions du territoire et les différents secteurs.

Ce réseau est fondamental au transport actif sur le territoire et constitue un élément fondamental de la qualité de vie adéloise. De plus, cette planification s'intègre avec les objectifs du schéma d'aménagement en matière de protection régionale du réseau de sentiers.

De plus, la Ville désire relier par un lien cyclable différents éléments de son territoire, notamment en reliant la gare de Mont-Rolland et le centre-ville de Sainte-Adèle en utilisant l'axe de la rue Valiquette. L'objectif est de relier le parc linéaire le P'tit train du nord au cœur économique et social de Sainte-Adèle. Aussi, une bonification de la signalisation sous forme de chaussée désignée serait souhaitable pour boucler le réseau de vélo de route sur le chemin Pierre-Péladeau (vers Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson) et la rue Morin (vers Saint-Sauveur).



PLAN DES RÉSEAUX DE TRANSPORT

Légende

- Limite de la Ville
- Périmètre d'urbanisation préliminaire
- Cours d'eau et lac
- Routes locales
- Routes collectrices
- Routes provinciales
- Sentier de motoneige
- Arrêt d'autobus
- Sentier piéton
- Piste cyclable (parc linéaire)
- Piste cyclable projetée (réseau à développer sur les voies publiques, dédiées ou chaussées désignées)



Dessiné par : Lucas Valence, urb.
Vérifié par : Maxime Vézina-Colbert

Sources des données cartographiques :
MRC des Pays-d'en-Haut

14 Grandes affectations

Treize aires d'affectation ont été déterminées pour regrouper des ensembles ayant des caractéristiques et des objectifs de développement similaires. Ces aires d'affectations permettront par la suite la mise en place d'une réglementation qui tiendra compte de la réalité de chaque zone ainsi créée.

14.1 Périmètre d'urbanisation

Le périmètre d'urbanisation est défini par le schéma d'aménagement de la MRC des Pays-d'en-Haut. Cette limite est significative et entraîne plusieurs différences au sujet de la réglementation et du type de développement pouvant être effectué sur le territoire.

Ainsi, les zones à l'intérieur du périmètre d'urbanisation sont principalement régies par les exigences de la réglementation municipale alors que, pour les zones hors du périmètre d'urbanisation, le gouvernement du Québec et le schéma d'aménagement imposent plusieurs contraintes qui doivent être incluses au présent plan.

14.2 À l'intérieur du périmètre urbain

14.2.1 Résidentielle

Très répandue dans le périmètre urbain, cette aire d'affectation est très majoritairement composée de résidences, surtout de type uni et bifamiliales et est desservie par les réseaux d'aqueduc et d'égouts. Ces secteurs sont très majoritairement développés. L'objectif principal de développement de ces zones est la préservation du caractère résidentiel tout en contrôlant les usages complémentaires.

14.2.2 Résidentielle urbaine

Sur et aux abords des principaux axes routiers, l'aire d'affectation « résidentielle urbaine » est similaire à l'aire d'affectation « résidentielle » à la différence que différentes insertions plus denses sont possibles afin de densifier et développer les secteurs centraux. Également desservis par l'aqueduc et l'égout, ces aires visent le maintien des usages unifamilial et bifamilial, mais dans plusieurs cas, leur densification à l'aide d'habitations trifamiliales, multifamiliales et collectives.

Certains usages commerciaux et publics, de façon complémentaire, pourraient aussi être autorisés. Sans être balisée, une densité plus élevée que dans les aires résidentielles est attendue dans ces secteurs.

14.2.3 Centre-Ville

Située au cœur de Sainte-Adèle, l'affectation « Centre-Ville » vise le développement d'un centre-ville dynamique et fort par la valorisation de la densité et de la mixité des usages. C'est ainsi qu'un éventail large d'usages sont autorisés, tout en préservant les usages déjà en place, tout en prévoyant certains usages plus lourds de façon complémentaire, dans la mesure où ils sont compatibles avec les formes souhaitées.

14.2.4 Commerciale

Au nord et au sud du centre-ville se trouvent les aires commerciales. Comme le nom l'indique, ces secteurs sont très majoritairement destinés aux usages commerciaux et industriels légers connexes. Certains usages résidentiels pourraient être autorisés selon le contexte ainsi que différents services publics. L'objectif est toutefois le développement commercial de ces secteurs.

14.2.5 Commerciale artérielle

L'affectation commerciale artérielle vise à permettre un développement plus lourd, où se côtoieront les usages commerciaux lourds, les usages industriels légers et lourds compatibles. Similaire à un parc d'affaires, ce secteur se veut propice à l'implantation d'entreprises génératrices d'emploi en profitant de la présence de la route 117 et de la sortie 64 de l'autoroute 15.

14.2.6 Industrielle

Concentration des usages plus susceptibles de générer des nuisances, cette affectation regroupe l'ensemble des usages industriel, de moyenne et grande envergure.

14.3 Hors du périmètre urbain

14.3.1 Résidentielle périurbaine

Aire de transition entre les secteurs urbains et de villégiatures, les aires résidentielles périurbaines se définissent par la présence du réseau d'aqueduc et parfois du réseau d'égout et, par conséquent, justifient une densité plus élevée que les secteurs de villégiature. Majoritairement unifamiliaux, l'ensemble des usages résidentiels pourraient être autorisés selon les circonstances.

En tous les cas, la densité maximale dans les zones de cette aire d'affectation est établie à 6 logements à l'hectare.

14.3.2 Villégiature

Affectation la plus répandue du territoire, mais également la plus homogène. Très majoritairement composés de résidences unifamiliales isolées, peu d'usages autres que récréatifs y sont prévus. La densité par secteur pour l'usage résidentiel est établie à un maximum de 3 logements à l'hectare.

14.3.3 Agroforestière

Affectation visant l'exploitation de la terre, via l'agriculture, la foresterie, la sylviculture et l'élevage.

14.3.4 Artérielle Périurbaine

Affectation conciliant le caractère rural et résidentiel avec certaines fonctions commerciales existantes et historiquement associées à la présence des routes 117 et 370. Cette affectation tient compte des usages présents, des insertions résidentielles et des impacts sonores de la circulation. Ainsi, un nombre limité d'usages résidentiels est autorisé ainsi qu'un nombre limité d'usages commerciaux. La densité résidentielle maximale y est limitée à 6 logements à l'hectare.

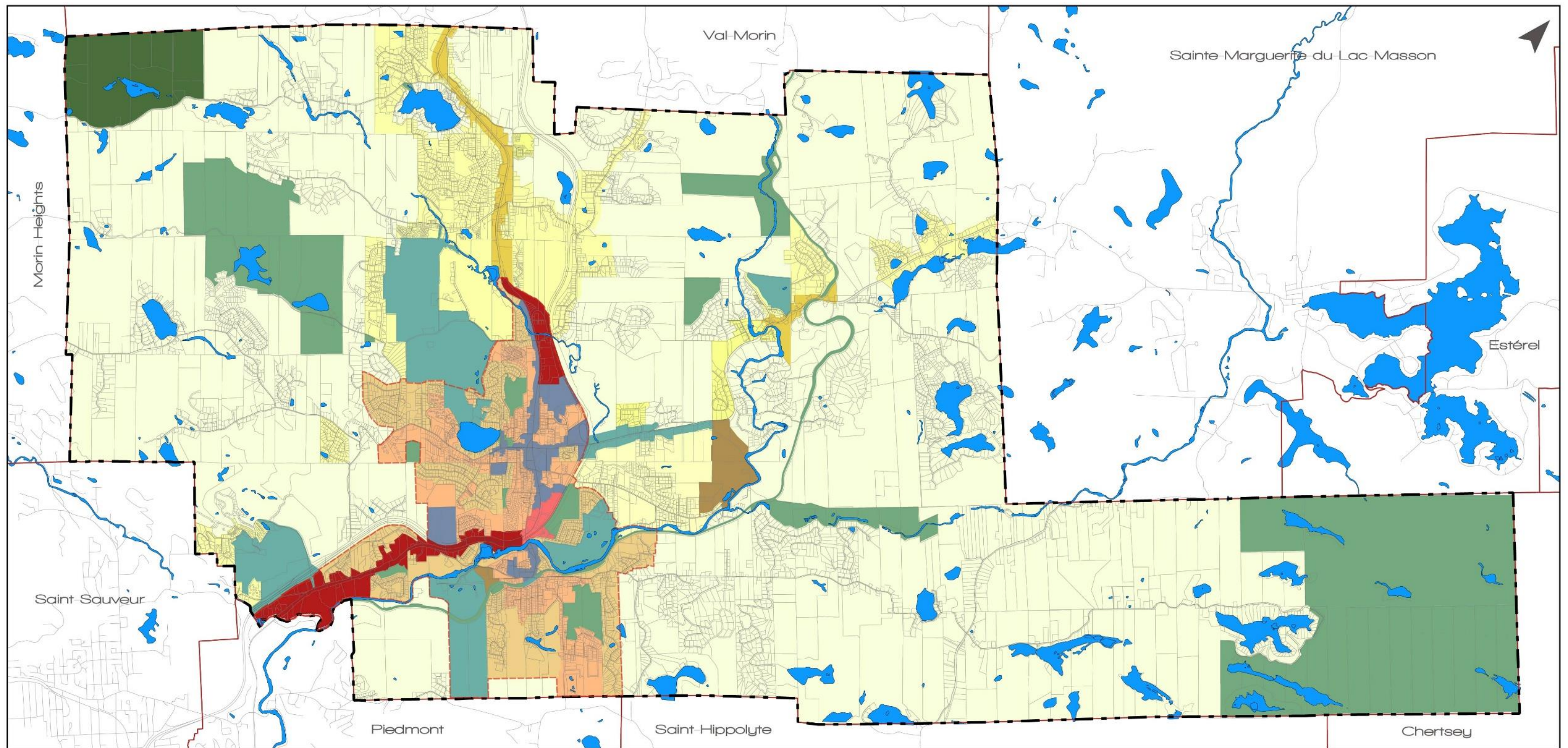
14.3.5 Récréotouristique

Affectation englobant les grands équipements de récréotourisme sur le territoire ainsi que les usages leur étant associés. Les usages récréatifs, commerciaux et certains usages résidentiels sont autorisés. Pour ceux situés hors du périmètre d'urbanisation, la densité résidentielle par secteur est établie à un maximum de 3 logements à l'hectare sauf à l'intérieur des projets intégrés, les nouveaux projets devant être autorisés par l'adoption d'une résolution en vertu du règlement sur les PPCMOI.

14.3.6 Parcs et espaces publics

Afin de simplifier l'administration des parcs et espaces publics, ceux-ci sont regroupés dans une seule et même affectation où se retrouvent les usages de parcs, conservations et différents usages publics.





PLAN DES AFFECTATIONS DU SOL

Légende

	Cadastre		Agroforestière		Commerciale artérielle		Résidentielle
	Limite de la Ville		Artérielle périurbaine		Industrielle		Résidentielle périurbaine
	Périmètre d'urbanisation		Centre-ville		Parcs et espaces publics		Résidentielle urbaine
	Réseau routier		Commerciale		Récréotouristique		Villégiature
	Cours d'eau et lac						

0 1 km 2 km



Dessiné par : Lucas Valence, urb.
Vérifié par : Maxime Vézina-Colbert

Sources des données cartographiques :
MRC des Pays-d'en-Haut

15 Compatibilité des usages

Tableau 6 : Compatibilité des usages

Classe d'usage		Aires d'affectation												
		À l'intérieur du périmètre d'urbanisation						À l'extérieur du périmètre d'urbanisation					Sur l'ensemble du territoire	
		Résidentielle	Résidentielle urbaine	Centre-Ville	Commerciale	Commerciale artérielle	Industrielle légère	Industrielle lourde	Résidentielle périurbaine ¹	Artérielle périurbaine	Villégiature ^{1, 2}	Agroforestière	Récréotouristique	Parcs et espaces publics
Classe « Habitation »														
H1	Unifamiliale	X	O	O	O	-	-	-	X	X	X	-	O	-
H2	Bifamiliale	X	O	O	-	-	-	-	X	X	O	-	O	-
H3	Trifamiliale	-	X	X	-	-	-	-	O	O	O	-	O	-
H4	Multifamiliale	-	X	X	X	-	-	-	O	-	O	-	-	-
H5	Maison mobile	-	-	-	-	-	-	-	O	-	-	-	O	-
H6	Habitation collective	-	X	X	X	O	-	-	O	-	-	X	-	-
Classe « Commerces et services »														
C1	Détail et proximité	O	O	X	X	X	-	-	-	X	-	-	O	-
C2	Local et services	-	X	X	X	X	-	-	-	O	-	-	X	-
C3	Hébergement	O	-	X	X	X	-	-	-	X	-	-	X	-
C4	Restauration	-	-	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-
C5	Auto. et station-service	-	-	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-
C6	Artériel léger	-	-	X	X	X	-	-	-	O	-	-	-	-
C7	Artériel lourd	-	-	O	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-
C8	Récréatif intérieur	-	-	O	O	O	-	-	-	-	-	-	X	-
C9	Récréatif extérieur	-	-	-	O	O	-	-	-	-	-	-	X	-
C10	Récréatif d'impact	-	-	-	O	X	-	-	-	-	-	-	-	-
C11	Distinctif	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe « Industrielle »														
I1	Artisanale	-	-	O	O	X	X	O	-	-	-	-	-	-
I2	Légère	-	-	O	O	X	X	X	-	-	-	-	-	-
I3	Lourde	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-
I4	Extraction	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-
I5	Gestion matière résiduelle	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	X
Classe « Publique »														
P1	Parc / récréation	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	-
P2	Serv. public local	-	O	X	O	O	O	X	-	-	-	-	X	X
P3	Serv. public régional	-	-	X	O	O	-	X	-	-	-	-	-	-
P4	Infra. et équipement	-	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-
Classe « Agricole »														
A1	Agri. et pisciculture	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
A2	Élevage	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
A3	Foresterie sylviculture	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Classe « Conservation »														
CO1	Conservation	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	X	X	X
CO2	Récréation	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X

Notes particulières

- 1- Maximum de (3) logements à l'hectare, six (6) logements à l'hectare si réalisé à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation.
- 2- Un maximum de 50 unités animales est autorisé.

X – usage compatible

O - Usage compatible de façon secondaire

-- - Usage non compatible

16 Planification sectorielle (PPU)

16.1 Secteurs d'intervention

La Ville de Sainte-Adèle a identifié cinq secteurs d'intervention particuliers, regroupés en quatre cadres d'intervention qui devront faire l'objet de planification détaillée au cours des prochaines années. Cette planification prendra la forme de *programmes particuliers d'urbanisme* (PPU) et permettra d'assurer un développement harmonieux de ces secteurs névralgiques du territoire présentant des enjeux spécifiques en raison de leur localisation, de leur histoire ou de l'évolution des besoins de la population.

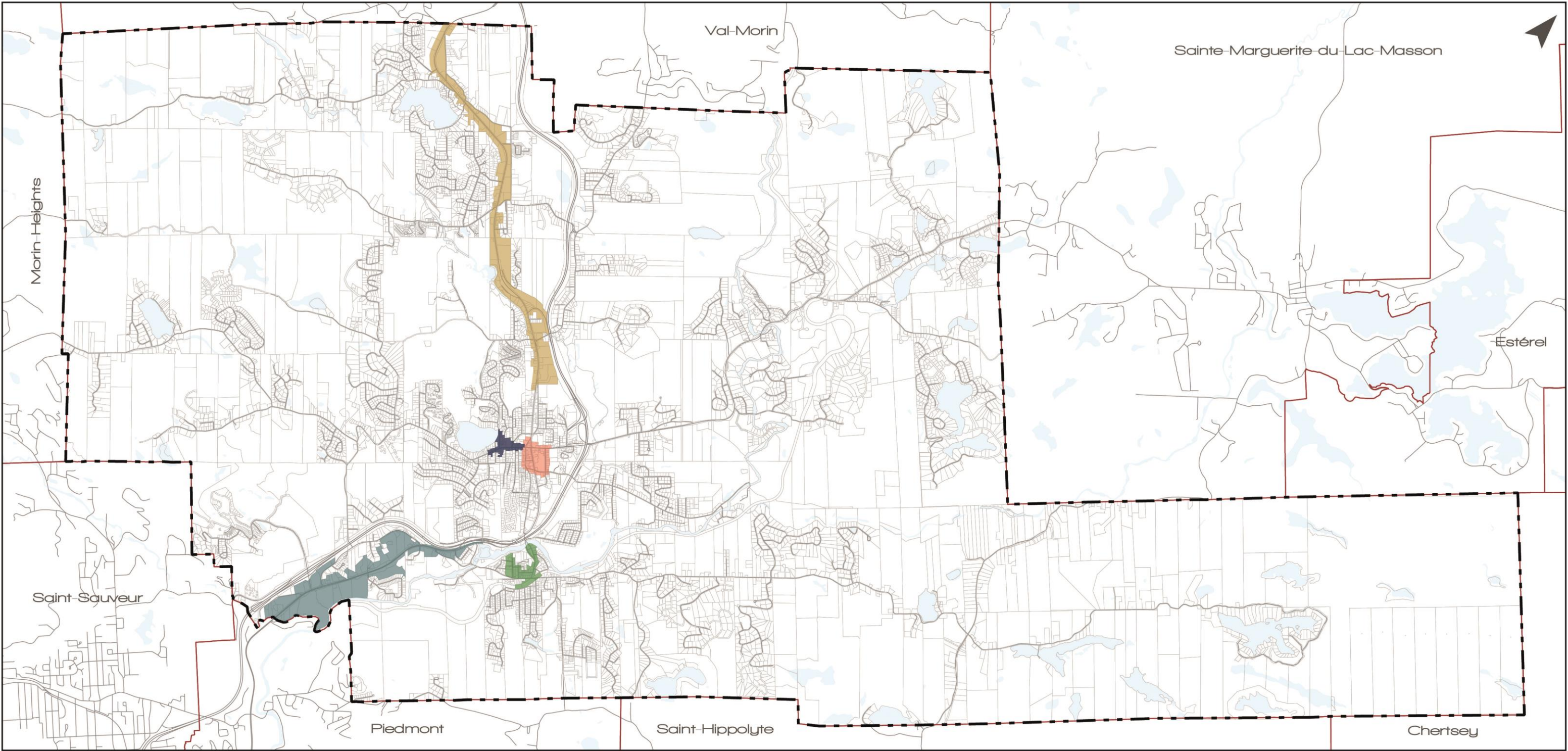
Ces quatre cadres d'intervention détaillés visent :

- 1) Le Centre-ville (parc CHG et rue Valiquette)
- 2) Le Plateau Morin
- 3) Le Boulevard Sainte-Adèle :
 - a. Secteur Nord
 - b. Secteur Sud
- 4) Le village de Mont-Rolland

Le contexte d'intervention et les objectifs spécifiques à chacun de ces secteurs seront détaillés dans les prochaines sections.



Figure 16 : Boulevard de Sainte-Adèle, direction nord



PLAN DES PROGRAMMES PARTICULIERS D'URBANISME (PPU)

Légende

- Limite de la Ville

Cours d'eau et lac

Réseau routier

PPU Village de Mont-Rolland
- PPU Boulevard Sainte-Adèle Nord

PPU Boulevard Sainte-Adèle Sud

PPU Plateau-Morin

PPU Centre-Ville (parc Claude-Henri-Grignon et rue Valiquette)



Dessiné par : Lucas Valence, urb.
Vérifié par : Maxime Vézina-Colbert

Sources des données cartographiques :
MRC des Pays-d'en-Haut

16.2 Centre-Ville (parc CHG et rue Valiquette)

Développer un Programme particulier d'urbanisme pour le secteur Centre-Ville de Sainte-Adèle qui inclura le parc Claude-Henri-Grignon et ses abords, le boulevard de Sainte-Adèle entre les rues Bélec et Valiquette et la rue Valiquette entre les rues Bélec et le Boulevard de Sainte-Adèle.

Développer, pour ce secteur, une vision de développement et une stratégie selon les principes suivants :

- a) Faciliter le développement économique en favorisant l'économie locale, la complémentarité des services et la mise en valeur du cadre bâti ;
- b) Mettre en place un centre-ville identitaire qui contribuera au sentiment d'appartenance et favorisera le développement de la vie sociale adéloise ;
- c) Faciliter l'intégration de la mixité commerciale et résidentielle ;
- d) Intégrer les fonctions de transports dans le tissu urbain ;
- e) Préserver, bonifier et mettre en valeur le design et l'architecture dans le secteur;
- f) Mettre en place une stratégie de développement de l'espace piéton et de circuits pédestres à même le centre-ville

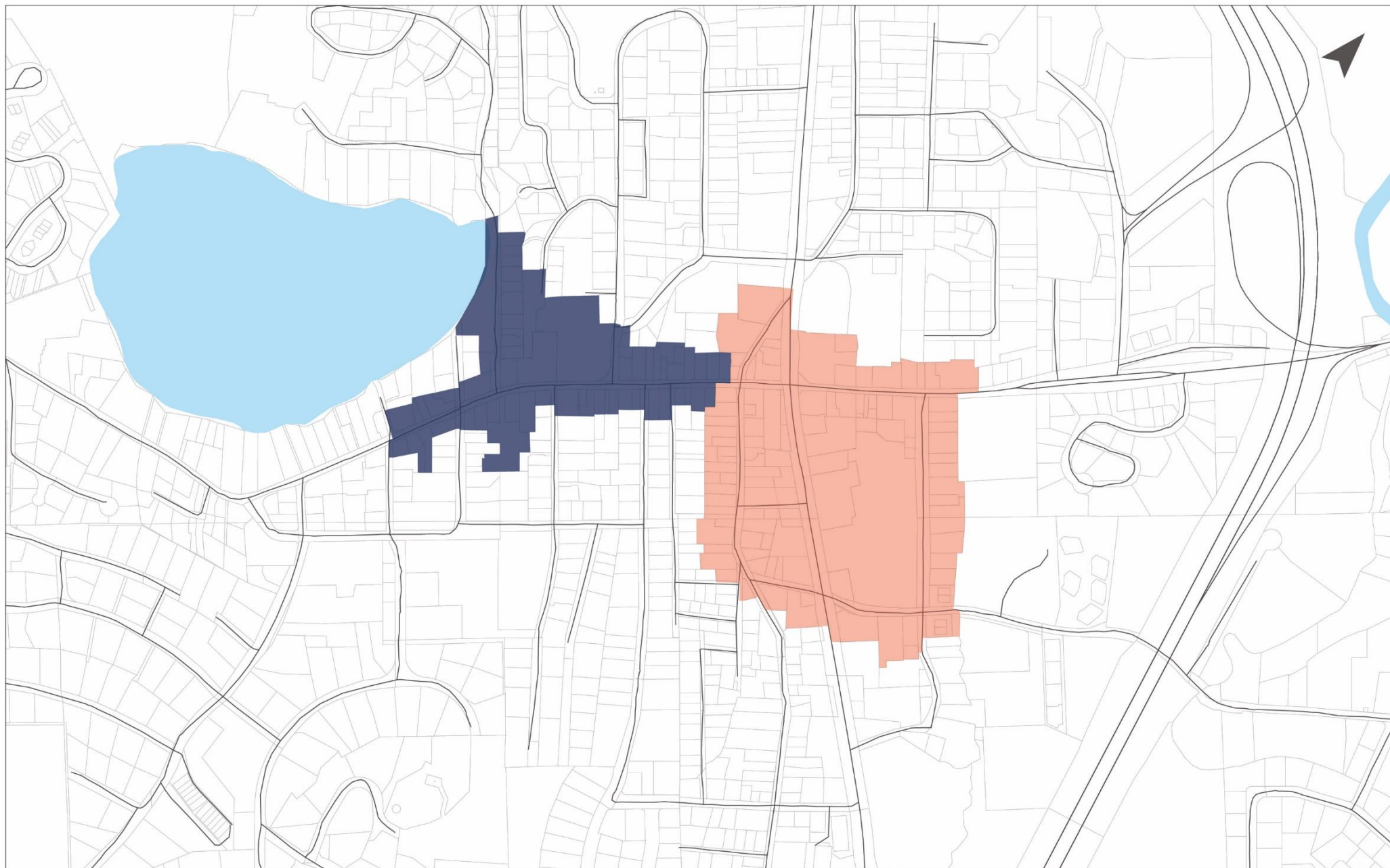
Ce programme particulier d'urbanisme devra permettre de constituer un Centre-Ville identifiable pour Sainte-Adèle tout en contribuant à sa vitalité économique.

16.3 Plateau Morin

Développer un Programme particulier d'urbanisme pour le secteur du plateau Morin, lequel inclura principalement le secteur de la rue Morin, de la rue Valiquette à la rue Grignon, en incluant des sections de la rue Claude-Grégoire et du chemin Chantecler.

Développer, pour ce secteur, une stratégie de revitalisation résidentielle qui devrait se baser sur les principes suivants :

- a) Faciliter l'implantation de bâtiments multilogements mixtes ;
- b) Préserver et développer les fonctions commerciales au rez-de-chaussée face à la rue ;
- c) Préserver le cachet de la rue du Chantecler;
- d) Assurer l'intégration des nouvelles constructions par leur architecture, leur implantation et la dissimulation des espaces de stationnement ;
- e) Préserver l'intégrité visuelle de la pente en limitant la hauteur des bâtiments (3,5 étages avec retrait)
- f) Assurer la diversification commerciale en autorisant une gamme élargie d'usages compatibles tout en régissant l'occupation et la forme du cadre bâti ;
- g) Développer l'espace piéton et cyclable afin de favoriser les déplacements actifs.



PPU DES SECTEURS CENTRE-VILLE (Parc Claude-Henri-Grignon) ET PLATEAU MORIN

0 100 200 m

Légende

- Limite de la Ville
- Réseau routier
- Cours d'eau et lac
- PPU Centre-Ville
(parc Claude-Henri-Grignon et rue Valiquette)
- PPU Plateau Morin



Dessiné par : Lucas Valence, urb.
Vérifié par : Maxime Vézina-Colbert

Sources des données cartographiques :
MRC des Pays-d'en-Haut

16.4 Boulevard Sainte-Adèle, Nord et Sud

Développer un Programme particulier d'urbanisme pour le secteur commercial artériel de la route 117. Se situant des limites de la municipalité de Piedmont jusqu'au pont de la sortie 67 de l'autoroute 15 et de l'intersection de la rue Dumouchel à la frontière avec la municipalité de Val-Morin.

16.4.1 Principes applicables aux secteurs Nord et Sud

Développer, pour ce secteur, une stratégie de développement commercial et industriel complémentaire selon les principes suivants :

- Favoriser l'implantation d'entreprises génératrices d'emploi et génératrices de valeur ajoutée sur le territoire ;
- Mettre en place une structure d'accueil pour les entreprises et faciliter leur implantation en profitant des infrastructures existantes.
- Permettre la mise en place d'entreprises compatibles avec le milieu, par exemple, les commerces de services spécialisés, les commerces de fabrication et transformation, les industries artisanales, les industries du domaine agroalimentaire, les industries de transformation légère telle que l'usinage.
- Assurer l'intégration des aménagements en favorisant les activités à l'intérieur des bâtiments et l'aménagement paysager des cours avant.
- Réserver des espaces pour les services de proximité complémentaires aux entreprises.
- Marquer de façon importante l'entrée de Ville à la hauteur de la sortie 67 de l'autoroute 15

16.4.2 Principes applicables spécifiquement au secteur Nord

Le secteur nord comprend trois segments distincts ayant chacun leur contexte spécifique :

Segment 1 – Périmètre urbain de Sainte-Adèle (rue Dumouchel à la limite du périmètre urbain)

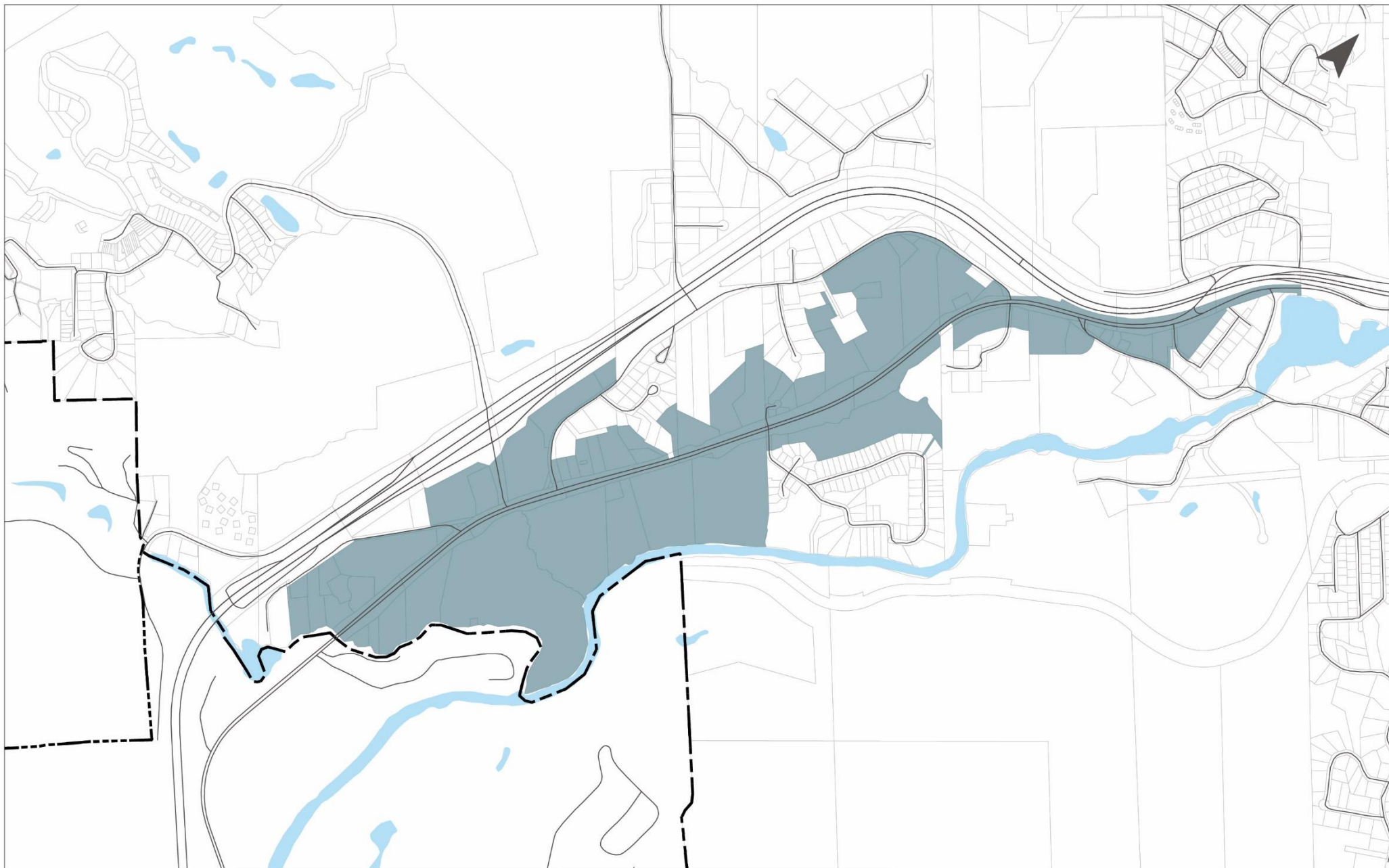
- Autoriser une plus grande mixité commerciale ;
- Autoriser des bâtiments de plus forts gabarits à proximité du boulevard ;
- Contrôler les impacts visuels à partir de l'autoroute 15 ;
- Implanter les espaces de stationnement à l'arrière et travailler les cours avant pour assurer l'encadrement de la voie de circulation ;
- Réduire les marges avant pour assurer l'encadrement de la voie de circulation ;
- Assurer le développement de rez-de-chaussée commerciaux ;

Segment 2 – Secteur Séraphin (limite du périmètre urbain à la rue du Père-Ovide)

- Autoriser une panoplie d'usage commercial, compatibles avec les fonctions périurbaines et de villégiatures du segment. Notamment, les usages commerciaux artériels et industriels légers de type intérieur et ne générant que très peu de nuisances ;
- Développer un PIIA adapté à ce segment ;
- Segment 3 – Secteur commercial artériel (rue du Père Ovide à la limite de la Municipalité de Val-Morin)
- Autoriser davantage d'usages commerciaux (sauf aux abords du lac Millette) ;
- Assurer l'intégration des usages par la mise en place d'un PIIA adapté ;
- Gérer les gabarits et l'aménagement des cours.



Figure 17 : Boulevard de Sainte-Adèle, direction sud



PPU BOULEVARD SAINTE-ADELE SUD

Légende

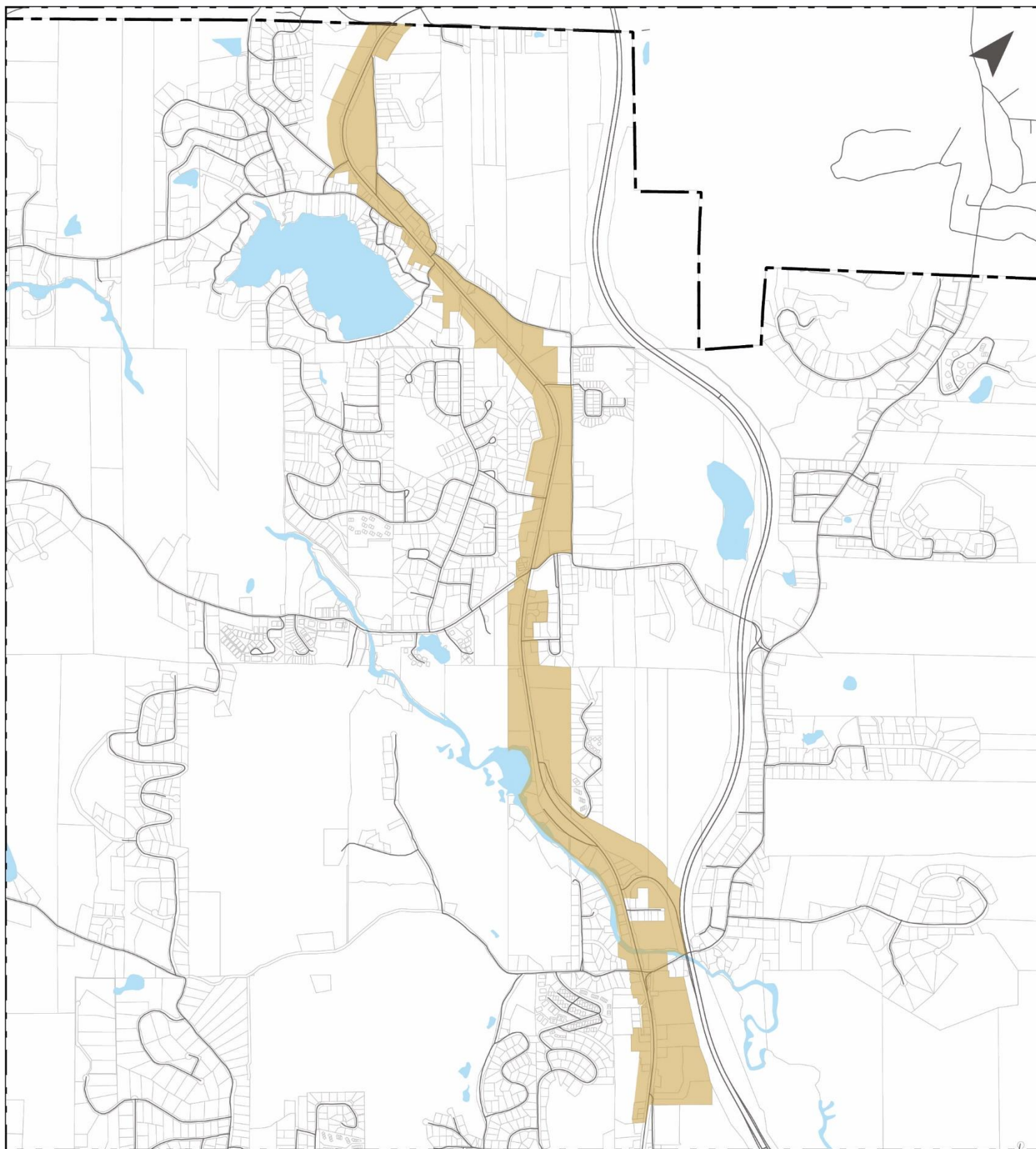
- Limite de la Ville
- Réseau routier
- Cours d'eau et lac
- PPU Boulevard Sainte-Adèle Sud

0 100 200 m



Dessiné par : Lucas Valence, urb.
Vérifié par : Maxime Vézina-Colbert

Sources des données cartographiques :
MRC des Pays-d'en-Haut



PPU BOULEVARD SAINTE-ADÈLE NORD

Légende

- Limite de la Ville
- Réseau routier
- Cours d'eau et lac
- PPU Boulevard Sainte-Adèle Nord



0 0.5 1 km

Dessiné par : Lucas Valence, urb.
Vérifié par : Maxime Vézina-Colbert

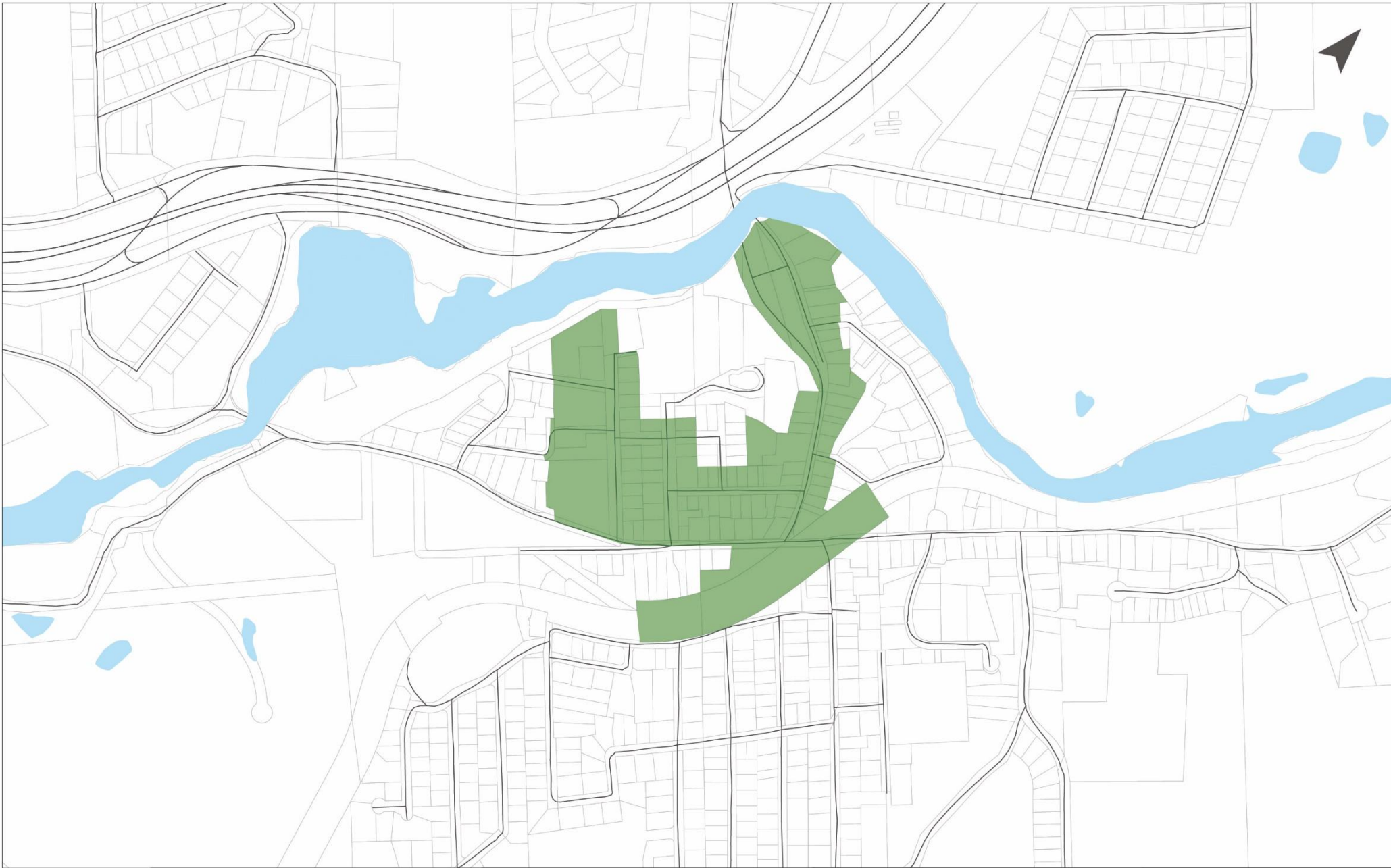
Sources des données cartographiques :
MRC des Pays-d'en-Haut

16.5 Village de Mont-Rolland

Développer un Programme particulier d'urbanisme pour le secteur Mont-Rolland, lequel inclura principalement le cœur villageois constitué des rues Saint-Joseph, Rolland, Claude-Grégoire, Saint-Charles et de la gare de Mont-Rolland.

Développer, pour ce secteur, une stratégie de revitalisation résidentielle qui devrait se baser sur les principes suivants :

- Mettre en valeur et assurer la restauration du cadre bâti historique de Mont-Rolland ;
- Faciliter le développement des services commerciaux de proximité ;
- Permettre le développement d'immeuble résidentiel à plus forte densité à proximité des artères historiques afin d'assurer une croissance de la valeur des immeubles résidentiels ;
- Développer le potentiel récréotouristique et social de la place de la gare de Mont-Rolland en l'utilisant comme porte d'entrée au réseau de plein air.



PPU VILLAGE DE MONT-ROLLAND

Légende

- | | | | |
|-----|--------------------|---|-----------------------------|
| --- | Limite de la Ville |  | Cours d'eau et lac |
| — | Réseau routier |  | PPU Village de Mont-Rolland |

0 100 200 400 m



NU
L'ATELIER URBAIN

Dessiné par : Lucas Valence, urb.
Vérifié par : Maxime Vézina-Colbert

Sources des données cartographiques :
MRC des Pays-d'en-Haut

17 Dispositions particulières et plan d'action

Le *Tableau 7 : Plan d'action* constitue le Plan d'action du présent Plan d'urbanisme et vise à planifier les actions à mettre en œuvre afin d'assurer l'atteinte des orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre contenus au présent document. Il pourra servir de rappel à la planification des interventions municipales et lors de la prise de décisions relatives à l'aménagement et à l'urbanisme.

Tableau 7 : Plan d'action

Proposition	Note	Délai de réalisation
1. Rédiger une réglementation d'urbanisme respectant les objectifs énoncés dans le plan d'urbanisme	Règlementation de zonage basée sur la forme et la complémentarité des usages	À l'entrée en vigueur
2. Impliquer le service de l'urbanisme et de l'environnement dans la réfection des équipements publics	Assurer le design et l'intégration des parcs et axes structurants	À l'entrée en vigueur
3. Augmenter les usages possibles dans les zones commerciales	Assurer la complémentarité des zones commerciales	À l'entrée en vigueur
4. Éliminer les exigences minimales de stationnement pour les usages commerciaux dans les secteurs centraux	Permettre une meilleure conversion et utilisation des immeubles existants	À l'entrée en vigueur
5. Rédiger un règlement sur les PIIA plus adapté à la réalité des différents secteurs	Rendre le PIIA plus pertinent et plus facile à comprendre	À l'entrée en vigueur
6. Publiciser les objectifs du PIIA	Constitution de fiches explicatives	À l'entrée en vigueur
7. Développer un lien cyclable entre le centre-ville de Sainte-Adèle et le secteur Mont-Rolland	Utiliser le boulevard de Sainte-Adèle, la rue Saint-Joseph et la rue du Barrage pour relier les deux noyaux historiques	2022-2024
8. Redévelopper la rue Valiquette en artère commerciale avec chaussée partagée	Profiter de la réfection des infrastructures souterraines pour redonner un souffle à cette artère commerciale historique	2020-2021
9. Développer une chaussée désignée dans différents secteurs de la Ville	Marquage et signalisation pour sécuriser les réseaux cyclables	2021-2025
10. Établir une signature visuellement au centre-ville et constituer des circuits piétons	Principalement dans le cadre de l'élaboration des PPU	2022-2025
11. Aménager l'entrée de Ville	Intersection de la sortie XX, du boulevard de Sainte-Adèle, de la rue Saint-Joseph et de la rue Valiquette	2024
12. Réaménager les abords du boulevard de Sainte-Adèle dans le secteur centre	De concert avec les travaux de réfection	2025-2030
13. Élaborer et adopter un PPU du boulevard de Sainte-Adèle	Selon les principes énoncés	2022
14. Élaborer et adopter un PPU du Centre-Ville	Selon les principes énoncés	2023
15. Élaborer et adopter un PPU du secteur Mont-Rolland	Selon les principes énoncés	2024
16. Élaborer et adopter un PPU du plateau Morin	Selon les principes énoncés	2025
17. Développer des stationnements incitatifs	Conclure des ententes avec des partenaires	2022
18. Permettre le développement de jardins communautaires	Partenariat avec le milieu	2021-2022
19. Évaluer la mise en place d'un programme d'aide à la rénovation	À la suite de l'élaboration des PPU	2024-2025
20. Protéger le patrimoine bâti	Documenter et citer le patrimoine bâti	Poursuivre les travaux du comité du patrimoine

BIBLIOGRAPHIE

GRIGNON, Pierre, histoire de Sainte-Adèle, ville.sainte-adele.qc.ca

LGP, 2019, Réflexion économique sur la demande commerciale et industrielle à Sainte-Adèle, LGP, PDF, 66p.

MRC DES PAYS-D'EN-HAUT, 2005, Schéma d'aménagement et de développement révisé – Version administrative (À jour le 14 février 2019), MRC des Pays-d'en-Haut, Sainte-Adèle, 196p.

SITE INTERNET

INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (ISQ), 2015, Population et démographie [En ligne] : <http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/index.html>, Consultée le 20 mai 2020

MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET OCCUPATION DU TERRITOIRE, 2010, Répertoire des municipalités [En ligne] : <https://www.mamot.gouv.qc.ca/recherche-avancee/fiche/municipalite/63065/>, Consultée le 20 mai 2020

RÉPERTOIRE DU PATRIMOINE CULTUREL DU QUÉBEC, 2013, Recherche, Gouvernement du Québec [En ligne] : <http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca>, Consultée le 5 juin 2020

STATISTIQUE CANADA, 2017, Profil de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM), Gouvernement du Canada [En ligne] : <http://www12.statcan.gc.ca/>, Consultée le 20 mars 2020

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion	17mai 2021
Adoption	19 juillet 2021
Entrée en vigueur	23 septembre 2021

Signé à Sainte-Adèle, ce 14e jour du mois d’octobre de l’an 2021.

(s) Nadine Brière

(s) Audrey Sénécal

Nadine Brière
Mairesse

Me Audrey Sénécal
Greffière et directrice des services juridiques

CERTIFICAT D’APPROBATION

RÈGLEMENT 1314-2021-PU refonte du plan d'urbanisme

En vertu de l'article 357 de la *Loi sur les cités et villes* :

« **Règlement 1314-2021-PU refonte du plan d’urbanisme** »

Adoption	19 juillet 2021
----------	-----------------

(s) Nadine Brière

(s) Audrey Sénécal

Nadine Brière
Mairesse

Me Audrey Sénécal
Greffière et directrice des services juridiques