

Document justificatif accompagnant le règlement modifiant le schéma d'aménagement révisé

Modification visant à permettre l'installation et l'occupation d'une roulotte à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation, sur une période n'excédant pas 180 jours, afin d'autoriser leur implantation, sous certaines conditions, sur le territoire de la MRC, notamment sur le territoire de la municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré

Introduction

Le promoteur, Mont-Blanc S.E.N.C., désire développer un projet résidentiel novateur, sous forme de projet intégré, comprenant des bâtiments résidentiels de petit gabarit avec l'intégration d'un aménagement pouvant accueillir un véhicule récréatif sur les emplacements résidentiels. Ce projet démontre l'engagement de Mont-Blanc de contribuer activement au développement de la municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré et de permettre au territoire d'atteindre son plein potentiel.

Le terrain à l'étude est adjacent au centre de ski Mont-Blanc. Il se localise en bordure de la route 117, et à proximité du noyau villageois.

Le promoteur entend procéder à des investissements importants qui requièrent cependant une modification au schéma d'aménagement révisé de la MRC.

1 Le projet de développement récréotouristique Les Plateaux Mont-Blanc

1.1 L'état actuel

Plus spécifiquement, le terrain visé est délimité au nord par la Route 117, au sud par le chemin du Lac-Caché, à l'est par le centre de ski Mont-Blanc et à l'ouest par le golf Les Ruisseaux. Sa superficie est de 44,5 hectares.



Source : Urba+ consultants, 31 janvier 2020

La caractérisation environnementale effectuée par le biologiste du promoteur a identifié « la présence de plusieurs milieux humides sur des portions importantes du terrain ainsi que de fortes pentes à certains endroits identifient les portions du site à protéger et à mettre en valeur, et ce, en grande partie dans la portion Nord du site. »¹

Un réseau de sentiers sillonne le terrain de Mont-Blanc et la montagne et permet l'accès public à ces sentiers.

1.2 Les projets de développement

Tel que spécifié au document de planification déposé par le promoteur auprès de la municipalité :

- Le projet propose une organisation d'habitation touristique comprenant l'intégration d'un bâtiment résidentiel de petit gabarit (conçu par ILAND de Val-David), accompagné d'une installation septique et d'un puits autonome. S'ajoute à cela, l'intégration d'une plateforme de béton pouvant accueillir un véhicule récréatif (VR) de classe A;

¹ EnviroSolutions – Caractérisation biologique – mai 2019

- Ce nouvel usage, s'apparentant à un projet intégré d'habitation où sera permis la location court-terme et où il sera possible d'habiter un VR de classe A en complément de l'habitation sur chaque terrain, pour une période n'excédant pas 180 jours ;
- Le projet vise la réalisation de 95 aires privatives, répartie en quatre phases, accueillant chacun un emplacement pour y installer une habitation de 55 m² vouée à la location court-terme et avec la possibilité d'y garer un véhicule récréatif de classe A. Les aires privatives des terrains où seront implantés les habitations et les VR auront chacune une superficie variant de 4 400 m² à 12 500 m²;
- Les bâtiments seront conçus par iLAND selon les principes d'éco-efficacité des bâtiments à l'aide de matériaux qui s'intégreront facilement avec le cadre naturel du site et selon un principe d'aire ouverte qui permet de garantir une transition facile de l'extérieur vers l'intérieur.

2 Schéma d'aménagement révisé

2.1 Éléments de non-conformité du projet

Le projet de développement récréotouristique Les Plateaux Mont-Blanc n'est actuellement pas conforme au schéma d'aménagement révisé à l'égard de l'article 41 sur les normes relatives aux roulottes du document complémentaires. Plus spécifiquement, le 2^e paragraphe du 2^e alinéa spécifie que :

« l'installation d'une roulotte peut être autorisée sur un terrain occupé par un bâtiment principal, à la condition que ce soit pour occuper celle-ci durant un court séjour dont la durée doit être fixée précisément par la réglementation d'urbanisme; »

La définition du terme « roulotte » au document complémentaire inclut également les autocaravanes et les tentes-roulottes.

Le projet envisagé vise l'occupation d'une roulotte pour une période allant jusqu'à 180 jours. La MRC considère que cette période ne répond pas au principe de « court séjour » exprimé dans le schéma et appliqué dans les règlements d'urbanisme municipaux, lesquels prévoient, le cas échéant, une période inférieure à 31 jours pour une occupation en court séjour.

2.2 Modification du schéma d'aménagement révisé

Afin de permettre la réalisation du projet, la municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré demande à la MRC de modifier l'article 41 du document complémentaire afin de permettre, pour les projets intégrés d'habitation unifamiliale, la possibilité d'installer et d'occuper une roulotte sur un emplacement résidentiel pour une période n'excédant pas 180 jours.

La modification suivante au 2^e paragraphe du 2^e alinéa de l'article 41, tel que libellé au projet de règlement adopté par la MRC le 18 mars 2021 en vertu de la résolution 2021.03.8331, permettrait à la municipalité d'autoriser le développement du projet tel que présenté par le promoteur, en permettant un encadrement réglementaire spécifique pour le type de projet envisagé :

« sur un terrain occupé par un bâtiment résidentiel, l'installation et l'occupation d'une roulotte peuvent être autorisées pour une période maximale cumulative n'excédant pas 31 jours au cours d'une même année civile. Malgré ce qui précède, à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation unifamiliale, l'installation et l'occupation d'une roulotte par l'occupant de la résidence peuvent être autorisées sur une période maximale cumulative de 180 jours au cours d'une même année civile, sous réserve des conditions suivantes :

- *la roulotte doit être localisée sur la partie de terrain liée à l'habitation;*
- *une seule roulotte par habitation est permise;*
- *la réglementation municipale doit prévoir des normes minimales d'implantation pour la roulotte;*
- *la location touristique de la roulotte en court séjour ou sur une base saisonnière est prohibée;*
- *la roulotte ne peut être raccordée à l'installation sanitaire de l'habitation; »*

3 Conclusion

Les élus de la MRC des Laurentides ont manifesté leur intérêt en regard à ce type de projet et souhaitent que le schéma permette aux municipalités qui le souhaitent de prévoir des dispositions en conséquence.

ANNEXES – Résolution de la municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-FAUSTIN-LAC-CARRÉ, PRÉSIDIÉE PAR MONSIEUR LE MAIRE SUPPLÉANT ANDRÉ BRISSON ET TENUE LE 2 MARS 2021 À 19H15, PAR VOIE DE VISIOCONFÉRENCE ET À LAQUELLE ÉTAIENT PRÉSENTS:

Messieurs les conseillers Michel Bédard, district 1
 Jean Simon Levert, district 2
 Alain Lauzon, district 3
 André Brisson, district 4 et maire suppléant
Mesdames les conseillères Lise Lalonde, district 5
 Carol Oster, district 6

RÉSOLUTION 11024-03-2021
DEMANDE À LA MRC DES LAURENTIDES D'AMENDER LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT POUR PERMETTRE L'INSTALLATION ET L'OCCUPATION D'UNE ROULOTTE PAR BÂTIMENT RÉSIDENTIEL À L'INTÉRIEUR D'UN PROJET INTÉGRÉ D'HABITATION UNIFAMILIALE

CONSIDÉRANT QUE la municipalité a reçu un projet de modification à la réglementation de zonage par Mont-Blanc Société en commandite ;

CONSIDÉRANT QUE ce projet vise la création d'un projet intégré d'habitation dans lequel seront possibles l'installation et l'occupation d'une roulotte sur un terrain occupé par une habitation unifamiliale ;

CONSIDÉRANT QUE l'occupation de ces roulottes sera d'une durée maximale de 180 jours ;

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement, à l'article 41 du document complémentaire, stipule que : « l'installation d'une roulotte peut être autorisée sur un terrain occupé par un bâtiment principal, à la condition que ce soit pour occuper celle-ci durant un court séjour dont la durée doit être fixée précisément par la réglementation d'urbanisme » ;

CONSIDÉRANT QUE la MRC interprète cette disposition comme une limite de séjour à 30 jours ;

CONSIDÉRANT QUE la limite d'occupation de 30 jours est insuffisante pour les besoins du projet présenté par Mont-Blanc ;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité souhaite que ce projet puisse être réalisé.

Il est proposé par Monsieur le conseiller Alain Lauzon :

DE DEMANDER à la MRC des Laurentides de procéder à l'amendement de l'article 41 du document complémentaire du schéma d'aménagement afin de permettre, à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation unifamiliale, l'installation et l'occupation d'une roulotte par bâtiment résidentiel sur une période maximale de 180 jours.

Cette proposition est adoptée à l'unanimité des conseillers présents à l'exclusion du maire suppléant, Monsieur André Brisson.

ADOPTÉE

Saint-Faustin-Lac-Carré, le 3 mars 2021

(S) ANDRÉ BRISSON
Maire suppléant

(S) GILLES BÉLANGER
Directeur général et secrétaire-trésorier

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
Le 3 mars 2021


Gilles Bélanger
Directeur général et secrétaire-trésorier

100, Place de la Mairie, Saint-Faustin-Lac-Carré (Québec) J0T 1J2
Téléphone : 819 688-2161 Télécopieur : 819 688-6791 Courriel : info@sflc.ca