

PARÉ⁺

1600, CHEMIN PIERRE-PÉLADEAU
VILLE DE SAINTE-ADÈLE, QC

DEMANDES DE **MODIFICATION RÈGLEMENTAIRE**
ET DE **PROJET PARTICULIER (PPCMOI)**

DÉPOSÉE À : VILLE DE SAINTE-ADÈLE
DEMANDERESSES : AUDREY BERCHIATTI ET VALÉRIE TISSEUR

24-2475
02-04-24

PARÉ+

Le présent document a été préparé et assemblé par
Paré+ Associés inc.

QUI SOMMES-NOUS?

Paré+ est une entreprise de consultation multidisciplinaire composée d'une trentaine de professionnels spécialisés en aménagement du territoire qui a pour mission de défier le statu quo de l'industrie en offrant une expérience humaine animée par la mise en œuvre de solutions créatives et durables. Depuis 2011, la passion, la transparence et l'innovation sont au cœur des valeurs qui motivent l'entreprise.

Nous accompagnons autant les promoteurs immobiliers - fonds d'investissement que les institutions publiques dans leurs projets de développement résidentiel, commercial, mixte, institutionnel et industriel afin d'optimiser leur investissement au Canada et à l'étranger.

Nous travaillons conjointement avec les plus importants cabinets d'avocats au Québec et agissons comme expert-conseil en urbanisme dans divers contextes juridiques en lien avec des litiges immobiliers ou dans le cadre de transactions immobilières commerciales majeures.

Comment? En offrant un service clé en main misant sur la collaboration d'une équipe totalement intégrée composée d'urbanistes, de designers urbains, de biologistes et d'architectes paysagistes et de conception.

L'ÉQUIPE DE TRAVAIL

Ont été impliqués dans la préparation de ce document :

Marc-André Paré, président

Vincent Langevin, urb., conseiller senior (validation)

Sébastien Chartier-Hébert, urb., analyste en urbanisme (analyse)

Virginie Dupont, graphiste (mise en page)

TABLE DES MATIÈRES

1.	INTRODUCTION	5
2.	ANALYSE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	6
3.	LA PROPRIÉTÉ	8
4.	LES DEMANDES.....	15
5.	CONFORMITÉ AUX OUTILS DE PLANIFICATION.....	16
6.	L'ARGUMENTAIRE URBANISTIQUE EN FAVEUR DES DEMANDES	21
7.	LES DOCUMENTS REQUIS.....	22
8.	L'ANALYSE DES CRITÈRES.....	36
9.	CONCLUSION	39

1. INTRODUCTION

LE CONTEXTE

Au 1600, chemin Pierre-Péladeau sur le territoire de la ville de Sainte-Adèle, les demanderesses, Mesdames Audrey Berchiatti et Valérie Tisseur, opèrent un commerce de vente au détail de produits d'épicerie accompagné d'un restaurant rapide sans service à l'auto ni comptoir de service extérieur. Elles désirent prolonger la période d'opération du restaurant rapide à longueur d'année.

Au sens de la réglementation d'urbanisme, le restaurant rapide doit être perçu comme étant un second usage principal. Or, cet usage n'est pas autorisé dans la zone dans laquelle le commerce est situé selon les règlements d'urbanisme en vigueur. De plus, malgré que cet usage soit autorisé dans l'aire d'affectation concernée du Schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la MRC des Pays-d'en-Haut, cet usage n'est pas autorisé dans l'aire d'affectation concernée du Plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Adèle.

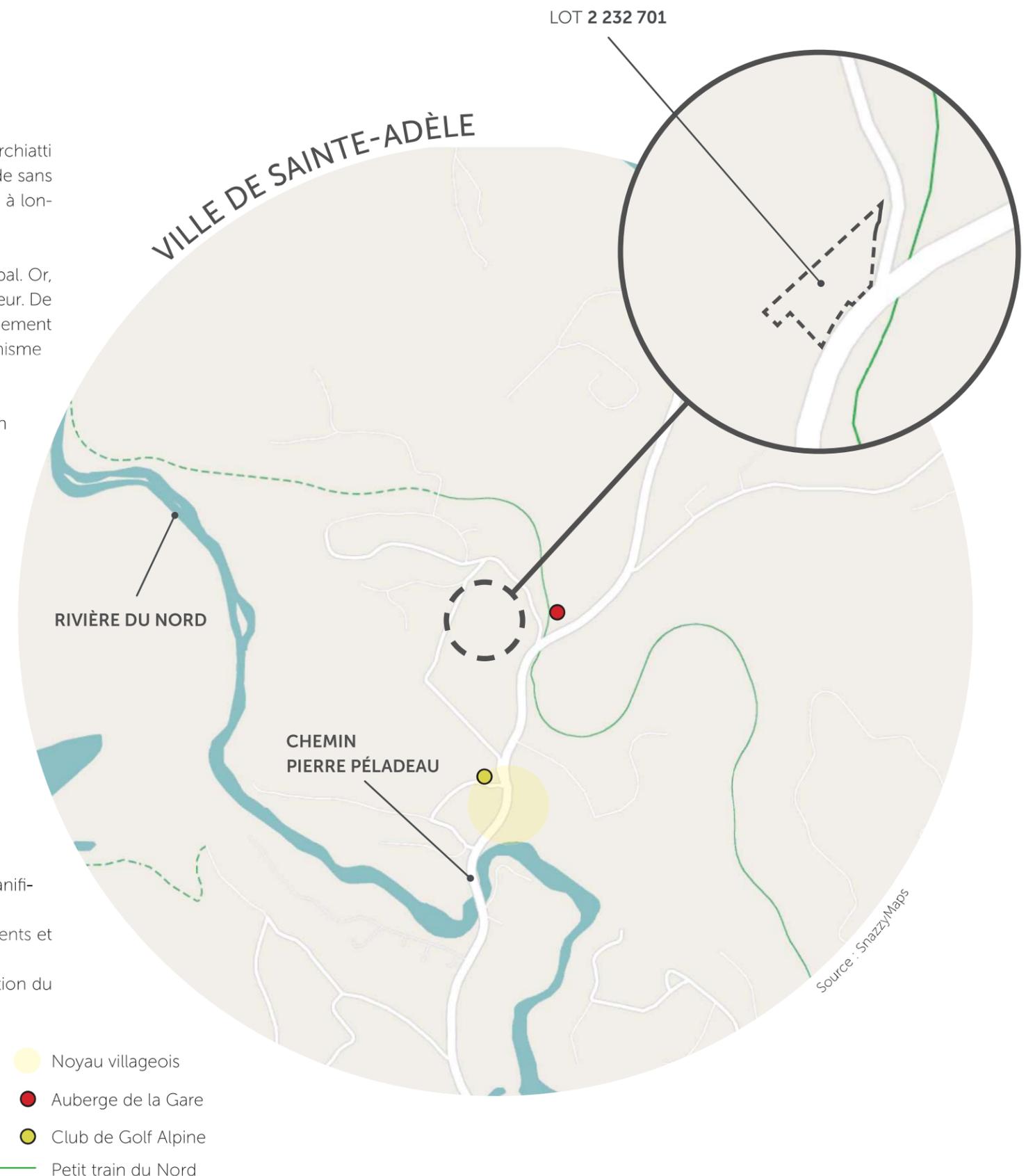
Toutefois, le règlement 1000-2008-PPC relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) permet le dépôt de projets qui ne sont pas conformes aux autres règlements d'urbanisme de la Ville, sous réserve de respecter le processus d'approbation prescrit pour les projets particuliers et d'être conforme au contenu obligatoire et facultatif du plan d'urbanisme de la Ville.

Le projet des demanderesses ne pourra donc voir le jour sans des résolutions favorables du conseil municipal, lesquelles permettront ensuite la délivrance de permis de place d'affaires pour opérer le restaurant rapide sans service à l'auto ni comptoir de service extérieur sans interruption obligatoire.

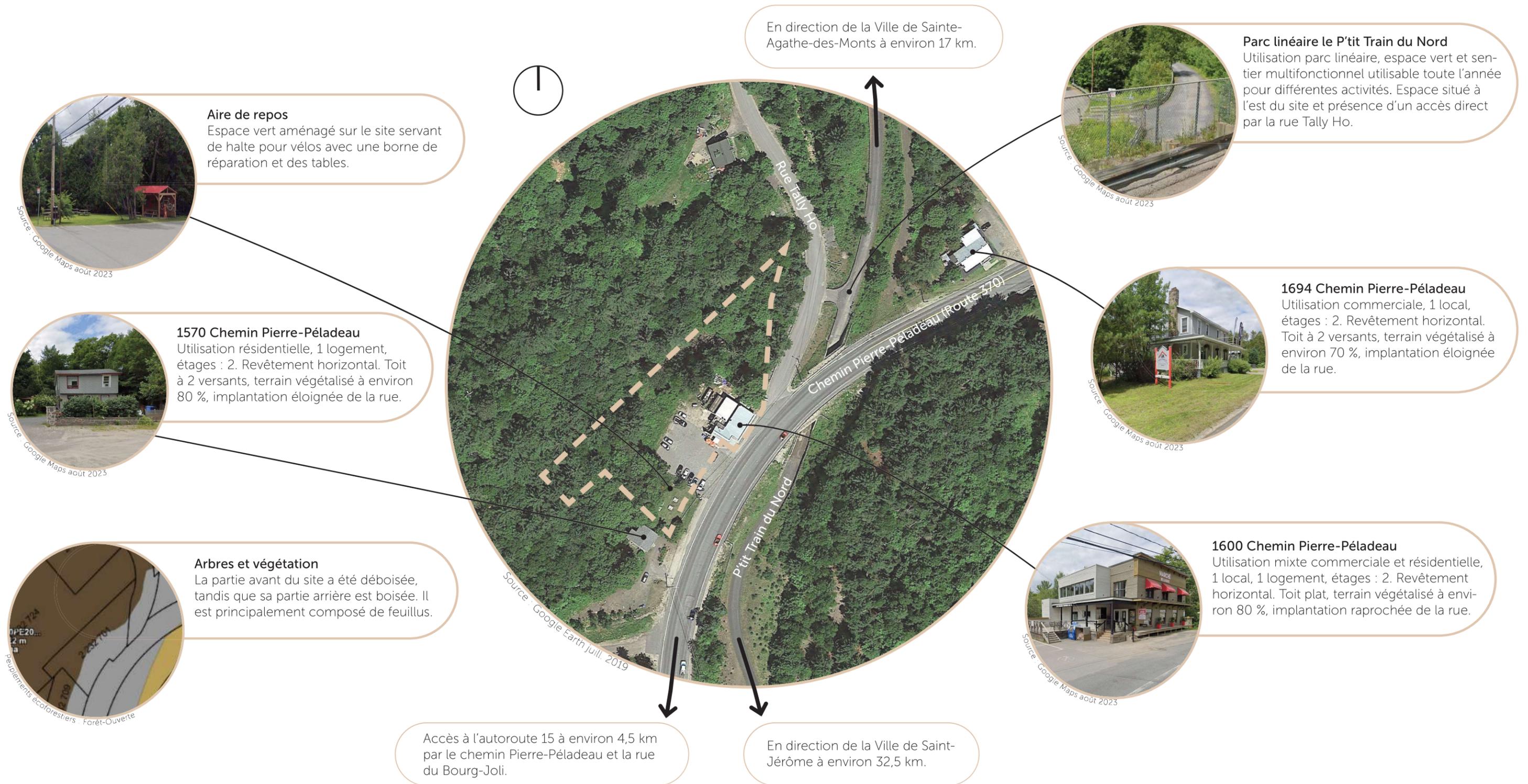
LE CAHIER DE PRÉSENTATION

Afin de réaliser son projet, Paré+ a donc assemblé pour les demanderesses le cahier de présentation qui suit. Ce cahier est conçu de manière à couvrir et accompagner toutes les parties prenantes de la Ville dans la prise de décision et est divisé comme suit :

- La section 2 comprend une étude des caractéristiques urbanistiques et environnementales du site et de ses abords;
- La section 3 présente la propriété en lien avec les demandes;
- La section 4 présente les demandes;
- La section 5 présente une étude de la conformité de la modification réglementaire voulue avec les outils de planification en vigueur;
- La section 6 présente les arguments favorables à la modification réglementaire, en lien avec les principes pertinents et les particularités sociales, économiques ou environnementales locales;
- La section 7 comprend, autant que possible, tous les plans, renseignements, documents, etc., requis en application du règlement relatif aux PPCMOI;
- La section 8 analyse les critères applicables au PPCMOI.

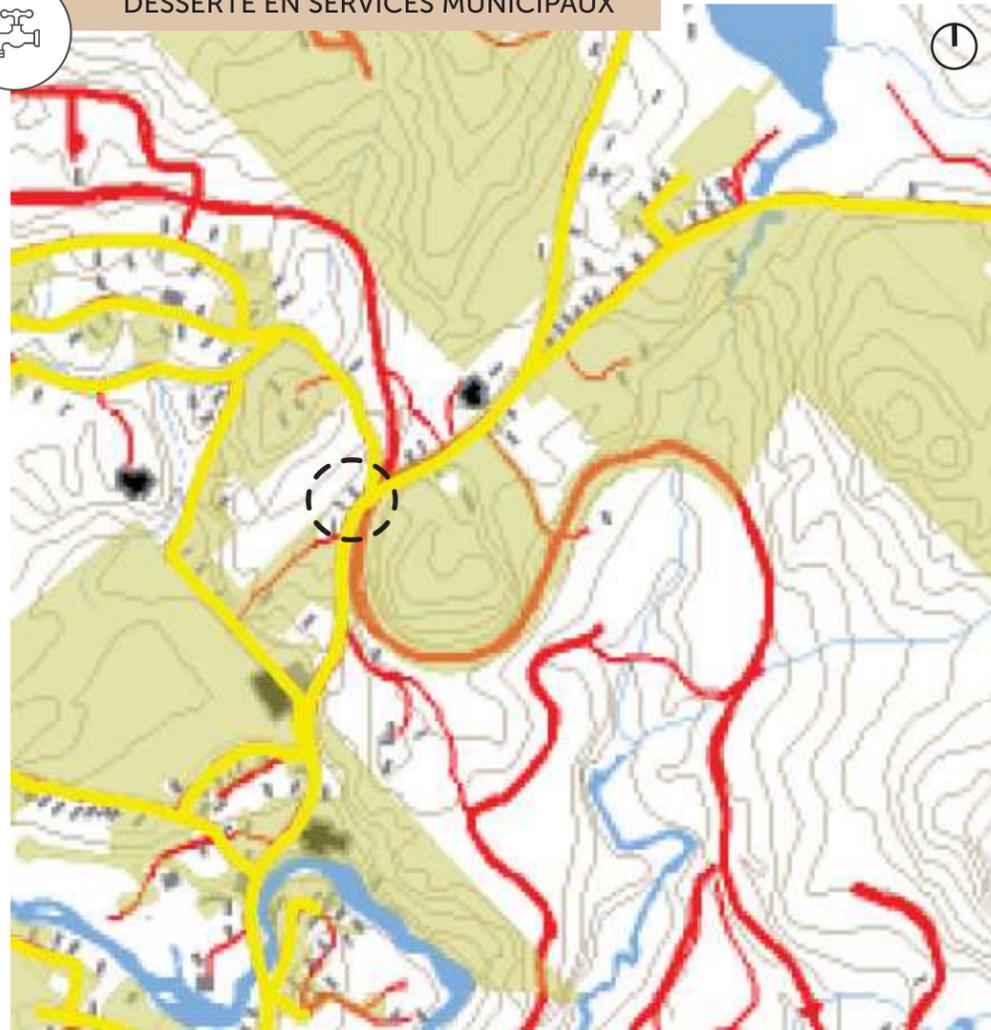


2. ANALYSE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT





DESSERTÉ EN SERVICES MUNICIPAUX



Services municipaux présents

- Aqueduc
- Égoûts
- Aucun service

Source de l'information

- Obtenue de la municipalité
- Vérification d'indices à proximité (bornes fontaines, puisards, regards, etc.)

Source : Carte 10 - Réseau d'aqueduc et d'égout de Sainte-Adèle, SAD de la MRC des Pays-d'en-Haut



TERRAIN : FORME ET SUPERFICIE



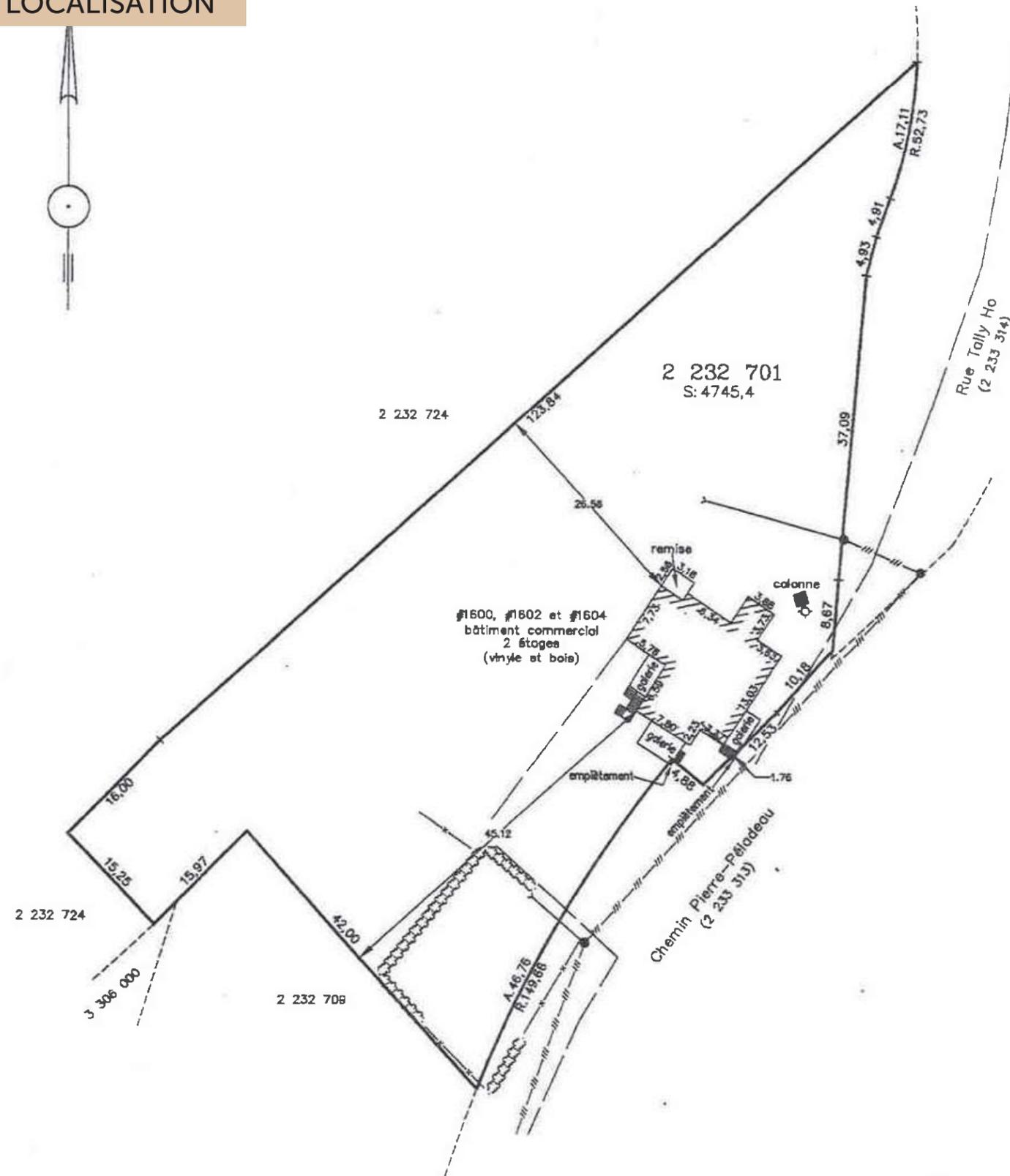
Forme du site : Irrégulière
 Superficie totale : 4 745,5 m²
 Frontage : 74,35 m

Extrait du Répertoire des terrains contaminés - Source: Repère GTC, 2023

3. LA PROPRIÉTÉ

PLAN DE LOCALISATION

Extrait du plan de localisation de la propriété préparé par Robert Lessard, a.-g.(minute 8326), signé le 15 décembre 2014



VUE DE LA PROPRIÉTÉ



Source : Google Maps août 2023

VUE DE LA PROPRIÉTÉ



Source : Google Maps août 2023

VUE DE LA PROPRIÉTÉ



Source : Google Maps août 2023

VUE DE LA PROPRIÉTÉ



Source : Google Maps août 2023

VUE DE LA PROPRIÉTÉ



Source : Google Maps août 2023

VUE DE LA PROPRIÉTÉ



Source : Google Maps août 2023

4. LES DEMANDES

Après un examen des dispositions réglementaires applicables à l'égard du projet précédemment décrit, les demanderesse requièrent la modification réglementaire et l'autorisation suivantes :

1 MODIFIER LES USAGES COMPATIBLES DANS L'AIRE D'AFFECTION

Puisque la propriété est située dans l'aire d'affectation « Artérielle périurbaine » au plan d'urbanisme de la Ville et que l'usage « Restauration - C4 » ne fait pas partie des usages compatibles dans cette aire d'affectation, il est demandé d'ajouter cet usage aux usages compatibles dans cette aire d'affectation de façon à ce que le plan d'urbanisme soit en concordance avec le SAD de la MRC des Pays-d'en-Haut qui autorise les entreprises de restauration dans l'aire d'affectation « Résidentielle et de villégiature » dans laquelle la propriété est située.

2 AUTORISATION D'UN PPCMOI

À la suite de l'adoption de la modification mentionnée ci-dessus, dans le but de se limiter à seulement celle-ci, puisque l'usage « Restauration - C4 » n'est pas autorisé dans le type de milieu T3.4 dans lequel la propriété est située, nos clientes désirent déposer une demande de PPCMOI afin d'opérer leur restaurant rapide sans service à l'auto ni comptoir de service extérieur à longueur d'année.

IMPORTANT : Bien que la modification proposée ici soit issue d'une analyse des outils de planification (voir les quatre pages suivantes), la Ville de Sainte-Adèle est invitée à vérifier qu'aucune autre modification n'est requise afin que soit autorisé le projet proposé par le présent document.

5. CONFORMITÉ AUX OUTILS DE PLANIFICATION

CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC DES PAYS-D'EN-HAUT

Selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (article 145.38, 3e alinéa), un PPCMOI doit être conforme au contenu obligatoire et facultatif du schéma d'aménagement et de développement de la MRC des Pays-d'en-Haut dans laquelle il s'insère (le processus aux articles 137.2 à 137.5 de la LAU).

À cet effet, nous avons fait l'analyse de ce contenu et pouvons conclure que la présente demande y est conforme. Ci-dessous vous trouverez un tableau démontrant cette conformité.

Conforme



Non-conforme



SUJET	DISPOSITIONS DU SCHÉMA APPLICABLES AU SITE DU PROJET	LIEN ENTRE LE PROJET ET LA DISPOSITION
Grandes orientations (Réf. : Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, art. 5 (1 ^o) - contenu obligatoire d'un schéma d'aménagement)	Orientation 3 : « Assurer la pérennité et l'accès aux réseaux de sentiers non-motorisés » Objectif 10 : « Optimiser l'accès aux sentiers non motorisés et aux infrastructures récréatives pour les résidents de la MRC. » Objectif 11 : « Mettre en valeur l'aspect identitaire des sentiers dans le développement du territoire. » (Réf. : SAD de la MRC des Pays-d'en-Haut, Les grandes orientations de l'aménagement du territoire)	Le projet répond à ces objectifs, car celui-ci implique seulement l'ajout d'un usage à l'intérieur d'un bâtiment existant situé à proximité du parc linéaire le P'tit Train du Nord. Il viendra pérenniser un lieu de sociabilisation pour les résidents du secteur et, qui plus est, un service alimentaire dans un secteur de la Ville de Sainte-Adèle qui en est restreint. Également, de par l'emplacement privilégié de l'immeuble à côté du parc linéaire le P'tit Train du Nord, l'offre alimentaire proposée permettra aux usagers de prendre une pause tout en profitant de certaines commodités de l'établissement.
Grandes affectations du sol, densité et périmètre d'urbanisation (Réf. : Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, art. 5 (2 ^o et 3 ^o) - contenu obligatoire d'un schéma d'aménagement et art. 6 (2 ^o) - contenu facultatif d'un schéma d'aménagement)	Le site est à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. (Réf. : SAD de la MRC des Pays-d'en-Haut, Carte 18 - Périmètre d'urbanisation et de développement urbain de Sainte-Adèle) Le site fait partie de l'affectation « Résidentielle et de villégiature », laquelle permet plusieurs usages, notamment les suivants : « équipements à vocation récréotouristique (hôtels, complexes récréatifs, etc.) ». (Réf. : SAD de la MRC des Pays-d'en-Haut, Carte 14 - Plan des affectations du territoire)	Le commerce est situé à l'extérieur du périmètre urbain et il répond aux fonctions permises par l'affectation « Résidentielle et de villégiature » qui autorise les « les équipements à vocation récréotouristique » dont les « entreprises de restauration » font partie. Le site visé est adjacent au parc linéaire le P'tit Train du Nord qui est en affectation « Récréative ». Un accès direct au parc est d'ailleurs déjà aménagé.
Zones de contraintes particulières (ex. risque industriel, inondation, érosion, glissement de terrain, milieux humides et hydriques, etc.), incluant celles liées aux voies de circulation (ex. bruit routier). (Réf. : Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, art. 5 (4 ^o et 5 ^o) - contenu obligatoire d'un schéma d'aménagement)	La propriété est située à proximité d'une contrainte de nature anthropique. (Réf. : SAD de la MRC des Pays-d'en-Haut, Carte 28 - Contraintes de nature anthropique)	Une conduite de gaz longe le parc linéaire du P'tit Train du Nord.
Territoire d'intérêt d'ordre historique, culturel, esthétique ou écologique, incluant cours d'eau d'intérêt. (Réf. : Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, art. 5 (6 ^o et 6.1 ^o) - contenu obligatoire d'un schéma d'aménagement)	La propriété est située à proximité du parc linéaire le P'tit Train du Nord. (Réf. : SAD de la MRC des Pays-d'en-Haut, Carte 29 - Les territoires d'intérêt)	S.O.
Nouvelles infrastructures et nouveaux équipements, incluant le transport terrestre actuel et projeté. (Réf. : Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, art. 5 (7 ^o et 8 ^o) - contenu obligatoire d'un schéma d'aménagement)	La propriété est adjacente à la route 370 (chemin Pierre-Péladeau). (Réf. : SAD de la MRC des Pays-d'en-Haut, Carte 30 - Infrastructures et équipements) La propriété est située à proximité du parc linéaire le P'tit Train du Nord. (Réf. : SAD de la MRC des Pays-d'en-Haut, Carte 31 - Concept de parc régional et d'infrastructures récréatives)	S.O.
Autre contenu pertinent	S.O.	S.O.



Source : Carte 14 - Plan des affectations du territoire, SAD de la MRC des Pays-d'en-Haut

CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE SAINTE-ADÈLE

La demande de PPCMOI doit également être conforme au contenu obligatoire et facultatif du plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Adèle dans laquelle elle s'insère.

À cet effet, nous avons fait l'analyse de ce contenu et pouvons conclure que notre demande y est conforme. Ci-dessous vous trouverez un tableau démontrant cette conformité.

Conforme 
Non-conforme 

SUJET	DISPOSITIONS APPLICABLES AU SITE	LIEN ENTRE LA DEMANDE ET LA DISPOSITION
Grandes orientations (Réf. : Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, art. 83 (1°) - contenu obligatoire d'un plan d'urbanisme)	Orientation I : « <i>Faire des noyaux villageois des milieux de vie dynamiques</i> » Objectif 1) : « <i>Faciliter le développement des noyaux villageois</i> » (Réf. : Plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Adèle, art. 12.1)	Le projet répond à ces orientations, car l'établissement est situé à proximité d'un noyau villageois, du parc linéaire le P'tit Train du Nord, devant un arrêt d'autobus et devant la route 370 dont une piste cyclable est projetée sur celle-ci afin de relier plusieurs équipements et attraits. De plus, le projet vient ajouter un second usage commercial dans un local commercial existant afin d'assurer le maintien et la pérennité d'un service alimentaire dans un secteur de la Ville de Sainte-Adèle qui en est restreint. Également, de par l'emplacement privilégié de l'immeuble à côté du parc linéaire le P'tit Train du Nord, l'offre alimentaire proposée permettra aux usagers de prendre une pause tout en profitant de certaines commodités de l'établissement.
	Orientation II : « <i>Favoriser une vie économique locale dynamique et adaptée au contexte de Sainte-Adèle</i> » Objectif 2) : « <i>Faciliter le développement commercial local et industriel léger</i> » (Réf. : Plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Adèle, art. 12.2)	
Grandes affectations du sol et densité d'occupation (Réf. : Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, art. 83 (2°) - contenu obligatoire d'un plan d'urbanisme)	Le site est à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. (Réf. : Plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Adèle, Plan des affectations du sol)	Le projet vient ajouter un second usage principal dans le bâtiment existant, mais ce dernier n'est pas autorisé dans l'aire d'affectation concernée ni dans le type de milieu concerné. C'est pour cette raison que le projet fait l'objet des présentes demandes.
	Le site fait partie de l'affectation « Artérielle périurbaine », laquelle ne permet pas l'usage « Restauration - C4 ». (Réf. : Plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Adèle, Plan des affectations du sol)	
Zones à rénover, à restaurer ou à protéger (Réf. : Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, art. 84 (1°) - contenu facultatif d'un plan d'urbanisme)	Le site ne se trouve pas à proximité d'une contrainte naturelle. (Réf. : Plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Adèle, Plan des contraintes naturelles) Le site se trouve dans un secteur de forte pente. (Réf. : Plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Adèle, Plan des secteurs de forte pente) Le site ne se trouve pas à proximité d'une contrainte anthropique. (Réf. : Plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Adèle, Plan des contraintes anthropiques)	S.O.
Plan particulier d'urbanisme	Le site n'est pas situé à l'intérieur d'un secteur de PPU. (Réf. : Plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Adèle, Plan des PPU)	S.O.



Source : Plan des affectations du sol, Plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Adèle

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	Récratif intérieur	-	-	O	O	O	-	-	-	-	-	-	X	-
C9	Récratif extérieur	-	-	-	O	O	-	-	-	-	-	-	X	-
C10	Récratif 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	X
CO2	Récréation	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X

Notes particulières

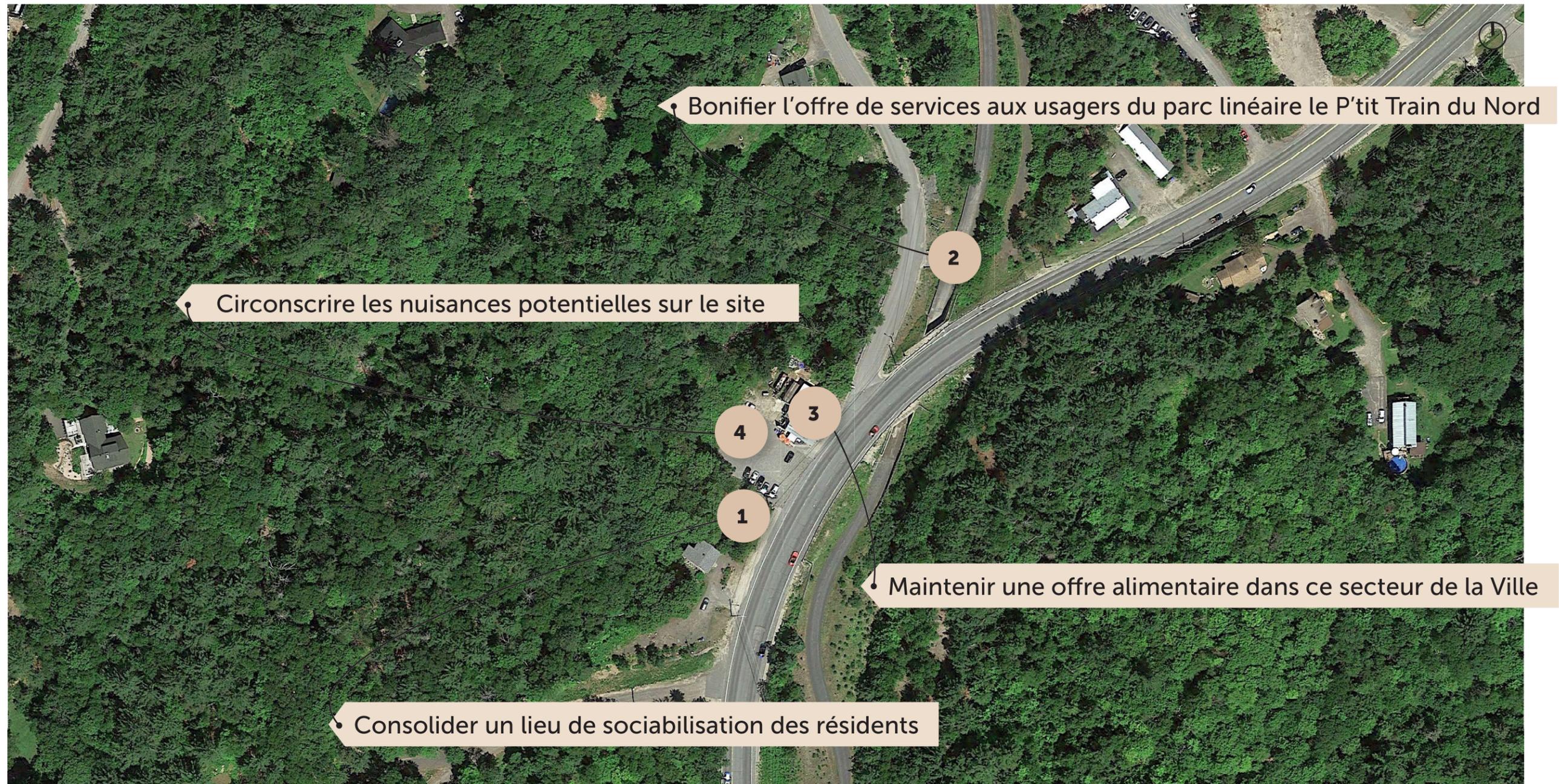
- 1- Maximum de (3) logements à l'hectare, six (6) logements à l'hectare si réalisé à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation.
- 2- Un maximum de 50 unités animales est autorisé.

X – usage compatible
O - Usage compatible de façon secondaire
-- - Usage non compatible

Source : Tableau 6 : Compatibilité des usages, Plan d'urbanisme de la Ville de Sainte-Adèle

6. L'ARGUMENTAIRE URBANISTIQUE EN FAVEUR DES DEMANDES

Nous sommes d'avis que permettre l'ajout de l'usage « Restauration - C4 » parmi les usages compatibles à l'aire d'affectation « Artérielle périurbaine » et d'approuver la demande de PPCMOI contribueront positivement au maintien et à la pérennité de l'établissement commercial. À cet effet, nous sommes d'avis que le projet proposé aura les avantages suivants :



Source : Google Earth juill. 2019

7. LES DOCUMENTS REQUIS

La loi sur l'aménagement et l'urbanisme précise à l'article 145.37 que le règlement sur les PPCMOI qu'une municipalité adopte doit prescrire le « contenu minimal des plans » et « les documents qui doivent accompagner les plans ». C'est sur la base de ce qu'exigent les articles 12 et 14 du chapitre 2 du règlement 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI qu'il sera déterminé si la demande de PPCMOI est complète ou non.

Afin de s'assurer de l'admissibilité de la demande de nos clientes, Paré+ s'est assurée du caractère complet de la présente demande. Pour vous le démontrer, nous avons assemblé un après l'autre les documents requis au règlement dans les pages qui suivent. Le tableau ci-dessous permet de démontrer que tous les plans et documents demandés, en fonction de la nature de la demande selon l'interprétation de la demande, sont bel et bien inclus.

EXIGENCES DU RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI (ET RÉFÉRENCE)	EMPLACEMENT DANS LE PRÉSENT DOCUMENT	RÉFÉRENCE DU PLAN OU DOCUMENT
PROCÉDURE GÉNÉRALE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'UN PPCMOI		
a) La procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 12, alinéa 1, sous-alinéa a))	Incluse, à la page 24.	Procuration préparée par Paré+ et signée par Audrey Berchiatti.
b) Un chèque libellé à l'ordre de la Ville de Sainte-Adèle au montant fixé par le règlement en vigueur régissant la tarification relative aux demandes d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 12, alinéa 1, sous-alinéa b))	Remis séparément.	S.O.
c) Une copie du certificat de localisation du terrain visé par la demande; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 12, alinéa 1, sous-alinéa c))	Inclus, à la page 25.	Plan de localisation préparé et approuvé par Robert Lessard, a.-g.(minute 8326), signé le 15 décembre 2014
d) Une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de ce terrain ou un document établissant qu'il détient une option d'achat de ce terrain ou, s'il s'agit d'un terrain appartenant à la Ville de Sainte-Adèle, d'une preuve d'intention d'achat acceptée par le Conseil; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 12, alinéa 1, sous-alinéa d))	Non requis, car les demanderessees sont locataires de la propriété.	S.O.
e) Une déclaration établissant les types d'occupation de l'immeuble visé par la demande. (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 12, alinéa 1, sous-alinéa e))	Inclus, aux pages 5 et 15.	Ce document de présentation.
DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE DE PPCMOI		
a) Un écrit exposant les motifs de la demande et une description détaillée du projet particulier visé; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 14, alinéa 1, sous-alinéa a))	Inclus, aux pages 5 et 15.	Ce document de présentation.
a) Un plan montrant les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes et à ériger, ainsi que l'occupation de tous les terrains voisins situés à moins de 100 m des limites du terrain visé par la demande; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 14, alinéa 1, sous-alinéa a))	Inclus, à la page 25 (plan de localisation). Inclus, aux pages 26 et 27 (plans d'architecture).	Plan de localisation préparé et approuvé par Robert Lessard, a.-g.(minute 8326), signé le 15 décembre 2014 Plans d'architecture pour permis, dessinés, approuvés, signés et scellés par Patrice Germain, architecte, le 8 janvier 2024
b) Des photos de l'immeuble visé par la demande ainsi que pour les terrains voisins situés à moins de 100 m des limites du terrain visé par la demande; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 14, alinéa 1, sous-alinéa b))	Inclus, aux pages 28 à 35.	S.O.

EXIGENCES DU RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI (ET RÉFÉRENCE)	EMPLACEMENT DANS LE PRÉSENT DOCUMENT	RÉFÉRENCE DU PLAN OU DOCUMENT
c) Un plan d'implantation démontrant les constructions existantes et à être érigées et comprenant tous les renseignements et toutes les informations exigés au règlement sur les permis et certificats, à l'exception du plan de piquetage qui n'est pas requis; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 14, alinéa 1, sous-alinéa c))	Inclus, à la page 25 (plan de localisation).	Plan de localisation préparé et approuvé par Robert Lessard, a.-g.(minute 8326), signé le 15 décembre 2014
d) Un plan d'implantation comprenant les renseignements et les informations ci-après énumérés : [...] (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 14, alinéa 1, sous-alinéa d))	Non requis, car aucune nouvelle construction projetée.	S.O.
e) La densité, en termes d'indice de superficie de plancher, des constructions existantes ou à ériger sur le terrain; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 14, alinéa 1, sous-alinéa e))	Non requis, car aucune nouvelle construction projetée.	S.O.
f) Les occupations du domaine public à prévoir; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 14, alinéa 1, sous-alinéa f))	Non requis, car aucune occupation du domaine public prévue.	S.O.
g) Les propositions d'intégration ou de démolition de constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 14, alinéa 1, sous-alinéa g))	Non requis, car aucune nouvelle construction projetée ni modification de l'apparence du bâtiment existant.	S.O.
h) Un plan montrant les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 14, alinéa 1, sous-alinéa h))	Non requis, car aucune modification apportée aux aménagements extérieurs.	S.O.
i) Un plan montrant les accès véhiculaires, les espaces de stationnement, les espaces de chargement et de déchargement, les espaces d'entreposage extérieur, les aires d'entreposage des conteneurs à déchets; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 14, alinéa 1, sous-alinéa i))	Non requis, car aucune modification apportée aux aménagements extérieurs.	S.O.
k) Les études nécessaires à l'évaluation du projet eu égard aux impacts environnementaux pour le drainage des eaux de surface et le contrôle de l'érosion pendant et après; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 14, alinéa 1, sous-alinéa k))	Non requis, car aucune modification apportée aux aménagements extérieurs.	S.O.
j) Dans le cas où le projet serait viabilisé par des installations privées d'alimentation en eau et d'évacuation des eaux sanitaires, un rapport technique, comprenant une étude de caractérisation du site et du terrain naturel réalisée par une personne membre d'un ordre professionnel habilité, confirmant la possibilité de desservir les lots projetés en eau potable et par des installations sanitaires conformes à la réglementation en vigueur; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 14, alinéa 1, sous-alinéa j))	Non requis, car aucune modification apportée à l'installation d'évacuation des eaux sanitaires existante.	S.O.
m) L'estimation totale des coûts de réalisation et par item (bâtiments, aménagement du terrain, etc.), ainsi qu'un échancier de réalisation. (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 14, alinéa 1, sous-alinéa m))	Non requis, car travaux déjà exécutés ou en cours d'exécution avec permis émis par la Ville.	S.O.

EXTRAIT DE LA PROCURATION

Numéro de l'offre de service : 327

Nous vous remercions de la confiance que vous portez à notre firme, soyez assurés de notre dévouement.

Si vous acceptez les modalités contractuelles présentées ci-haut, nous vous prions de bien vouloir nous le confirmer par courriel à : mapare@pare.plus

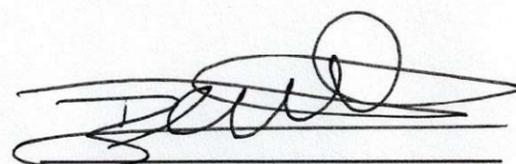


Marc-André Paré
Président
Paré + Associés inc.

En signant la présente offre de service, j'autorise Paré + Associés à :

- Procéder aux gestes tel qu'énoncé dans la présente offre de service;
- Intervenir auprès des instances municipales et gouvernementales pour accomplir les tâches associées au présent mandat, lesquelles peuvent être des demandes d'accès aux documents, des communications écrites ou verbales ainsi que le dépôt de demandes en urbanisme (permis, demandes discrétionnaires, etc.).

Je reconnais aussi qu'une fois signée, cette offre de service, deviendra le contrat liant les parties;



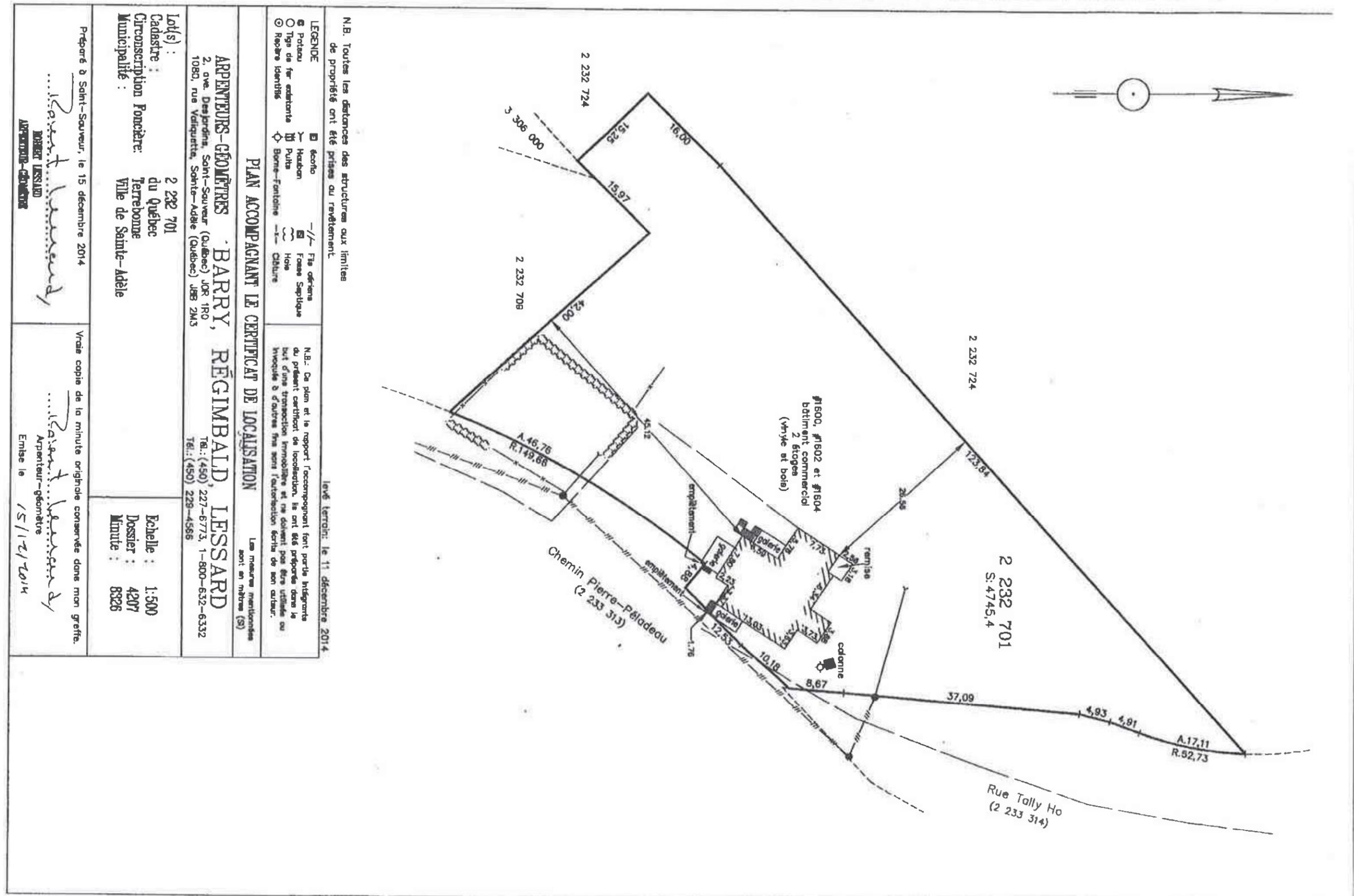
REPRÉSENTANTE AUTORISÉE :
Audrey Berchiatti
marchedelagare@gmail.com

Le 06 / 03 / 2024

CONTACT :
Valérie Tisseur
438-888-1401
marchedelagare@gmail.com

PLAN DE LOCALISATION

ATTENTION : La mise en page pourrait avoir altéré l'échelle du présent plan. Une copie à l'échelle peut être remise à part au besoin.



N.B. Toutes les distances des structures aux limites de propriétés ont été prises au revêtement

levé terrain: le 11 décembre 2014.

LEGENDE			
☐	Écho	-/-	Fis offerts
⊙	Porteau	⊠	Fosse Septique
○	Typ de fer existante	⊞	Hole
⊙	Repere Identifié	⊞	Clôture
⊞	Puits		
⊞	Borne-Fantôme		

PLAN ACCOMPAGNANT LE CERTIFICAT DE LOCALISATION

Les mesures mentionnées sont en mètres (S)

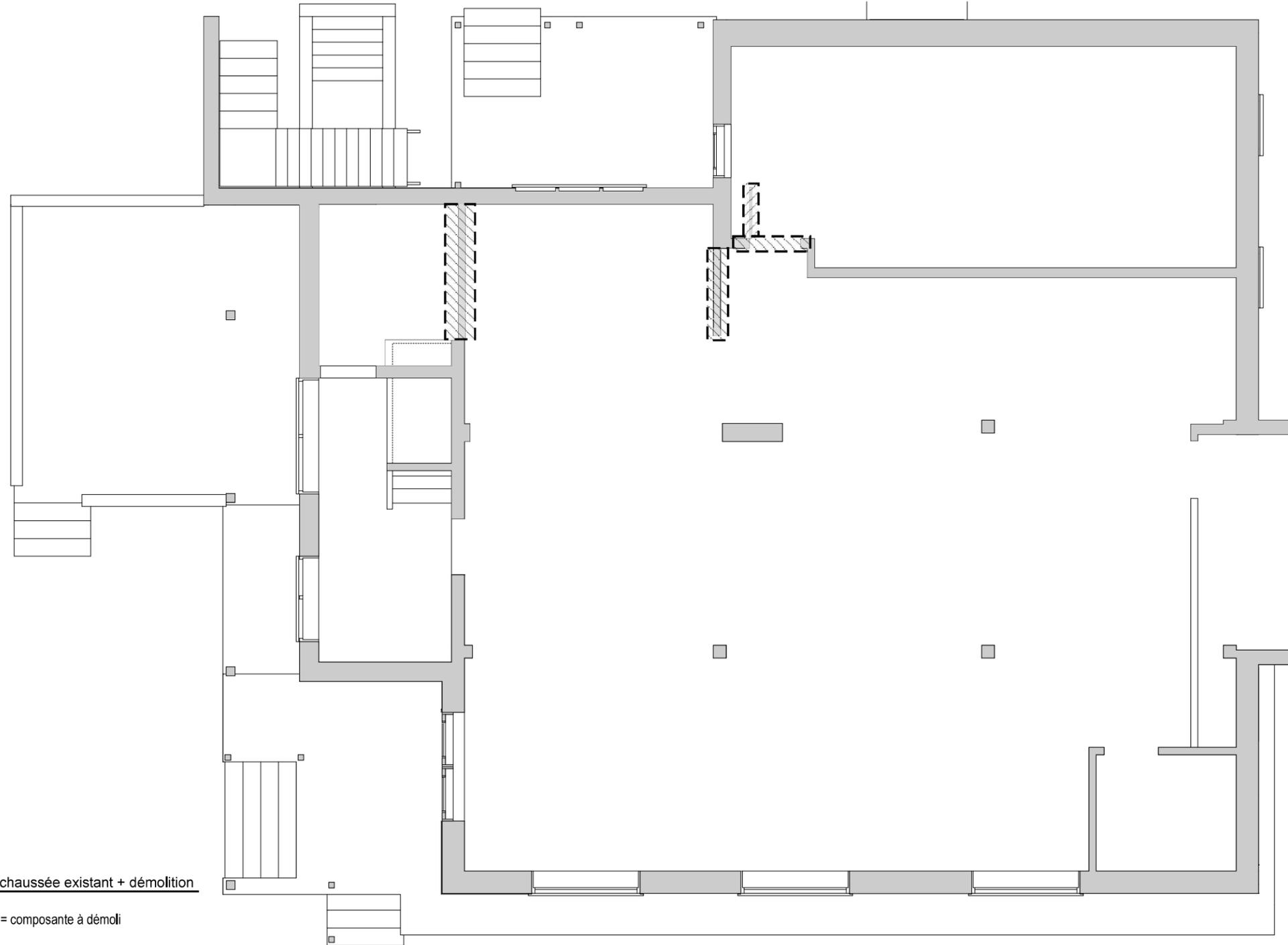
ARRETEURS-GEOMETRES · BARRY, RÉGIMBALD, LESSARD 2, ave. Desjardins, Saint-Sauveur (Québec) J0R 1R0 1080, rue Valiquette, Sainte-Adèle (Québec) J0B 2M3 Tél.: (450) 227-6773, 1-800-632-6332 Tél.: (450) 228-4586		Echelle : 1:500 Dossier : 4207 Minute : 8326
Lot(s) : 2 232 701 Cadastre : du Québec Circonscription Foncière: Terrebonne Municipalité : Ville de Sainte-Adèle	Préparé à Saint-Sauveur, le 15 décembre 2014	

Vraie copie de la minute originale conservée dans mon greffe.

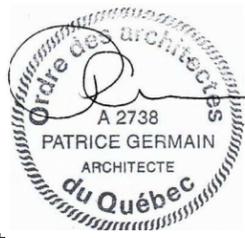
Régimbal Lessard
 ARRETEUR-GEOMETRE
 15/12/2014

PLAN D'ARCHITECTURE

ATTENTION : La mise en page pourrait avoir altéré l'échelle du présent plan. Une copie à l'échelle peut être remise à part au besoin.



1 plan du rez-de-chaussée existant + démolition
 A1 échelle: 3/18" = 1' - 0"
 = composante à démolir



note importante
 Les cotes indiquées aux plans ont préséance sur les dimensions à l'échelle. L'entrepreneur devra, avant le début des travaux, vérifier toutes les cotes indiquées aux plans et aviser l'architecte de toute erreur ou non conformité avec les conditions existantes et fera les corrections nécessaires selon les recommandations de l'architecte.

description sommaire du projet
 Les services d'un casse croute intégré à l'épicerie avaient été suspendus. Les nouveaux propriétaires vont les relancer sans modifier les façades du bâtiment.

5		
4		
3		
2		
1	POUR PERMIS	2024-01-08
	émission	date

date initiale	no.dossier
2023-11-27	PGA2311200
échelle indiquée	vérifié par
P.G.	P.G.
dessiné par	approuvé par
P.G.	P.G.

PGA
 PATRICE GERMAIN, architecte
 19 Wood, Morin-Heights,
 Québec, J 0 R 1 H 0
 450-226-2193

Marché de la Gare /Mme Valérie Tisseur
 au: 1600 ch. Pierre-Péladeau, Ste-Adèle
 projet: réactivation du casse-croute
 POUR PERMIS

Plan+3D
A 1/2

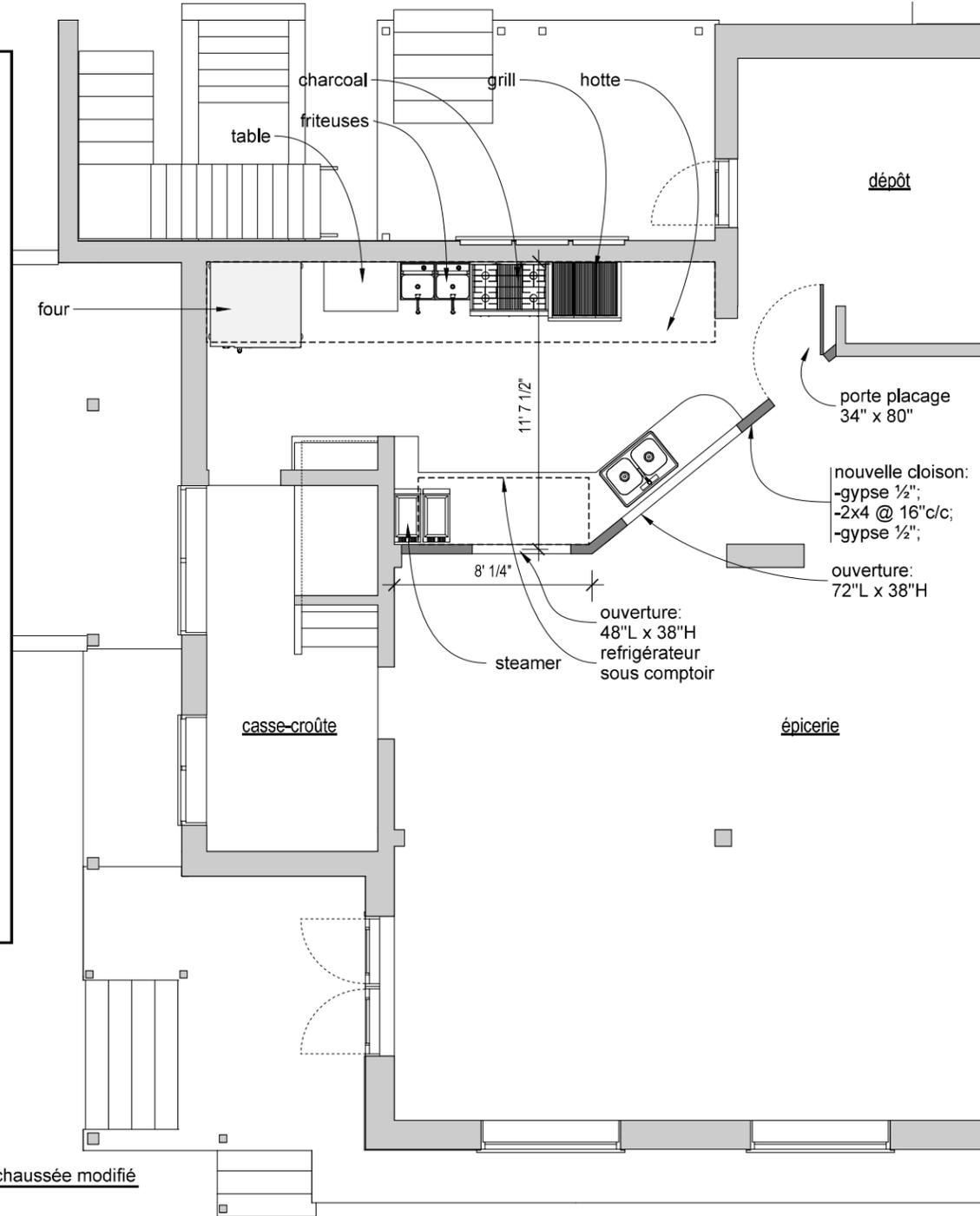
PLAN D'ARCHITECTURE

ATTENTION : La mise en page pourrait avoir altéré l'échelle du présent plan. Une copie à l'échelle peut être remise à part au besoin.

notes générales

En démarrant les travaux de construction à partir de ces plans, le propriétaire et/ou l'entrepreneur général accepte ces plans ainsi que les conditions générales qui suivent:

- 1- Les travaux devront être exécutés conformément à la réglementation en vigueur, notamment au Code de Construction du Québec 2015 chapitre 9, y compris le chapitre 10 ainsi que les règlements municipaux;
- 2- Aucune mesure ne doit être prise à l'échelle sur les dessins. En cas de divergence ou d'incertitude, contacter l'architecte. Malgré toute l'attention portée à la préparation, il est possible que des erreurs se glissent dans ces dessins. L'architecte n'assumera pas la responsabilité d'une erreur qui ne lui a pas été rapportée. Il relève de l'entrepreneur de vérifier toutes les dimensions et détails avant de procéder à la commande et à la mise en œuvre de matériaux ou composants. Les présentes conditions générales s'appliquent aussi aux sous-traitants.
- 3- Les plans appartiennent à l'architecte. Ils ne peuvent être reproduits sans son autorisation. Ces plans ne doivent servir que pour les fins auxquelles ils ont été émis. L'entrepreneur devra s'assurer de disposer d'une version émise pour construction avant de commencer les travaux.
- 4- À moins d'une convention avec le propriétaire, l'entrepreneur s'engage à fournir tous les matériaux spécifiés aux plans et devis.
- 5- L'entrepreneur s'engage de plus à fournir une main d'œuvre qualifiée permettant l'installation de ces matériaux selon les plans et devis, les normes des fabricants respectifs ainsi que des règles de l'art.
- 6- L'entrepreneur devra maintenir un chantier de construction propre et ordonné en tout temps. À la fin des travaux, l'entrepreneur sera responsable du nettoyage du chantier et du ou des bâtiments de tout rebut ou matériau excédentaire. L'entrepreneur devra de plus réparer tous les dommages à l'immeuble survenu durant l'exécution des travaux. L'entrepreneur devra s'assurer que toutes les exigences réglementaires de sécurité applicables sur le lieu des travaux soient respectées.
- 7- La capacité électrique, la distribution ainsi que le chauffage électrique seront planifiées par l'entrepreneur en électricité et les travaux d'électricité seront exécutés en conformité avec les normes et codes en vigueur.
- 8- Les travaux de mécanique, y compris l'installation d'une hotte commerciale, devront être exécutés en conformité avec les normes et codes en vigueur;



description du projet

Réaménagement localisé dans une partie du rez-de-chaussée. Une nouvelle cuisine desservant le casse-croûte sera construite. Le casse-croûte est géré par le même occupant que l'épicerie. La modification n'entraîne pas de changement d'usage. Il s'agit d'une transformation mineure.

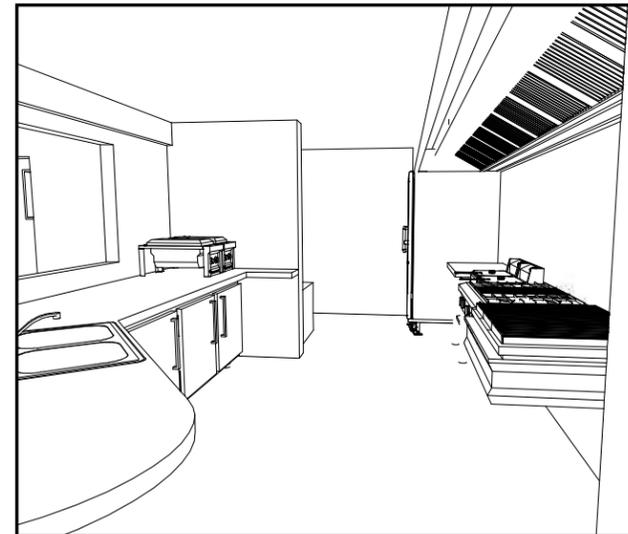
description du bâtiment

nombre d'étages: 1 1/2
 année de construction: indéterminée, bâtiment plusieurs fois agrandi et amélioré au cours des ans
 aire de bâtiment: 196m²
 usages actuels: 1 commerce au r-de-c / 1 logement locatif à l'étage

analyse de normalisation du projet:

code applicable: parties 9 du CCQ 2015
 type d'intervention: transformation mineure
 type de construction: combustible, non giclé
 résistances au feu: 45 minutes - plancher et murs porteurs; 9.10.8.1.

NOTE: la sous face du plancher de l'étage doit être protégée par une finition continue de gypse type X 5/8", de même que toutes les composantes structurales portant ce plancher



1 plan du rez-de-chaussée modifié
 A2 échelle: 3/16" : 1' - 0"



note importante
 Les cotes indiquées aux plans ont préséance sur les dimensions à l'échelle. L'entrepreneur devra, avant le début des travaux, vérifier toutes les cotes indiquées aux plans et aviser l'architecte de toute erreur ou non conformité avec les conditions existantes et fera les corrections nécessaires selon les recommandations de l'architecte.

description sommaire du projet
 Les services d'un casse croûte intégré à l'épicerie avaient été suspendus. Les nouveaux propriétaires vont les relancer sans modifier les façades du bâtiment.

5		
4		
3		
2		
1	POUR PERMIS	2024-01-08
	émission	date

date initiale	no.dossier
2023-11-27	PGA2311200
échelle indiquée	vérifié par
	P.G.
dessiné par	approuvé par
P.G.	P.G.

PGA
 PATRICE GERMAIN, architecte
 19 Wood, Morin-Heights,
 Québec, J 0 R 1 H 0
 450-226-2193

Marché de la Gare /Mme Valérie Tisseur
 au: 1600 ch. Pierre-Péladeau, Ste-Adèle
projet: réactivation du casse-croûte

POUR PERMIS

Plani-3D
A 2/2

1570 CHEMIN PIERRE-PÉLADEAU



Source : Google Maps août 2023

1570 CHEMIN PIERRE-PÉLADEAU



Source : Google Maps août 2023



Source : Google Maps août 2023

1694 CHEMIN PIERRE-PÉLADEAU



Source : Google Maps août 2023



Source : Google Maps août 2023



Source : Google Maps août 2023

LE P'TIT TRAIN DU NORD



Source : Google Maps août 2023

LE P'TIT TRAIN DU NORD



Source : Google Maps août 2023

8. L'ANALYSE DES CRITÈRES

Une demande de PPCMOI est jugée en fonction du respect qu'elle porte aux critères compris dans le règlement relatif aux PPCMOI. Ces critères, comme le précise l'article 145.37 (3°) de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, doivent être indiqués dans le règlement.

À cette fin, Paré+ s'est assurée que le projet proposé dans la présente demande respecte au maximum les objectifs prévus par l'instance municipale. Pour ce faire, une analyse exhaustive des critères applicables a été préparée. Vous retrouverez donc dans cette partie de notre cahier de présentation :

- Un tableau, ci-bas, qui recense l'ensemble des critères applicables à la demande;
- Une analyse détaillée, aux pages suivantes, de chacun d'images pertinentes accompagnées de bulles d'information qui permettent de justifier le respect des critères d'évaluation prévus au règlement.

Il est à noter que les critères relatifs à l'implantation, aux composantes architecturales et aux aménagements extérieurs ne sont pas applicables au projet particulier proposé puisque celui-ci concerne l'ajout d'un usage principal supplémentaire à l'intérieur d'un bâtiment existant sans agrandissement de ce dernier.

Conforme 
Non-conforme 

CRITÈRES APPLICABLES	
a) Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 15, alinéa 1, sous-alinéa a))	
b) La compatibilité et mitigation des impacts des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 15, alinéa 1, sous-alinéa b))	
c) Les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 15, alinéa 1, sous-alinéa c))	
d) La contribution du projet à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la Ville; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 15, alinéa 1, sous-alinéa d))	
e) Les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 15, alinéa 1, sous-alinéa e))	
f) Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 15, alinéa 1, sous-alinéa f))	
g) Les impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan du drainage, du paysage naturel, de l'érosion, du bruit et de la circulation; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 15, alinéa 1, sous-alinéa g))	
h) La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 15, alinéa 1, sous-alinéa h))	
i) Les avantages des composantes culturelles ou sociales du projet, s'il y a lieu; (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 15, alinéa 1, sous-alinéa i))	
j) La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu. (Réf. : Regl. 1000-2008-PPC relatif aux PPCMOI, art. 15, alinéa 1, sous-alinéa j))	

CRITÈRE SUR LES AVANTAGES DES COMPOSANTES SOCIALES

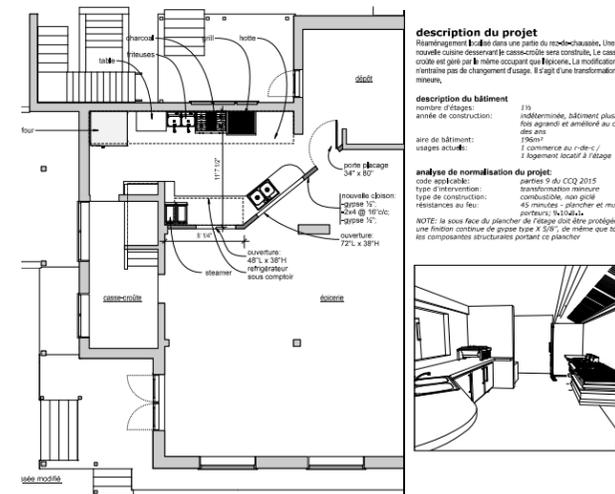
Le bâtiment est déjà utilisé à des fins commerciales et résidentielles. L'offre commerciale offerte vient répondre à un besoin de service de proximité. Par conséquent, nous croyons que la présente demande ne viendra pas perturber l'environnement des occupants du secteur. Par conséquent, le second usage principal projeté respecte donc le critère i) qui demande que « *Les avantages des composantes [...] sociales du projet, [...]* » (art. 15).



À GAUCHE : Image de la propriété concernée (1600 chemin Pierre-Péladeau)

CRITÈRE SUR LA FAISABILITÉ DU PROJET

L'usage de restauration est déjà en opération sur une période définie dans l'année. L'objet de la demande est de prolonger l'opération de l'usage de restauration sur une base continue et annuelle. Par conséquent, le projet respecte donc le critère j) qui demande que « *La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.* » (art. 15).



À GAUCHE : Extrait des plans d'architecture

9. CONCLUSION

En conclusion, à la suite du projet proposé au présent document, **nous souhaitons que la Ville de Sainte-Adèle considère positivement l'ajout d'un usage principal de « Restaurant rapide sans service à l'auto ou comptoir de service extérieur » dans le local commercial situé au 1600 chemin Pierre-Péladeau et par le fait même la modification suivante au plan d'urbanisme soit :**

- **L'ajout de l'usage Restauration - C4 en tant qu'usage compatible dans l'aire d'affectation Artérielle périurbaine.**

Comme le projet répond aux affectations, aux orientations et aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement de la MRC des Pays-d'en-Haut tel qu'analysé dans le présent document, une demande de modification réglementaire (plan d'urbanisme) afin d'autoriser le projet est, à notre avis et selon l'ajout mentionné ci-dessus, admissible.

Dans un deuxième temps, une demande de PPCMOI deviendra recevable. Pour les motifs exposés précédemment, nous jugeons que la Ville de Sainte-Adèle devrait autoriser le prolongement des activités de restauration à longueur d'année.

La venue d'un tel projet permettrait l'ajout de services dans un local commercial existant. Également, l'usage proposé sur ce site permettrait d'aider au maintien d'une épicerie locale contrant un possible désert alimentaire dans cette partie de la ville tout en permettant aux résidents du secteur de sociabiliser entre eux.

PARÉ⁺

450 686 9494 - www.pare.plus - info@pare.plus
3155 Promenade du Quartier-Saint-Martin. Laval Qc, Canada H7T 0N8

Urbanisme + Design urbain + Architecture de paysage + Environnement