



**SAINT-HIPPOLYTE**

BELLE NATURELLE

**RÈGLEMENT SUR LE  
PLAN D'URBANISME N° 1170-19**

---

11 mars 2019

Réalisé par :

••apur  
créatif



PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ DE SAINT-HIPPOLYTE

RÈGLEMENT N° 1170-19

---

RÈGLEMENT SUR LE  
PLAN D'URBANISME

---

AVIS DE MOTION : 12 MARS 2019

ADOPTION : XXXX

ENTRÉE EN VIGUEUR :

---

**Modifications au règlement**

Numéro de règlement	Entrée en vigueur

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :





**SAINT-HIPPOLYTE**

BELLE NATURELLE

**RÈGLEMENT SUR LE  
PLAN D'URBANISME N° 1170-19**

---

**TABLE DES MATIÈRES**

Réalisé par :

**••apur**  
créatif



## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1 : Le contexte d'aménagement et les enjeux .....</b>	<b>5</b>
Section 1.1 : Le contexte de planification .....	7
1.1.1 : Qu'est-ce qu'un plan d'urbanisme ? .....	7
1.1.2 : La nécessité de réviser le plan d'urbanisme .....	7
1.1.3 : Les enjeux régionaux .....	7
1.1.4 : La localisation du territoire et son positionnement à l'échelle régionale .....	8
Section 1.2 : Les composantes du territoire .....	11
1.2.1 : Le milieu naturel .....	11
1.2.2 : La population .....	11
1.2.3 : La fonction résidentielle .....	14
1.2.4 : La gestion de l'urbanisation .....	15
1.2.5 : Les activités commerciales et économiques .....	16
1.2.6 : Les activités agricoles .....	17
1.2.7 : Les équipements et les infrastructures .....	17
Section 1.3 : L'organisation du transport et des déplacements .....	19
1.3.1 : Le plan directeur des rues .....	19
1.3.2 : Les principales voies de circulation existantes .....	19
1.3.3 : Les principales voies de circulation projetées .....	20
1.3.4 : Les sentiers récréotouristiques actuels et projetés .....	21
Section 1.4 : Les éléments d'intérêt .....	22
1.4.1 : Qu'est-ce qu'un élément d'intérêt? .....	22
1.4.2 : Le site d'intérêt historique .....	22
1.4.3 : Les éléments d'intérêt esthétique et écologique .....	22
Section 1.5 : Les contraintes à l'occupation du territoire .....	24
1.5.1 : Qu'est-ce qu'une contrainte à l'occupation du territoire? .....	24
1.5.2 : Les contraintes naturelles .....	24
1.5.3 : Les contraintes anthropiques .....	24
Section 1.6 : La synthèse des enjeux du territoire .....	26
1.6.1 : La synthèse des enjeux du territoire .....	26
<b>CHAPITRE 2 : Les choix d'aménagement .....</b>	<b>27</b>
Section 2.1 : Les grandes orientations d'aménagement du territoire .....	29
2.1.1 : Les grandes orientations d'aménagement du territoire .....	29
2.1.2 : Le plan d'action .....	29
Section 2.2 : Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation .....	35
2.2.1 : Les grandes affectations du sol .....	35
2.2.2 : La notion de dominance .....	35
2.2.3 : La description des affectations du sol et leur densité d'occupation au sol .....	35
2.2.4 : Les usages dominants et complémentaires par affectation .....	38

<b>CHAPITRE 3 : Les dispositions finales .....</b>	<b>43</b>
Section 3.1 : Les dispositions finales .....	45
3.1.1 : Titre du règlement .....	45
3.1.2 : Abrogation .....	45
3.1.3 : Terminologie.....	45
3.1.4 : Entrée en vigueur .....	48
 ANNEXES CARTOGRAPHIQUES.....	 49

PROJET



**SAINT-HIPPOLYTE**

BELLE NATURELLE

**RÈGLEMENT SUR LE  
PLAN D'URBANISME N° 1170-19**

---

CHAPITRE 1 :

**Le contexte d'aménagement et les enjeux**

Réalisé par :

**••apur**  
créatif



**CHAPITRE 1 :**  
**Le contexte d'aménagement et les enjeux**

---

**Section 1.1 : Le contexte de planification**

**1.1.1 : Qu'est-ce qu'un plan d'urbanisme ?**

Le plan d'urbanisme est un outil de planification du territoire que les municipalités doivent adopter en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19). Le plan d'urbanisme intègre les orientations d'aménagement et les affectations du sol, basé sur une vision d'ensemble, qui se traduisent sur un horizon de planification de cinq (5) à dix (10) ans.

Au-delà du contexte légal d'adoption du plan d'urbanisme, ce document de planification et d'orientation est une occasion pour la population de Saint-Hippolyte de réfléchir à l'avenir du territoire. Le plan d'urbanisme doit ainsi être vu comme un outil pour encadrer la mise en valeur et la gestion du territoire, et enfin, comme un outil de mise en œuvre de projets d'aménagement.

Le plan d'urbanisme est rendu opérationnel par l'adoption des règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, construction, etc.) qui doivent être conformes aux objectifs du plan d'urbanisme ainsi que par la mise en place de mesures non réglementaires.

**1.1.2 : La nécessité de réviser le plan d'urbanisme**

Le plan d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Hippolyte actuellement en vigueur a été adopté le 8 mars 2001. Bien que celui-ci soit relativement récent, la révision du *schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR)* de la MRC de La Rivière-du-Nord en 2008 a entraîné l'obligation d'effectuer une révision de la réglementation d'urbanisme des municipalités formant son territoire aux fins de se conformer à la planification régionale, et ce, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Ainsi, la Municipalité de Saint-Hippolyte avait vingt-quatre (24) mois pour adopter un plan et des règlements d'urbanisme conformes au *schéma d'aménagement et de développement révisé*.

Afin de répondre à ces exigences, la Municipalité de Saint-Hippolyte avait retenu les services de la firme Apur en 2009 afin d'entamer le processus de révision de son plan et de ses règlements d'urbanisme.

Le plan et la réglementation n'ayant jamais entré en vigueur lors de ce processus de révision complète, la Municipalité reprend l'exercice entamé précédemment afin de se conformer à l'ensemble du contenu du SADR ainsi que des amendements qui ont suivi. Somme toute, le contenu de ces outils d'urbanisme et d'aménagement du territoire sont aussi révisés et mis à jour afin de répondre aux nouvelles réalités territoriales.

**1.1.3 : Les enjeux régionaux**

La Municipalité de Saint-Hippolyte fait partie des cinq (5) municipalités composant le territoire de la MRC de La Rivière-du-Nord, dont l'organisation spatiale s'articule autour d'une agglomération centrale formée par les villes de Saint-Jérôme et Prévost.

La rédaction du présent plan d'urbanisme tient ainsi compte du positionnement de Saint-Hippolyte à travers le territoire régional, soit un milieu rural et de villégiature, dont la base économique est de desserte locale. La MRC de la Rivière-du-Nord a procédé à l'identification de six (6) grands principes de développement pour le territoire régional, à savoir :

**CHAPITRE 1 :**  
**Le contexte d'aménagement et les enjeux**

---

Principes généraux de développement de la MRC de La Rivière-du-Nord :

- L'amélioration de la qualité de vie des résidents de la MRC par la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel, du développement d'activités récréatives et de réseaux récréotouristiques, de la protection de l'environnement et de la détermination de contraintes naturelles et anthropiques ;
- L'utilisation et la gestion rationnelle et optimale de la ressource « sol » pour une consolidation des fonctions selon le potentiel des espaces afin d'assurer la protection et le développement durable des activités agricoles, la consolidation des activités urbaines et l'harmonisation entre les différentes fonctions ;
- La croissance des activités économiques durables par l'intégration des différentes activités du territoire de la MRC ainsi que les préoccupations économiques aux préoccupations sociales et à l'aménagement du territoire ;
- Profiter de la localisation stratégique du territoire de la MRC par rapport à la région métropolitaine de Montréal et à la région des Laurentides ;
- Profiter du positionnement de la MRC dans le contexte de planification de la « couronne champêtre » tel qu'identifié par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM);
- Intégrer les attentes de l'orientation 10 du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) quant à la consolidation et la réutilisation des tissus urbains existants, mais aussi, quant à l'orientation du développement urbain à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

*Source : Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de La Rivière-du-Nord, section 3.1.1.*

Le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC prévoit également un certain nombre d'éléments à partir desquels la Municipalité devra composer. Plus particulièrement, les grandes orientations d'aménagement qui encadre la gestion du développement et la mise en valeur du territoire ainsi que les affectations prescrites pour le territoire de Saint-Hippolyte à partir desquelles sont prévus les usages autorisés ainsi que certaines règles d'aménagement et de construction. Enfin, la MRC identifie quelques éléments d'intérêt de même que des zones de contraintes qui devront être reconduits dans le cadre du présent plan d'urbanisme.

**1.1.4 : La localisation du territoire et son positionnement à l'échelle régionale**

La Municipalité de Saint-Hippolyte est située dans la région administrative des Laurentides, plus précisément dans la MRC de La Rivière-du-Nord. Au total, cinq (5) municipalités, paroisse et villes forment ce territoire soit, Prévost, Saint-Colomban, Saint-Jérôme, Sainte-Sophie et Saint-Hippolyte.

Au niveau du concept d'organisation spatiale de la MRC, la Ville de Saint-Jérôme est identifiée comme étant le milieu urbain principal du territoire régional où se concentrent notamment les pôles commerciaux d'envergure régionale ainsi que les principaux pôles industriels. Saint-Jérôme joue également un rôle central et administratif à travers la grande région des Laurentides puisqu'elle est désignée à titre de capitale régionale.

Dans ce contexte, Saint-Hippolyte s'articule autour d'un pôle majeur où se concentrent les activités urbaines à rayonnement régional. La Municipalité dont l'essence du territoire est à vocation rurale et de

**CHAPITRE 1 :**  
**Le contexte d'aménagement et les enjeux**

---

villégiature, s'est développée en misant sur une structure économique de desserte locale tout en offrant des activités récréotouristiques et de villégiature qui dépassent largement ses frontières locales.

Selon le Décret de population 2017 du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, la population de Saint-Hippolyte s'élève à 9 433 résidants, représentant un peu plus de 7% de la population totale de la MRC de La Rivière-du-Nord.

La Municipalité de Saint-Hippolyte est traversée par la route 333 (chemin des Hauteurs) et est bornée (voir carte 1) :

- Au sud-ouest par la Ville de Prévost ;
- Au sud par la Municipalité de Sainte-Sophie ;
- À l'ouest par la Municipalité de Piedmont et la Ville de Sainte-Adèle ;
- Au nord par la Municipalité de Chertsey et la Ville de Sainte-Adèle ;
- A l'est par la Municipalité de Saint-Calixte.

Le territoire local s'étend sur 120,62 km<sup>2</sup>. À l'exception de quelques secteurs urbanisés, dont un noyau villageois, la Municipalité est caractérisée par l'omniprésence d'espaces naturels dont, une superficie importante boisée et un total de soixante-deux (62) lacs. Elle est donc un endroit de prédilection pour les villégiateurs, qui sont au nombre d'environ 12 000 en saison estivale.



**CHAPITRE 1 :**  
**Le contexte d'aménagement et les enjeux**

---

**Section 1.2 : Les composantes du territoire**

**1.2.1 : Le milieu naturel**

La Municipalité de Saint-Hippolyte est incontestablement un milieu de vie où les espaces naturels sont prédominants. Effectivement, on retrouve sur le territoire un total de soixante-deux (62) lacs, dont les plus importants sont le lac de l'Achigan, le lac Connelly, le lac Morency et le lac Écho, où se concentrent d'ailleurs les développements résidentiels.

Cependant, la popularité des lacs et donc l'augmentation de la population riveraine ainsi que la pratique de sports nautiques engendrée peut avoir un effet néfaste sur les lacs. En ce sens, un suivi périodique de l'état de santé des lacs de la municipalité a été mis en place afin d'établir un plan d'action concret visant à réduire les apports en phosphore d'origine humaine et protéger adéquatement les bandes riveraines des lacs et ruisseaux.

Ainsi, la Municipalité de Saint-Hippolyte pose des gestes concrets depuis 2006 afin d'assurer la conservation et la santé des lacs de son territoire, telle l'information des citoyens concernant la renaturalisation des rives, la prise en charge de la vidange des fosses septiques par la Municipalité et l'interdiction de l'épandage des pesticides et de fertilisants sur le territoire, ainsi que l'inspection des installations sanitaires, pour ne nommer que ceux-là.

Une grande superficie boisée et plusieurs montagnes (laurentiennes) sont recensées sur le territoire de Saint-Hippolyte. Les superficies à l'état naturel sont généralement situées dans des secteurs de fortes pentes, limitant considérablement les possibilités de développement. Par contre, des mesures devront être mises en place afin de préserver les secteurs boisés d'intérêt et de réglementer les développements situés dans les secteurs montagneux, pour ainsi préserver les percées visuelles typiques aux Laurentides.

Enfin, on note la présence de la Station-de-biologie-des-Laurentides au nord-est du territoire municipal. Sous la responsabilité du département des Sciences biologiques de l'Université de Montréal, la station comporte plusieurs infrastructures visant à favoriser les recherches scientifiques et l'éducation. Depuis le 15 avril 2009, le site fait l'objet d'une attribution d'un statut provisoire de réserve de biodiversité projetée en vertu de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*, et ce, dans le cadre de la Stratégie québécoise sur les aires protégées. L'octroi de ce statut de réserve de biodiversité projetée impose plusieurs restrictions au niveau des activités puisqu'elles pourraient être susceptibles d'altérer ou de détruire les composantes physiques ou biologiques de cette aire protégée.

**1.2.2 : La population**

En 2017, la Municipalité de Saint-Hippolyte comptait une population de 9 433 résidants selon le Décret de population du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, ce qui représente une augmentation de 30,7% entre 2006 et 2016. Il s'agit d'une croissance qui s'apparente à celle connue depuis le début des années 2000 dans la région métropolitaine et la région des Laurentides ;

Afin de réaliser le profil sociodémographique qui suit, les données utilisées des recensements de Statistique Canada de 2006 et 2016 ont été analysées (puisque elles représentent les données les plus récentes officiellement publiées). Suite à cette analyse, les constats suivants ont été élaborés :

- Le poids démographique des jeunes de 0 à 14 ans a diminué entre 2006 et 2016 bien que ce groupe est en nombre plus important en 2016. Ce constat est aussi observé pour les groupes de 15 à 24 ans et de 25 à 54 ans. Conséquemment, on note une nette augmentation des personnes âgées de

**CHAPITRE 1 :**  
**Le contexte d'aménagement et les enjeux**

55 ans est plus pendant la même période. Effectivement, ceux-ci représentaient 27,4 % de la population en 2006 pour atteindre 33,1 % en 2016. Par contre, le vieillissement de la population de Saint-Hippolyte est comparable à celui de la MRC de La Rivière-du-Nord et du reste du Québec ;

- Le revenu médian des ménages a augmenté entre 2006 et 2016 de 27,6%. Cette augmentation du revenu médian peut être expliquée, en partie, par l'augmentation du taux d'activité entre 2006 et 2016 ainsi que l'inflation (ce qui représenterait une augmentation « réelle » de 8,2%) ;
- Les résidents de Saint-Hippolyte ont, pour la majorité, un diplôme d'études secondaires, de métiers ou collégial pour une proportion de 45,5 %. Ce fort pourcentage de la population peut être expliqué par le type d'emploi retrouvé dans la région des Laurentides ;
- La grande majorité des résidents de Saint-Hippolyte habitait à la même adresse entre 2015 et 2016, tout comme lors du dernier recensement. De façon générale, les résidents de Saint-Hippolyte n'en sont pas à leur première habitation, ce qui porte à croire qu'ils s'établissent à Saint-Hippolyte par choix et qui, par le fait même, sont établis à Saint-Hippolyte pour bon nombre d'années ;
- Selon les données étudiées, peu de résidents travaillent à Saint-Hippolyte. Ce fait peut être expliqué par la faible présence de commerces, industries ou institutions génératrices d'emplois sur le territoire. Ainsi, la grande majorité de la population travaille sur le territoire de la MRC de La Rivière-du-Nord (27,3 %), probablement dans la Ville de Saint-Jérôme qui est le principal pôle d'emplois de la MRC ou à l'extérieur de la MRC (43,4 %), possiblement en direction de Montréal.

**Tableau 1 : Le profil sociodémographique**

Municipalité de Saint-Hippolyte	2006		2016	
Population totale	7 219		9 113	
0 à 14 ans	1 145	15,9%	1 430	15,7%
15 à 24 ans	735	10,2%	875	9,6%
25 à 54 ans	3 360	46,5%	3 780	41,5%
55 ans et plus	1 975	27,4%	3 020	33,1%
Âge médian de la population	43,2 ans		44,5 ans	
Nombre de ménages	3 115		4 010	
Nombre moyen de personnes par ménage	2,3		2,3	
Revenu médian des ménages	52 524 \$		67 005	
Nombre de familles	2 205		2 790	
Nombre moyen de personnes par famille	2,7		2,7	
Revenu médian	61 074 \$		80 839	

**CHAPITRE 1 :**  
**Le contexte d'aménagement et les enjeux**

Municipalité de Saint-Hippolyte	2006	2016
<b>Activité sur le marché du travail</b>		
Taux d'activité	67,5 %	68,0 %
Taux d'emploi	63,1 %	63,0 %
Taux de chômage	6,4 %	7,4 %
Municipalité de Saint-Hippolyte	2016	
<b>Niveau de scolarité</b>		
Population de 15 ans et plus	7 675	84,2%
Études secondaires	1 615	21,0%
École de métiers	1 880	24,5%
Études collégiales	1 520	19,8%
Études universitaires	1 265	16,5%
Aucun certificat, diplôme ou grade	1 390	18,1%
<b>Mobilité – Lieu de résidence 1 an auparavant</b>		
Lieu de résidence 1 an auparavant	9 015	98,9%
Habitait à la même adresse	8 055	89,4%
Déménagé à l'intérieur de la Municipalité	315	3,5%
Déménagé à l'extérieur de la Municipalité	650	7,2%
<b>Mobilité – Lieu de résidence 5 ans auparavant</b>		
Lieu de résidence 5 ans auparavant	8 630	94,7%
Habitait à la même adresse	5 300	61,4%
Déménagé à l'intérieur de la Municipalité	775	9,0%
Déménagé à l'extérieur de la Municipalité	2 555	29,6%
<b>Lieu de travail</b>		
Population active occupée totale de 15 ans et plus	4 835	53,1%
À domicile	395	8,2%
À l'intérieur de la Municipalité	365	7,5%
À l'intérieur de la MRC	1 320	27,3%
À l'extérieur de la MRC	2 100	43,4%
Autres lieux de travail	655	13,5%

Source : Statistique Canada, recensements de 2006 et 2016.

**CHAPITRE 1 :**  
**Le contexte d'aménagement et les enjeux**

---

**1.2.3 : La fonction résidentielle**

Sur le territoire de Saint-Hippolyte, la fonction résidentielle est concentrée à proximité des plans d'eau : elle occupe environ 20,8% du territoire, dont près de 5% est destinée à la fonction résidentielle saisonnière. Les principaux constats que l'on peut dégager de la fonction résidentielle sont les suivants :

- La grande majorité des logements du territoire est occupée par des résidents permanents (81,1%). Par contre, le nombre de logements occupés par des résidents non permanents (villégiateurs) est important, représentant 18,9% du nombre total de logements sur le territoire ;
- La majorité du développement s'est effectuée avant 1986 (67,26%). Ainsi, 6,9% des logements nécessiteront des réparations majeures au courant des prochaines années ;
- Une très grande majorité des logements, soit 89,89%, est possédée, ce qui est nettement supérieur au pourcentage de la MRC de La Rivière-du-Nord (65,7%) et du Québec (60,13%) ;
- Pour ce qui est de la valeur des logements possédés, elle s'élevait en moyenne à 283 171\$ en 2016. La valeur moyenne est supérieure à ce que l'on retrouve sur les territoires de la MRC et du reste du Québec. Il est possible de faire ressortir de cette donnée le grand nombre de maisons individuelles sur le territoire, au détriment de tous les autres types de logements. De plus, les développements résidentiels récents sont caractérisés par des habitations dont la valeur est supérieure à la moyenne ici identifiée. De plus, on dénote une certaine disparité entre les secteurs de développement de la Municipalité, passant à des habitations modestes et à résidences cossues ;
- La majorité des propriétés présentes sur le territoire est non desservie. Effectivement, l'on retrouve un service d'aqueduc seulement à l'intérieur du noyau villageois (intersection de la route 333 et chemin du Lac-de-l'Achigan). Les secteurs de développement plus anciens sont typiques des développements des années 1960 et 1970 au Québec, soit des terrains non desservis, de petites superficies, dont la majorité sont riverains à un plan d'eau. Cette notion engendre une problématique qui doit être considérée par la Municipalité afin d'éviter la contamination des eaux de surface et des eaux souterraines ;
- On retrouve une grande diversité architecturale sur le territoire, notamment au niveau des nouveaux développements ainsi que variation au niveau des volumes et des gabarits des bâtiments.

**Tableau 2 : L'habitation**

<b>Municipalité de Saint-Hippolyte</b>	<b>2016</b>	
Nombre total de logements	5 131	
Logements privés occupés par des résidents habituels	4 079	
Logements possédés	<b>3 410</b>	
Logements loués	<b>595</b>	
Logements construits entre 2007 et 2017	960	
Logements construits entre 1986 et 2006	1 025	

**CHAPITRE 1 :**  
**Le contexte d'aménagement et les enjeux**

Municipalité de Saint-Hippolyte	2006	
Logements construits avant 1986	2 141	
Valeur moyenne des logements possédés	283 171 \$	
Maison individuelle (isolée)	%	
Maison jumelée	%	
Maison en rangée (contigu)	%	
Appartement – duplex	349	%
Immeuble à appart. de moins de 5 étages	%	
Immeuble à appart. de plus de 5 étages	%	
Autres types de logement	%	
Logements ayant besoin de réparations majeures	6,9 %	

Sources : Statistique Canada, recensement 2006; Municipalité de Saint-Hippolyte.

**1.2.4 : La gestion de l'urbanisation**

Le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de La Rivière-du-Nord n'identifie aucun périmètre d'urbanisation pour la Municipalité de Saint-Hippolyte. Par contre, compte tenu de la possibilité d'une demande accrue pour une certaine densité d'occupation dans le noyau villageois et dans la partie sud de la municipalité, il y aurait lieu que la MRC prévoit des périmètres urbains sur le territoire.

Toutefois, les affectations du sol et les obligations qui en découlent font en sorte que le développement résidentiel, bien qu'il soit autorisé sur la quasi-totalité du territoire municipalité, est encadré par des dispositions particulières relatives au lotissement et aux implantations. Ainsi, sur la majorité du territoire, seule la fonction résidentielle de très faible densité est autorisée.

Les développements futurs seront essentiellement concentrés dans le noyau villageois et dans la partie sud du territoire. Entre 2006 et 2016, la population de Saint-Hippolyte a augmenté de plus de 30%, soit 2 214 nouveaux résidents. Toutefois, on constate que 458 nouvelles résidences se sont construites au cours des dernières années. En appliquant une moyenne de 2,3 personnes par ménage, pour un total de 1 236 nouveaux résidents, on peut supposer que des nouveaux villégiateurs ont choisi Saint-Hippolyte.

Le tableau suivant présente le nombre de permis de construction émis pour des nouvelles constructions résidentielles depuis 2006. Bien qu'une évaluation sur dix (10) années ne permet pas de dégager une tendance lourde, on constate que la croissance est sensiblement la même depuis 2006. Ainsi, il est conservateur de présumer que la population de Saint-Hippolyte continuera à croître au cours des prochaines années.

CHAPITRE 1 :  
Le contexte d'aménagement et les enjeux

Tableau 3 : Évolution du nombre de permis de construction émis

Nombre de permis de construction émis – construction résidentielle												
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
90	93	97	63	115	94	129	104	78	92	76	98	108

Source : Municipalité de Saint-Hippolyte.

À noter que l'Institut de la Statistique du Québec estimait, en octobre 2014, une augmentation prévisible de 1 096 nouveaux ménages, ce qui représente environ 2 520 nouveaux résidents, d'ici 2031. Bien que cette estimation soit basée sur les données du recensement de 2011, on prévoit ainsi environ 168 nouveaux résidents par année.

La Municipalité offre encore plusieurs espaces disponibles au développement résidentiel de très faible densité. Toutefois, cette superficie est restreinte de par la topographie et la présence de milieux humides et certaines limitations au développement découlant des orientations gouvernementales. En février 2018, la Municipalité estimait sa capacité d'accueil à 1 072 nouveaux logements possibles ce qui permettrait de combler la demande pour la fonction résidentielle jusqu'en 2031. Toutefois, considérant que plusieurs limitations sont à prévoir en termes d'ouverture de nouvelles rues, il se peut que cette capacité soit réduite.

#### 1.2.5 : Les activités commerciales et économiques

La route 333 (chemin des Hauteurs) représente le principal secteur économique de la municipalité. De par son achalandage, les entreprises ainsi que les pôles commerciaux de desserte locale s'y sont développés au fil des années. Ainsi, les commerces régionaux de la MRC de La Rivière-du-Nord sont majoritairement situés dans la Ville de Saint-Jérôme.

Voici les principaux éléments qui caractérisent les activités commerciales et économiques :

- Les activités commerciales sont concentrées dans deux (2) pôles distincts ; le secteur villageois et le secteur d'entrée de ville, tous deux situés en bordure de la route 333. De façon générale, des commerces de type « *bien courant* » et « *services à la personne* », de desserte locale, y sont répertoriés. ;
- Selon la Municipalité, en novembre 2018, les usages reliés aux activités économiques (commerces, industries) recouvraient environ 0,33% du territoire de la municipalité ;
- Quelques entreprises industrielles sont présentes, de façon ponctuelle, en bordure de la route 333 où l'on y retrouve majoritairement des entreprises d'excavation et de réparation de voitures. Par ailleurs, on retrouve trois (3) entreprises d'extraction en activité sur le territoire. D'ailleurs, la carrière Sables L.G., division de Bau-Val Inc., située au sud-est du territoire, est l'une des plus importantes industries du territoire. Une attention particulière devra être portée aux impacts engendrés par cette activité (camionnage, bruit, poussière, etc.) ;
- Deux espaces industriels sont désignés au présent plan d'urbanisme. D'une part, un premier emplacement est situé au sud-ouest du territoire et vise à répondre aux besoins des entreprises artisanales et de petit gabarit considérant la mixité des usages à proximité. D'autre part, un second emplacement a été désigné près du site d'extraction de la carrière Sables L.G. aux fins de répondre aux besoins d'entreprises de moyen et grand gabarit ;

**CHAPITRE 1 :**  
**Le contexte d'aménagement et les enjeux**

---

- Enfin, plusieurs commerces répondent à une demande découlant des activités liées à la villégiature comme des auberges et restaurants. Cependant, ce type de commerce pourrait être davantage exploité. Également, quelques camps de vacances sont établis à Saint-Hippolyte, permettant aux jeunes et aux familles de profiter des attraits de la municipalité.

**1.2.6 : Les activités agricoles**

Une faible portion du territoire est affectée par la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Cette dernière est segmentée en trois (3) secteurs distincts (une première au sud du territoire et les deux autres au nord-est du territoire). Selon la Municipalité, elle recouvrait en 2018 une superficie de 840 000 m<sup>2</sup>, soit 0,7% du territoire.

Par ailleurs, hors de la zone agricole décrétée, des activités de type « ferme » sont pratiquées dans la portion nord-est du territoire ainsi que des activités d'élevage.

**1.2.7 : Les équipements et les infrastructures**

Voici les principales conclusions que l'on peut ressortir de l'analyse des services et équipements présents sur le territoire de la Municipalité de Saint-Hippolyte :

- L'Hôtel de Ville est localisé dans le noyau villageois, en bordure du chemin des Hauteurs. Les citoyens ont accès à une bibliothèque municipale, une salle communautaire ainsi qu'une maison de la culture ;
- Des infrastructures de loisirs sont mises à la disposition des résidents soit ; six (6) parcs aménagés, trois (3) patinoires extérieures, un (1) terrain de soccer en plus de terrains de tennis, planche à roulette, basketball et volleyball. La Municipalité a également un centre des loisirs et de plein air comprenant des salles de cours, un grand vestiaire, 11.8 km de sentiers ski de fond, 9.2 km de sentiers pour le vélo de montagne la raquette et la marche ainsi qu'un sentier de glace. Finalement, on retrouve aussi une bibliothèque moderne avec salle d'exposition ;
- Afin de profiter des activités nautiques, la Municipalité met à la disposition des résidents et des villégiateurs une descente de bateaux, permettant d'accéder au lac de l'Achigan. Pour contrôler l'accès au lac, le propriétaire d'une embarcation doit obtenir une vignette afin de se prévaloir de ce service. Une plage municipale y est aussi aménagée, elle est accessible un peu plus de deux (2) mois par année ;
- Le service de cueillette des matières organiques, des gros rebus et sélective est assuré par une compagnie privée. Les déchets sont ensuite enfouis au lieu d'enfouissement sanitaire régional situé à Sainte-Sophie. À noter que les résidents ont accès à un (1) Éco-centre satellite, situé sur le site du garage municipal ;
- Un service d'aqueduc dessert une partie des bâtiments situés à l'intérieur du noyau villageois. La Municipalité possède quatre (4) prises d'eau potable municipale ainsi qu'un réservoir. Par ailleurs, seize (16) prises d'eau potable privées ont été recensées en 2007, soit des puits desservant vingt (20) personnes et plus. Notons également la présence de réseaux privés d'aqueduc sur le territoire. Afin d'assurer la sécurité des citoyens, une attention particulière devra être posée sur la réglementation visant à encadrer ces équipements ;

**CHAPITRE 1 :**

**Le contexte d'aménagement et les enjeux**

---

- Afin d'assurer la préservation des plans d'eau, la Municipalité de Saint-Hippolyte a pris l'initiative, par règlement, de gérer la vidange des fosses septiques des résidences du territoire à tous les deux (2) ans, et des fosses scellées de façon annuelle ;
- Au niveau des équipements et infrastructures d'énergie électrique, on dénombre un poste d'une tension de 69-25 kV sur le chemin des Hauteurs ainsi que deux (2) lignes de transport à 69 kV. Ces dernières sont situées dans la portion « sud » du territoire et rejoignent les Villes de Prévost et Sainte-Sophie ainsi que la MRC de Montcalm ; Un nouveau poste est actuellement en construction dans le secteur du chemin du Roi. Ce poste sera alimenté par une nouvelle ligne de 120 kV qui viendra de la ligne Prévost-St-Lin. Suite à la mise en service de ce poste, celui du chemin des Hauteurs sera mis hors service ;
- Un total de douze (12) tours de télécommunication est recensé sur le territoire de Saint-Hippolyte. La réglementation d'urbanisme devra prévoir des normes concernant ces infrastructures afin d'assurer leur intégration au milieu ;
- Au niveau des services de sécurité publique, la municipalité est desservie par la Sûreté du Québec ;
- Une école primaire, l'École des Hauteurs, est présente sur le territoire de Saint-Hippolyte. En 2007, un total de 370 élèves fréquentait cette école. Elle est située sur le territoire de la Commission scolaire de la Rivière-du-Nord. Une deuxième école est présentement en construction et sera opérationnelle en septembre 2019. 420 élèves fréquenteront cette école.
- Enfin, une (1) résidence pour personnes âgées privée est présente sur le territoire de Saint-Hippolyte (Les Chardonnerets).

**CHAPITRE 1 :**  
**Le contexte d'aménagement et les enjeux**

---

**Section 1.3 : L'organisation du transport et des déplacements**

**1.3.1 : Le plan directeur des rues**

La présente section vise à identifier les principales voies de circulation de la Municipalité de Saint-Hippolyte, les réfections prévues, les tracés projetés, le réseau de transport collectif, le réseau de camionnage ainsi que les sentiers actuels et projetés, et ce, conformément aux exigences de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

De plus, la MRC de La Rivière-du-Nord, par l'entremise de son *schéma d'aménagement et de développement révisé*, exige la mise en place d'un *Plan directeur des rues* visant les voies de circulation situées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation pour l'ensemble des municipalités formant son territoire. Saint-Hippolyte n'ayant pas de périmètres d'urbanisation, cette section correspond donc au *Plan directeur des rues*, tel qu'exigé par la MRC de La Rivière-du-Nord couvrant l'ensemble du territoire municipal.

**1.3.2 : Les principales voies de circulation existantes**

Le chemin des Hauteurs (route 333) est le principal axe routier présent sur le territoire de Saint-Hippolyte. Effectivement, la route 333 traverse le territoire de Saint-Hippolyte dans un axe nord-sud, permettant de créer un lien entre la route 117 et la Municipalité de Sainte-Adèle.

Cette route est donc le pivot du réseau routier de Saint-Hippolyte, car en plus de créer un lien avec les municipalités voisines, elle canalise la circulation vers le réseau de transport local. En ce sens, le débit journalier augmente fortement en saison estivale, dû à la popularité de la municipalité pendant cette période de l'année. De plus, elle est l'unique route appartenant au ministère des Transports du Québec sur le territoire. Ainsi, la réglementation d'urbanisme devra prévoir que tout raccordement à cette route nécessite une autorisation du ministère des Transports du Québec (MTQ).

Le réseau routier est aussi composé de routes collectrices qui permettent une circulation intermunicipale. Parmi celles-ci, on retrouve :

- Chemin de la Chapelle ;
- Chemin de la Carrière ;
- Chemin du Lac-Connelly ;
- Chemin du Lac-Bleu ;
- Chemin des Quatorze-îles ;
- Chemin du Lac-Écho
- Chemin du Lac-Morency ;
- Chemin du Lac-de-l'Achigan ;
- Chemin du Mont-Rolland ;

**CHAPITRE 1 :**  
**Le contexte d'aménagement et les enjeux**

---

- Chemin du Lac-Bertrand.

À l'exception des chemins de la Chapelle et de la Carrière, l'ensemble des routes collectrices intercepte la route 333. Ainsi, toutes les autres rues, chemins ou routes composant le réseau routier de Saint-Hippolyte sont considérés comme étant de niveau local.

La MRC de La Rivière-du-Nord a identifié dans son *schéma d'aménagement et de développement révisé*, certaines routes qui mériteront une réfection au courant des prochaines années. Pour la Municipalité de Saint-Hippolyte, le chemin du Lac-Écho, le chemin des Hauteurs, le chemin Mont6 Rolland, des 14Îles, Morency et Lac de l'Achigan sont retenus. Effectivement, ces chemins demandent une attention particulière, car ils sont un lien important entre la Municipalité de Saint-Hippolyte et les villes voisines, ce qui fait en sorte que ~~son~~ leurs achalandages est important.

Pour ce qui est du chemin des Hauteurs, il est incontestablement le lien routier le plus achalandé de la municipalité. La MRC de La Rivière-du-Nord ayant comme objectif de faire de la 333 une route de promenade, une attention particulière devra être portée sur celle-ci, autant au niveau de l'infrastructure elle-même que des paysages environnants. La MRC souhaite ainsi faire l'ajout de feux de circulation à l'intersection du chemin Lac Bertrand et modifier l'éclairage des intersections du chemin du Lac Écho et Lac Connelly afin d'améliorer la sécurité le long du parcours pour les différents usagers.

Globalement, le réseau routier local ne présente pas de problématique particulière si ce n'est que l'entretien régulier qui doit être réalisé. Toutefois, étant un territoire à la topographie variée, une attention doit être portée à la conception et à l'entretien du réseau routier. Il est à noter que certaines rues se retrouvent à proximité des lacs, conséquence des développements des années 60 et 70. Plusieurs d'entre elles sont des rues privées, ayant une faible emprise au sol, et se terminent en cul-de-sac. Le bouclage du réseau routier s'avère ainsi difficile à certains endroits considérant la propriété privée de ces rues ainsi que les servitudes accordées au fil des années. Ces dernières présentent, conséquemment à la faible emprise, certaines problématiques d'accès.

Au niveau du transport en commun, Saint-Hippolyte est actuellement desservie par le service de Transport adapté et collectif de la MRC de La Rivières-du-Nord. L'objectif actuel est de maintenir ce service et de favoriser d'autres mesures alternatives.

Enfin, une seule route de camionnage est identifiée par la MRC de La Rivière-du-Nord, la route 333. Cette route est restreinte, car elle est considérée comme une route permettant l'accès à une route de camionnage dite de transit. Certaines routes sont interdites au camionnage, à l'exception du transport local soit ; une section des chemins du Lac-Bleu et du Lac-Connelly, le chemin des Quatorze-îles et le chemin du Lac-Écho.

### 1.3.3 : Les principales voies de circulation projetées

Au niveau du réseau projeté, la Municipalité de Saint-Hippolyte désire créer une voie alternative pour le camionnage provenant de la carrière pour le transport vers les grands centres via la municipalité de Saint Sophie et la circulation dites locales serait conservé au chemin du Lac-Bertrand. Ce chemin serait situé dans l'axe nord sud sur le territoire de la Municipalité de Sainte Sophie en direction de la route 158-

Les autres tracés projetés sur le territoire auront pour objectif de boucler le réseau local existant et l'ouverture de rues locales pour de nouveaux développements résidentiels essentiellement dans la partie sud du territoire municipal et en bordure des lacs. Toutefois, au niveau local, les dispositions du *schéma*

**CHAPITRE 1 :**  
**Le contexte d'aménagement et les enjeux**

---

*d'aménagement et de développement révisé* limitent l'extension ou l'ouverture de nouvelles rues dans certaines affectations. Les règlements d'urbanisme reconduiront les dispositions du *schéma d'aménagement et de développement révisé* concernant les nouvelles rues et le bouclage des rues existantes.

Lors de la planification et de la conception de nouvelles voies de circulation, la réglementation d'urbanisme devra prévoir une série de mesures permettant d'assurer une saine intégration des infrastructures aux milieux de vie et aux espaces naturels et d'intérêt. Ainsi, un plan de gestion environnementale devra être préparé, par le requérant, pour l'ouverture des nouvelles rues, et ce, suivant les objectifs inscrits au *schéma d'aménagement et de développement révisé* (ces derniers seront reconduits dans la réglementation d'urbanisme).

Conséquemment, le tracé de toutes les rues devra tenir compte de la topographie du territoire, des espaces boisés et du drainage naturel. Idéalement, les tracés devront éviter d'empiéter à l'intérieur des habitats naturels et fauniques. De plus, la planification des rues locales devra être prévue de manière à réduire les distances de déplacement.

Enfin, dans le cas des rues projetées qui pourraient se raccorder au réseau de transport d'une municipalité avoisinante ou dans le cas des rues situées à proximité des limites municipales (à moins de trente (30) mètres), la Municipalité de Saint-Hippolyte travaillera en collaboration avec ces municipalités afin de prévoir une intégration optimale du réseau routier.

**1.3.4 : Les sentiers récréotouristiques actuels et projetés**

Plusieurs sentiers récréotouristiques sillonnent Saint-Hippolyte permettant aux résidents et villégiateurs de profiter pleinement des attraits de la région. Ces sentiers permettent de pratiquer plusieurs activités dont le VTT, la motoneige, le ski de fond et la randonnée pédestre.

Par contre, les sentiers devront être bonifiés au courant des prochaines années afin de créer des liens entre ceux-ci et ainsi créer une approche par réseau. En plus de permettre l'accès aux sentiers entre eux, ces liens devront permettre d'accéder aux différentes infrastructures de la municipalité. À noter que la MRC est à réaliser un plan directeur des sentiers dans lequel les sentiers actuels et projetés seront identifiés. Pour l'heure, la Municipalité de Saint-Hippolyte ne possède pas assez d'information pour procéder à leur identification cartographique.

Afin d'assurer la sécurité des usagers, l'affichage devra être accentué pour ainsi faciliter les déplacements dans les sentiers.

Plusieurs camps de vacances se retrouvent en bordure du lac de l'Achigan (camp Bruchesi, camp Weredale, Armée du Salut) et du lac Bleu (camp des familles de demain). Ces équipements récréatifs sont très importants pour la municipalité de Saint-Hippolyte et font partie intégrante de son histoire. En effet, le camp Bruchesi existe depuis 1929 et représente un élément important du patrimoine culturel hippolytois. La Municipalité souhaite renforcer leur vocation et assurer leur pérennité en adéquation avec les fonctions limitrophes.

**CHAPITRE 1 :**  
**Le contexte d'aménagement et les enjeux**

---

**Section 1.4 : Les éléments d'intérêt**

**1.4.1 : Qu'est-ce qu'un élément d'intérêt?**

Un élément d'intérêt est défini comme étant une partie du territoire ou un immeuble qui comporte des caractéristiques au niveau historique, culturel, esthétique ou écologique qui lui confère un certain statut au sein de la municipalité. De ce fait, son importance requiert une attention particulière qui se reflète au niveau des interventions réglementaires ou non réglementaires qui permettront d'atteindre des objectifs de protection et de mise en valeur que la Municipalité aura préalablement déterminée.

Conformément au *schéma d'aménagement et de développement révisé* de la MRC de La Rivière-du-Nord, le présent plan d'urbanisme identifie des éléments d'intérêt historique, esthétique et écologique qui sont représentés à l'annexe cartographique (à noter que certains éléments ne sont pas cartographiés considérant leur caractère diffue, évolutif ou confidentiel).

**1.4.2 : Le site d'intérêt historique**

Un site d'intérêt historique est retenu, car il représente un lieu d'événements, d'occupation ou d'activités passées qui ont marqué la localité. Pour la Municipalité de Saint-Hippolyte, un (1) site d'intérêt historique est retenu, à savoir le noyau institutionnel qui est formé de l'église, du presbytère et de l'Hôtel de Ville, situé dans le noyau villageois.

**1.4.3 : Les éléments d'intérêt esthétique et écologique**

Les éléments d'intérêt esthétique représentent un paysage humanisé ou naturel dont les éléments ou leur composition comportent des caractéristiques visuelles remarquables. Pour leur part, les éléments d'intérêt écologique regroupent les territoires présentant une valeur environnementale méritant d'être reconnue. Tous contribuent au développement récréotouristique de la Municipalité et à sa mise en valeur.

Les éléments d'intérêt esthétique et écologique sont les suivants :

- Les plans d'eau, les milieux humides et le bassin versant de la rivière du Nord et de la rivière de l'Assomption ;
- Le milieu forestier et l'écosystème forestier exceptionnel (EFE) présent au nord-est de la municipalité ;
- Les sentiers récréotouristiques municipaux et régionaux sillonnant le territoire ;
- Les camps de vacances présents en bordure du lac de l'Achigan et du lac Bleu ;
- Les espaces verts régionaux (parc Roger-Cabana, Station-de-biologie-des-Laurentides et parc des Falaises) ;
- Les deux (2) héronnières recensées sur le territoire ;
- Les aires de confinement du cerf de Virginie situées dans la portion sud-est de Saint-Hippolyte ;

**CHAPITRE 1 :**  
**Le contexte d'aménagement et les enjeux**

---

- Le corridor paysager d'intérêt du chemin des Hauteurs (route 333), les paysages identitaires ainsi que le bassin visuel d'intérêt de La Rivière-du-Nord (affectant une faible portion du territoire) représentent des secteurs offrant des perspectives visuelles significatives ;
- Des plantes qui pourront être identifiées comme étant vulnérables et menacés sont présentes sur le territoire.

PROJET

**CHAPITRE 1 :**  
**Le contexte d'aménagement et les enjeux**

---

**Section 1.5 : Les contraintes à l'occupation du territoire**

**1.5.1 : Qu'est-ce qu'une contrainte à l'occupation du territoire?**

Les zones de contraintes à l'occupation du territoire sont des secteurs où l'occupation du sol à proximité est soumise à certaines contraintes découlant de leur présence. Ces contraintes peuvent être de type « naturel » ou « anthropique ».

Conformément au *schéma d'aménagement et de développement révisé*, des zones de contraintes naturelles et anthropiques ont été identifiées dans le présent plan d'urbanisme. Ces dernières sont représentées à l'annexe cartographique (à noter que certains éléments ne sont pas cartographiés considérant leur caractère diffue, évolutif ou confidentiel).

**1.5.2 : Les contraintes naturelles**

Plusieurs milieux humides sont identifiés sur le territoire de Saint-Hippolyte. Ils ont été déterminés grâce à la cartographie sommaire des milieux humides réalisée par la MRC de La Rivière-du-Nord, ce qui signifie que d'autres peuvent être présents sur le territoire.

Les milieux humides sont des écosystèmes constitués de sites saturés d'eau ou inondés durant une période suffisamment longue pour influencer la nature du sol et la composition de la végétation. Ces derniers ont une grande importance dans le maintien des écosystèmes et favorisent le maintien de la qualité de l'eau ainsi que la diversité des habitats fauniques et floristiques. Afin de protéger ces milieux, des dispositions réglementaires seront introduites aux règlements d'urbanisme.

L'aspect montagneux de son territoire, les secteurs à fortes pentes et la topographie changeante de la municipalité imposent des restrictions à la construction et sont considérés comme des contraintes à l'occupation du territoire. Les sommets montagneux sont d'ailleurs assujettis à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) visant à assurer leur gestion et leur protection.

**1.5.3 : Les contraintes anthropiques**

Certaines contraintes à l'occupation du territoire proviennent d'interventions humaines. Pour la Municipalité de Saint-Hippolyte, les contraintes anthropiques sont les suivantes :

- Selon le répertoire des terrains contaminés du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les Changements Climatiques (MELCC), deux (2) terrains contaminés sont recensés sur le territoire de Saint-Hippolyte, en date de novembre 2018. Rappelons que le fonctionnaire désigné ne peut délivrer un permis ou un certificat pour les terrains contaminés à moins que ceux-ci aient fait l'objet d'un *plan de réhabilitation approuvé par le ministre de l'Environnement et de la Lutte contre les Changements Climatiques* et qu'une attestation soit fournie par un expert attestant que le projet proposé est compatible avec les dispositions du plan mentionné ci-haut ;
- La carrière Sables L.G., division de Bau-Val inc., situé au sud-est de Saint-Hippolyte est l'une des plus importantes industries du territoire. De plus, deux (2) autres sites d'extraction, de nature privé, sont présents au nord-ouest de la Municipalité (quasi adjacents l'un à l'autre) ;
- Une zone de niveau sonore élevé, d'une largeur de 130 mètres, est identifiée de part et d'autre du chemin des Hauteurs (route 333) (calculée à l'axe). Cette zone est établie, par la MRC et le MTQ,

**CHAPITRE 1 :**  
**Le contexte d'aménagement et les enjeux**

---

lorsque le bruit atteint 55 décibels. Dans cette zone, plusieurs usages résidentiels y sont déjà présents. Des mesures de mitigation devront donc être exigées pour ainsi atténuer les impacts liés à la pollution sonore pour les nouveaux usages ;

- Enfin, certains bâtiments et entreprises industriels à risques sont présents sur le territoire. Ils sont identifiés à l'intérieur du schéma régional de couverture des risques. Ainsi, l'avis du service des incendies sera nécessaire avant la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

PROJET

**CHAPITRE 1 :**  
**Le contexte d'aménagement et les enjeux**

---

**Section 1.6 : La synthèse des enjeux du territoire**

**1.6.1 : La synthèse des enjeux du territoire**

À la lumière de l'analyse du territoire, il est possible de dégager certains enjeux à l'aménagement du territoire, qui devront être considérés par la Municipalité de Saint-Hippolyte, et transparaissent dans la réglementation d'urbanisme. Ces enjeux sont les suivants :

- L'étendue du territoire, la répartition des fonctions, le maintien d'une faible densité d'occupation du territoire et l'encadrement des nouveaux développements en fonction des espaces naturels et la protection environnementale ;
- La gestion et la protection des sommets.
- La protection environnementale et les nombreux éléments naturels d'intérêt qui doivent être préservés et mis en valeur afin de conserver la vocation de villégiature de Saint-Hippolyte, entre autres, les plans d'eau, le couvert forestier, les milieux humides et les milieux écologiques sensibles. Une attention particulière devra être portée au niveau de la gestion des plans d'eau, la protection des rives et l'encadrement des installations septiques ;
- La densité élevée des développements résidentiels, non desservis par l'aqueduc et l'égout, en bordure des lacs résultant des types de développements traditionnels en bordure des plans d'eau dans les années 60 et 70 ;
- Le grand nombre de résidences qui nécessitent des réparations majeures sur le territoire et la transformation des résidences saisonnières en résidences permanentes ;
- L'absence d'homogénéité entre les bâtiments d'un même projet résidentiel dans les développements récents, le maintien d'une qualité de construction et le renforcement du caractère champêtre ;
- La présence de deux (2) pôles commerciaux distincts, dont la vocation n'est pas clairement établie, la présence de nombreux commerces lourds, le contrôle de l'entreposage extérieur et l'amélioration de l'affichage commercial ;
- La consolidation des services à la population, notamment au niveau des parcs, espaces verts et des sentiers ainsi qu'au niveau du développement d'un pôle institutionnel fort dans le noyau villageois ;
- Le développement d'une offre récréotouristique axée sur le plein air, la nature et la détente et la bonification des structures d'accueil (commerces, hébergement, bâtiments de services, etc.) ;
- Le contrôle des activités d'extraction et de leurs impacts sur le territoire et le paysage, notamment au niveau de la circulation de véhicules lourds, la poussière et le bruit (chemin du Lac-Bertrand) ;
- La présence de contraintes de nature anthropique devant être considérées afin d'assurer la sécurité et le bien-être des citoyens.



**SAINT-HIPPOLYTE**

BELLE NATURELLE

**RÈGLEMENT SUR LE  
PLAN D'URBANISME N° 1170-19**

---

CHAPITRE 2 :

**Les choix d'aménagement**

Réalisé par :

**••apur**  
créatif



**CHAPITRE 2 :**  
**Les choix d'aménagement**

---

**Section 2.1 : Les grandes orientations d'aménagement du territoire**

**2.1.1 : Les grandes orientations d'aménagement du territoire**

Les grandes orientations correspondent aux lignes directrices de l'aménagement du territoire de la Municipalité de Saint-Hippolyte et découlent des enjeux du territoire et des principes d'aménagement mis de l'avant au niveau régional. Ces lignes directrices encadreront l'aménagement, le développement et la mise en valeur du territoire, et ce, sur un horizon de planification de cinq (5) à dix (10) ans.

Elles servent à circonscrire les principaux enjeux de l'aménagement du territoire et à baliser les choix relatifs aux moyens qui s'offrent à la Municipalité pour encadrer, par son plan d'urbanisme, les interventions publiques et privées sur le territoire. Six (6) orientations ont été élaborées pour le présent plan d'urbanisme, soit :

1. Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager ;
2. Régir les nouveaux développements sur le territoire ;
3. Soutenir les activités commerciales, économiques et récréatives ;
4. Assurer la sécurité et le bien-être des citoyens ;
5. Maintenir un réseau routier fonctionnel et sécuritaire ;
6. Encadrer les activités agricoles sur l'ensemble du territoire.

**2.1.2 : Le plan d'action**

Pour chacune des orientations, des moyens d'action ont été définis ainsi que les intervenants et l'échéancier de réalisation. Afin de rendre opérationnels les moyens d'action, les règlements d'urbanisme devront traduire les choix retenus dans le cadre du présent plan d'urbanisme.

Par l'identification des intervenants et des échéanciers de réalisation, la Municipalité de Saint-Hippolyte exprime sa volonté de mettre en œuvre les moyens qui ont été définis dans le cadre des grandes orientations d'aménagement du territoire. Il s'agit donc d'un plan d'action. La réalisation des moyens d'action s'effectuera en fonction des priorités de la Ville, et ce, en tenant compte des considérations financières qui découleront de ces projets.

*Échéancier :*

- Court terme : moins de deux (2) ans ;
- Moyen terme : plus de deux (2) ans ;
- En continu ;
- Révision réglementaire : il s'agit de mettre en œuvre l'action dans le cadre de la révision des règlements d'urbanisme (2011).

*Sigles :*

- *ATL : Association touristique des Laurentides*

**CHAPITRE 2 :  
Les choix d'aménagement**

- CCE : *Comité consultatif en environnement*
- CCU : *Comité consultatif en urbanisme*
- MRC : *Municipalité régionale de comté*
- MTQ : *Ministère des Transports du Québec*
- Municipalité : *Municipalité de Saint-Hippolyte*
- TAC MRC RDN : *Transport adapté et collectif de la MRC*

**Tableau 4 : Les orientations d'aménagement et les moyens d'action**

<b>Orientation 1 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager.</b>		
<b>Moyens d'action :</b>	<b>Intervenants</b>	<b>Échéancier</b>
1.1. Assurer la préservation des éléments d'intérêt esthétique et écologique afin de conserver la biodiversité du territoire, notamment par l'introduction de mesures réglementaires et de mesures de sensibilisation.	Municipalité / CCE	En continu
1.2. Introduire les mesures réglementaires pour la protection des plans d'eau, des rives et du littoral.	Municipalité	Révision réglementaire
1.3. Régir les interventions à l'intérieur des milieux humides.	Municipalité	Révision réglementaire
1.4. Encadrer les activités sylvicoles pour la préservation et la mise en valeur du milieu forestier, pour un aménagement durable de la forêt et la protection de la biodiversité.	Municipalité	Révision réglementaire
1.5. Limiter le déboisement et l'abattage d'arbres et prévoir des mesures de reboisement.	Municipalité	Révision réglementaire
1.6. Travailler, en collaboration avec les municipalités concernées, à une gestion adéquate des usages à l'intérieur des bassins versants.	Municipalité / CCE	Moyen terme
1.7. Introduire des mesures réglementaires au niveau de l'entreposage et l'étalage extérieur ainsi que l'aménagement extérieur des immeubles situés à l'intérieur du corridor paysager (route 333).	Municipalité	Révision réglementaire
1.8. Évaluer la possibilité de mettre en place, pour la route 333 et les zones de fortes élévations, un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la protection et la mise en valeur des paysages en intégrant les principes découlant de la Charte des paysages des Laurentides.	Municipalité / CCU	Court terme
1.9. Favoriser une intégration optimale des infrastructures, équipements et constructions, incluant les tours de télécommunication (impact visuel et implantation).	Municipalité	En continu
1.10. Exiger la production d'un plan de gestion environnementale pour les interventions situées à l'intérieur des aires d'affectation « conservation ».	Municipalité	Révision réglementaire

**CHAPITRE 2 :**  
**Les choix d'aménagement**

1.11. Réviser les mesures réglementaires afin de les adapter à l'évolution des enjeux environnementaux.	Municipalité / CCE	En continu
1.12. Réaliser un plan de gestion environnementale visant à définir les objectifs d'aménagement et évaluer les potentiels et les caractéristiques des territoires d'intérêt faunique et floristique identifiés sur le territoire.	Municipalité	Moyen terme

<b>Orientation 2 :</b>		
<b>Régir les nouveaux développements sur le territoire.</b>		
<b>Moyens d'action :</b>	<b>Intervenants</b>	<b>Échéancier</b>
2.1. Maintenir une faible densité d'occupation du territoire en concentrant, dans la mesure du possible, les développements dans les secteurs existants dans une perspective de développement durable.	Municipalité	Révision réglementaire
2.2. Introduire les normes d'aménagement, de densité et de lotissement pour chacune des aires d'affectation prévues au <i>schéma d'aménagement et de développement révisé</i> .	Municipalité	Révision réglementaire
2.3. Encadrer la qualité des constructions, notamment par l'introduction de dispositions normatives et d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, dans certains secteurs, pour le maintien d'une architecture champêtre et l'insertion de bâtiments à saveur plus contemporaine.	Municipalité	Révision réglementaire
2.4. Assurer une application rigoureuse des normes provinciales en matière d'installations septiques et d'installation de prélèvement d'eau, notamment dans les secteurs bâtis et riverains.	Municipalité	En continu
2.5. Encourager la rénovation des bâtiments résidentiels.	Municipalité	Court terme
2.6. Sensibiliser les promoteurs à des pratiques environnementales adéquates lors des projets de développement.	Municipalité	En continu
2.7. Introduire des techniques de construction durable dans la réglementation.	Municipalité	Révision réglementaire
2.8. Encadrer adéquatement les usages accessoires à l'habitation (logement supplémentaire, activité professionnelle à domicile, etc.).	Municipalité	Révision réglementaire

**CHAPITRE 2 :**  
**Les choix d'aménagement**

<b>Orientation 3 :</b>		
<b>Soutenir les activités commerciales, économiques et récréatives.</b>		
<b>Moyens d'action :</b>	<b>Intervenants</b>	<b>Échéancier</b>
3.1. Concentrer les activités commerciales et économiques à l'intérieur du noyau villageois et dans des zones ciblées en bordure de la route 333, à l'exception des commerces à caractère récré-touristiques ou axés sur le plein-air.	Municipalité	Révision réglementaire
3.2. Favoriser l'implantation de services et commerces destinés aux besoins courants de la population.	Municipalité	En continu
3.3. Mettre en place des mesures de revitalisation des zones d'activités commerciales et économiques, notamment au niveau de l'affichage.	Municipalité	Moyen terme
3.4. Autoriser l'implantation d'activités récréatives sur le territoire.	Municipalité	Révision réglementaire
3.5. Encadrer les entreprises générant des nuisances à proximité des secteurs résidentiels et l'entreposage extérieur.	Municipalité	Révision réglementaire
3.6. Travailler à la promotion des potentiels de plein-air de la municipalité.	Municipalité	En continu
3.7. Encadrer les interventions à l'intérieur du noyau villageois par un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, plus particulièrement pour la préservation et la mise en valeur du pôle d'intérêt historique (définition d'objectifs et de critères visant à restreindre la démolition des bâtiments qui présentent un intérêt, à assurer l'intégration harmonieuse des constructions neuves et des rénovations et à assurer la conservation du cachet patrimonial).	Municipalité	Révision réglementaire
3.8. Consolider les zones industrielles tout en minimisant les impacts sur les secteurs adjacents.	Municipalité	Révision réglementaire
3.9. Intégrer des normes d'aménagement particulières pour les entreprises industrielles à risque conformément aux dispositions du <i>schéma d'aménagement et de développement révisé</i> .	Municipalité	Révision réglementaire
3.10. Assujettir les aires industrielles à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en intégrant des objectifs et critères touchant l'alignement des bâtiments, l'architecture, l'aménagement paysager et les équipements.	Municipalité	Révision réglementaire
3.11. Poursuivre les démarches auprès de la MRC pour la création d'une nouvelle zone industrielle aux fins de favoriser la relocalisation d'entreprises existantes et de favoriser une structure économique locale génératrice d'emplois (industrie artisanale et sans contrainte environnementale).	Municipalité / MRC	Court terme
3.12. Assurer la pérennité des camps de vacances existants sur le territoire en restreignant la transformation de ces établissements.	Municipalité	Court terme

**CHAPITRE 2 :**  
**Les choix d'aménagement**

<b>Orientation 4 :</b>		
<b>Assurer la sécurité et le bien-être des citoyens</b>		
<b>Moyens d'action :</b>	<b>Intervenants</b>	<b>Échéancier</b>
4.1. Maintenir et bonifier la desserte en services, équipements et infrastructures locales sur le territoire.	Municipalité	Court terme
4.2. Mettre à jour le Plan directeur d'aménagement des parcs dans le but de consolider et développer le réseau de parcs, espaces verts, sentiers récréatifs et motorisés.	Municipalité	Court terme
4.3. Développer des parcs et espaces verts « thématiques » pour répondre aux différentes clientèles.	Municipalité	Moyen terme
4.4. Développer des liens, à l'aide des sentiers et des liens cyclables, dans la mesure du possible, pour la desserte des secteurs résidentiels et les équipements principaux du territoire (noyau villageois, école, parc Roger-Cabana, etc.)	Municipalité	Moyen terme
4.5. Favoriser l'accès public aux lacs.	Municipalité	Court terme
4.6. Concentrer les fonctions municipales et publiques à l'intérieur du noyau villageois pour créer un pôle structurant à caractère culturel.	Municipalité	Court terme
4.7. Assurer la gestion des matières résiduelles sur le territoire, en lien avec le Plan de gestion régionale, tout en maintenant en place l'Éco-centre et en développant en dépôt de 3V-RDD.	Municipalité	En continu
4.8. Introduire des dispositions réglementaires pour la protection des prises d'eau potable desservant plus de 20 personnes.	Municipalité	Révision réglementaire
4.9. Assurer l'application du schéma de couverture de risques en sécurité incendie.	Municipalité	En continu
4.10. Exiger l'avis du service des incendies lors d'une demande de permis ou de certificat pour un bâtiment à risque d'incendie.	Municipalité	Révision réglementaire
4.11. Contrôler les activités en bordure du site d'extraction.	Municipalité	Révision réglementaire
4.12. Introduire les dispositions réglementaires prévues au schéma d'aménagement et de développement révisé relativement à la zone de niveau sonore élevée en bordure de la route 333.	Municipalité	Révision réglementaire
4.13. Introduire les exigences réglementaires applicables à un terrain contaminé lors de l'émission d'un permis ou d'un certificat.	Municipalité	Révision réglementaire
4.14. Dans la mesure du possible, favoriser l'implantation de réseaux majeurs d'infrastructures de transport d'énergie et de télécommunication à l'intérieur des corridors existants.	Municipalité	En continu
4.15. Encadrer les éoliennes domestiques sur le territoire.	Municipalité	Révision réglementaire

CHAPITRE 2 :  
Les choix d'aménagement

<b>Orientation 5 :</b>		
<b>Maintenir un réseau routier fonctionnel et sécuritaire aux fins d'assurer la mobilité des usagers.</b>		
<b>Moyens d'action :</b>	<b>Intervenants</b>	<b>Échéancier</b>
5.1. Effectuer les réfections nécessaires sur le réseau local.	Municipalité	En continu
5.2. Prioriser, lorsque possible, le bouclage du réseau routier existant.	Municipalité	En continu
5.3. Exiger la réalisation d'un plan de gestion environnementale pour l'ouverture de nouvelles rues et d'un plan de gestion de l'écoulement des eaux de surface et du drainage.	Municipalité	Révision réglementaire
5.4. Travailler à la requalification de la route 333 à des fins de route de promenade (amélioration de l'infrastructure, ajout de feux de circulation, gestion des accès, amélioration du paysage et l'aménagement de surlargeurs cyclables non-bidirectionnelle afin d'encourager le transport actif).	Municipalité / MRC / MTQ	Moyen terme
5.5. Évaluer la possibilité d'élargir la route 333 à l'intérieur du noyau villageois pour faciliter les déplacements.	Municipalité / MRC / MTQ	Moyen terme
5.6. Lorsque possible, améliorer les liens intermunicipaux, notamment dans le secteur du lac Écho.	Municipalité	Moyen terme
5.7. Introduire des normes quant à la gestion des accès et des intersections, notamment sur la route 333 et les collectrices.	Municipalité	Révision réglementaire
5.8. Planifier une route alternative pour la desserte du secteur industriel (carrière) aux fins de minimiser l'impact du camionnage sur le territoire et d'assurer la sécurité des riverains.	Municipalité / MRC	Court terme
5.9. Travailler avec les intervenants concernés pour le maintien du service de transport adapté et collectif sur le territoire, le développement de mesures alternatives (covoiturage, etc.) ainsi que les liaisons avec le train de banlieue de Saint-Jérôme.	Municipalité / TAC MRC RDN	En continu

<b>Orientation 6 :</b>		
<b>Encadrer les activités agricoles sur l'ensemble du territoire.</b>		
<b>Moyens d'action :</b>	<b>Intervenants</b>	<b>Échéancier</b>
6.1. Donner la priorité aux activités agricoles dans la zone agricole décrétée aux fins d'assurer la pérennité de la base territoriale pour la pratique de l'agriculture.	Municipalité	Révision réglementaire
6.2. Assurer la cohabitation des usages agricoles et non agricoles, notamment par l'introduction des normes relatives aux distances séparatrices en zone agricole.	Municipalité	Révision réglementaire
6.3. Encadrer les activités agricoles situées à l'extérieur de la zone agricole décrétée (limitation au niveau du nombre d'unités animales, encadrement des fermettes, etc.).	Municipalité	Révision réglementaire

**CHAPITRE 2 :**  
**Les choix d'aménagement**

---

**Section 2.2 : Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation**

**2.2.1 : Les grandes affectations du sol**

Les grandes affectations du sol représentent les vocations souhaitées pour chacune des parties du territoire de la Municipalité de Saint-Hippolyte. Afin de les rendre opérationnelles, le *Règlement de zonage* prévoit des zones dans lesquelles les usages autorisés doivent correspondre aux paramètres inscrits au présent plan d'urbanisme. Conformément au *schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC*, huit (8) grandes affectations du sol ont été retenues pour le territoire de la Municipalité de Saint-Hippolyte, soit :

- L'affectation « villageoise » ;
- L'affectation « rurale champêtre » ;
- L'affectation « rurale » ;
- L'affectation « services industriels » ;
- L'affectation « usages contraignants » ;
- L'affectation « récréative » ;
- L'affectation « agricole » ;
- L'affectation « conservation ».

Les affectations sont illustrées à l'annexe cartographie (annexe 2). Les limites des aires d'affectation coïncident normalement avec les limites municipales, l'axe ou le prolongement de l'axe d'une voie de circulation, l'axe d'un cours d'eau ou une ligne de lot et son prolongement.

**2.2.2 : La notion de dominance**

Conformément aux dispositions du *schéma d'aménagement et de développement révisé* de la MRC de La Rivière-du-Nord, la notion de dominance a été introduite au présent plan d'urbanisme afin d'assurer une répartition juste des usages autorisés à l'intérieur des aires d'affectation. La notion de dominance implique qu'un pourcentage minimal de la superficie totale d'une aire d'affectation soit affecté au(x) usage(s) dominant(s) autorisé(s) dans cette d'affectation. Conséquemment, les autres usages autorisés dans l'aire d'affectation, soit les usages complémentaires, ne doivent pas être affectés sur un pourcentage supérieur que les usages dominants.

Ainsi, pour chacune des affectations, des usages dominants et complémentaires sont autorisés. Les définitions des principaux usages sont inscrites au chapitre 3 du présent document.

**2.2.3 : La description des affectations du sol et leur densité d'occupation au sol**

Le tableau qui suit présente les grandes affectations du sol, leur description ainsi que le ou les objectifs visés par la mise en place d'une telle affectation.

CHAPITRE 2 :  
Les choix d'aménagement

Par ailleurs, le tableau prescrit une densité d'occupation du sol (densité nette). La notion de densité d'occupation du sol réfère au nombre de logements autorisé sur une superficie de territoire donnée (logements par hectare). Ainsi, la densité d'occupation du sol ne peut être prescrite que pour les usages résidentiels qui sont autorisés dans les affectations.

Par exemple, lorsque la densité d'occupation au sol maximale est fixée à 3,33 logements par hectare, cela signifie que la dimension minimale d'un terrain pour accueillir un logement (habitation unifamiliale) est de 3 000 mètres carrés. Les règlements d'urbanisme prescrivent d'autres mesures de densité afin d'assurer la concordance des règlements aux densités autorisées au présent plan d'urbanisme.

Tableau 5 : Les grandes affectations du sol et la densité d'occupation

Affectations	Description / objectif visé / notion de dominance	Densité d'occupation au sol <sup>(1)</sup>
Villageoise	<p>Correspond au pôle d'activités urbaines (résidentiels, commerciales, institutionnels) localisé en bordure de la route 333 et le Chemin du Lac-de-l'Achigan, soit le noyau villageois, ainsi qu'aux développements à l'entrée sud du territoire municipal.</p> <p>L'<b>objectif</b> est d'y autoriser prioritairement les activités résidentielles de très faible densité <sup>(2)(3)(4)</sup> et de maintenir la concentration des usages complémentaires <sup>(2)</sup> pour la desserte en commerces et services à la population tout en contribuant au dynamisme du noyau villageois et de l'entrée du territoire municipal, à l'exception des commerces comportant des nuisances (exemples : débosselage, récupération de pièces automobiles, stationnement de véhicules lourds), des commerces nécessitant de grandes surfaces de montre à l'extérieur (exemples : vente de maisons mobiles ou de roulettes, cours à bois) et des établissements à caractère érotique. Les musées sont aussi autorisés de façon complémentaire.</p> <p><b>Dominance</b> : 50% de l'aire d'affectation doit être affectée à l'habitation de très faible densité.</p>	0,25 logements par hectare <sup>(4)</sup>
Rurale champêtre	<p>Couvre la partie centrale du territoire municipal ainsi que la portion sud de Saint-Hippolyte.</p> <p>L'<b>objectif</b> est d'y concentrer les développements résidentiels de très faible densité <sup>(2)(3)</sup> et en soutenant le développement d'activités récréatives extensives. Les commerces de première nécessité sont aussi autorisés de façon complémentaire <sup>(2)</sup> ainsi que les exploitations d'érablières, les cabanes à sucre à caractère agricole et les établissements agricoles comprenant la garde d'animaux à des fins domestiques. Les nouveaux établissements agricoles ne peuvent toutefois pas compter plus de 6 unités animales (au sens du <i>Règlement de zonage</i>).</p> <p><b>Dominance</b> : 80% de l'aire d'affectation doit être affectée à l'habitation de très faible densité et aux activités récréatives extensives.</p>	0,25 logements par hectare

CHAPITRE 2 :  
Les choix d'aménagement

Affectations	Description / objectif visé / notion de dominance	Densité d'occupation au sol <sup>(1)</sup>
Rurale	<p>Correspond à la partie centrale et la portion nord du territoire.</p> <p>L'<b>objectif</b> de cette affectation est d'y prioriser les habitations de très faible densité <sup>(2)(3)</sup>, les activités récréatives extensives, l'agriculture ainsi que les activités forestières tout en contrôlant et en conservant le caractère rural de ces espaces. Les commerces de première nécessité, les cabanes à sucre à caractère commercial et les centres de santé sont aussi autorisés de façon complémentaire <sup>(2)</sup>.</p> <p><b>Dominance</b> : 80% de l'aire d'affectation doit être affectée à l'habitation de très faible densité, aux activités récréatives extensives, à l'agriculture et aux activités forestières.</p>	0,25 logements par hectare
Services industriels	<p>Correspond à des espaces industriels localisés à proximité de la route 333.</p> <p>L'<b>objectif</b> est de consolider les activités industrielles sans incidence environnementale.</p> <p><b>Dominance</b> : 80% de l'aire d'affectation doit être affectée aux activités industrielles sans incidence environnementale.</p>	n.a.
Usage contraignant	<p>Correspond au site d'extraction en opération de l'entreprise Sable L.G. au sud du territoire municipal.</p> <p>L'<b>objectif</b> est d'y concentrer la fonction extraction, qui correspond à la fonction dominante, sans toutefois autoriser l'ouverture de nouveaux sites d'extraction.</p> <p><b>Dominance</b> : ne s'applique pas.</p>	n.a.
Récréative	<p>Correspond à une propriété appartenant à la Municipalité.</p> <p>L'<b>objectif</b> est de protéger et de mettre en valeur les sites récréatifs.</p> <p><b>Dominance</b> : 80% de l'aire d'affectation doit être affectée aux activités récréatives extensives.</p>	n.a.
Agricole	<p>Cette affectation correspond à la zone agricole décrétée en vertu de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i>.</p> <p>L'<b>objectif</b> de cette affectation est d'assurer la pérennité de la base territoriale pour la pratique de l'agriculture.</p> <p><b>Dominance</b> : ne s'applique pas.</p>	n.a.
Conservation	<p>L'aire d'affectation conservation est répartie à plusieurs endroits sur le territoire, notamment à l'est, à l'ouest et au nord, incluant les îles du lac Écho.</p> <p>L'<b>objectif</b> de cette affectation est d'y prioriser la conservation des espaces et la protection intégrale des milieux naturels. Toutefois, des habitations de très faible densité ainsi que les centres de recherche environnementale pourront y être autorisés <sup>(2)</sup>.</p> <p>Tout projet dans cette affectation est conditionnel à l'approbation d'un plan de gestion environnementale.</p> <p><b>Dominance</b> : ne s'applique pas.</p>	0,25 logements par hectare

**CHAPITRE 2 :**  
**Les choix d'aménagement**

---

(1) La densité d'occupation au sol varie selon les normes de lotissement édictées au *schéma d'aménagement et de développement révisé* de la MRC de La Rivière-du-Nord, notamment en fonction de la présence d'un corridor riverain, d'une rue existante et construite, projetée ou d'un projet préalablement approuvé. Ces normes de lotissement seront reconduites à travers la réglementation d'urbanisme.

(2) Autorisé aux conditions suivantes :

- En bordure d'une nouvelle rue sur les lots d'une superficie minimale de 40 000 m<sup>2</sup> et 50 mètres minimum de largeur;
- Sur les lots partiellement desservis d'une superficie minimale de 1 500 m<sup>2</sup> et d'une largeur minimale de 30 mètres, seulement en bordure d'une rue existante;
- Sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 3 000 m<sup>2</sup> et de 50 mètres minimum de largeur, seulement en bordure d'une rue existante;
- Sur les lots à l'intérieur d'un corridor riverain d'une superficie minimale de 4 000 m<sup>2</sup> et de largeur minimale de 50 mètres pour les terrains non desservis en bordure d'une rue existante seulement;
- Sur les lots partiellement desservis à l'intérieur d'un corridor riverain d'une superficie de 2 000 m<sup>2</sup> et d'une largeur minimale de 30 mètres pour les terrains partiellement desservis en bordure d'une rue existante seulement.

(3) Les projets intégrés d'habitation sont autorisés aux conditions suivantes :

- Lorsqu'adjacent à une nouvelle rue, une densité maximale de 0,25 log./ha s'applique;
- Lorsque sur un lot adjacent à une rue existante, le nombre d'habitations ne peut excéder le nombre d'habitations qui pourrait être autorisé pour des projets non intégrés en fonction des normes minimales de lotissement et à toutes autres dispositions applicables. Un lot qui fait l'objet de cette mesure ne peut ensuite être subdivisé à l'exception de ne pas avoir été affecté à son plein potentiel du nombre d'habitations autorisé et d'être conforme aux normes minimales de lotissement et à toutes dispositions applicables.

(4) Autorisé aux conditions suivantes :

- À l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation sur des lots partiellement desservis sur les lots d'une superficie minimale de 1 500m<sup>2</sup> et de 30 mètres minimum de largeur;
- À l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation, dans un corridor riverain, sur des lots partiellement desservis d'une superficie minimale de 2 000 m<sup>2</sup> et de 30 mètres minimum de largeur;
- À l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation, les projets ou les projets d'habitations intégrées sont assujettis à une densité maximale de 6,7 log/ha lorsqu'ils sont partiellement desservis et de 4,4 log/ha lorsqu'ils sont dans un corridor riverain.

#### 2.2.4 : Les usages dominants et complémentaires par affectation

Le tableau no. 6 présente les usages dominants et complémentaires autorisés pour chacune des affectations du sol.

Lorsqu'il est inscrit un « ● », cela signifie que l'usage est autorisé dans l'aire d'affectation et qu'il s'agit d'un usage dominant. Lorsqu'il est inscrit un « ○ », cela signifie que l'usage est autorisé dans l'aire d'affectation et qu'il s'agit d'un usage complémentaire. Enfin, lorsqu'aucun point n'apparaît au tableau, cela signifie que l'usage n'est pas autorisé à l'intérieur de l'aire d'affectation visée. Des notes particulières accompagnent les usages dominants ou complémentaires.

Des dispositions particulières seront introduites dans la réglementation d'urbanisme aux fins de préciser les normes relatives au lotissement, au réseau routier et aux critères d'implantation des bâtiments.

---

**CHAPITRE 2 :**  
**Les choix d'aménagement**

---

Certains usages seront prohibés sur l'ensemble du territoire conformément au *schéma d'aménagement et de développement révisé*, à savoir : les commerces structurants, les services et équipements structurants à rayonnement régional, les établissements à caractère érotique, les activités d'élimination et d'entreposage des déchets solides, dangereux ou matériaux secs et recyclage des déchets solides et de matières résiduelles excluant les éco-centres satellite, les centres de compostage et de traitement des boues de fosses septiques et autres matières, les incinérateurs, l'entreposage de carcasses automobiles, incluant les fourrières, les cimetières automobiles et les cours de ferraille, les abattoirs, les terrains de stationnement privés à titre d'usage principal, les pistes de course et les sentiers récréatifs motorisés, les maisons mobiles, les centres de jeux de guerre, les parcs d'éoliennes, les campings avec véhicules de camping récréatif motorisés et les chenils ayant comme usage la reproduction et l'élevage.

Tableau 6 : Les usages dominants et complémentaires par affectation

Affectations	Villageoise	Rurale champêtre	Rurale	Services industriels	Usages contraignants	Récréative	Agricole	Conservation
Groupes d'usages								
Habitation de très faible densité	● (17)(18)	● (17)(18)	● (17)(18)				○ (1)	● (17)(18)
Commerce non structurant	○ (2) (17)	○ (3)	○ (4)(17)	○		○ (5)	○ (6)	
Service et équipement non structurant	○ (17)	○	○(17)	○				○ (17)
Industrie sans incidence environnementale				●	○		○ (6)	
Industrie avec incidence environnementale					○			
Agriculture		○ (8) (9)	● (8)				●	
Activités forestières		○ (10)	● (10)				○ (10)	○ (10)
Activités d'extraction		○ (11)	○ (11)		●			○ (11)
Récréation intensive	○ (12)		○ (13)					
Récréation extensive	○	●	●	○	○	●	○ (14)	○ (15)
Activités de conservation	○	○	○	○	○	○	○	●
Utilisé publique et infrastructure	○	○	○	○	○	○	○ (16)	○

- Usage dominant
- Usage complémentaire

**Notes :**

- (1) La résidence doit être liée à une exploitation agricole ou respecter les prescriptions des articles 101 à 105 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. De plus, les usages suivants peuvent être autorisés à titre d'usage accessoire à une habitation : logement supplémentaire, activités d'affaires, gîte touristique, service de garde en milieu familial, chambres ou pensions, activités artisanales, services professionnels ou personnels (des conditions d'implantation sont prescrites aux règlements d'urbanisme).
- (2) Exclut les commerces comportant des nuisances (exemples : débosselage, récupération de pièces automobiles, stationnement de véhicules lourds), les commerces nécessitant de grandes surfaces de montre à l'extérieur (exemples : vente de maisons mobiles ou de roulottes, cours à bois).
- (3) Uniquement les commerces de première nécessité.
- (4) Uniquement les commerces de première nécessité, les cabanes à sucre à caractère commercial et les centres de santé.
- (5) Uniquement les commerces directement liés à la fonction dominante « récréative extensive » (exemples : casse-croûte, location d'équipements récréatifs, etc.).
- (6) En vertu des prescriptions des articles 101 à 105 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ou bénéficiant déjà d'une autorisation à des fins autres qu'agricole en vertu de la loi.
- (7) Uniquement les centres de recherches environnementales.
- (8) Incluant les exploitations d'érablières, les cabanes à sucre à caractère agricole et les établissements agricoles comprenant la garde d'animaux à des fins domestiques.
- (9) Les nouveaux établissements agricoles ne peuvent toutefois pas comporter plus de six (6) unités animales.
- (10) Seulement les coupes d'assainissement et les opérations sylvicoles réalisées pour des fins d'aménagement forestier sont autorisées.
- (11) Uniquement sur les terres de propriétés publiques.
- (12) Uniquement les musées.
- (13) Uniquement les golfs et les bases de plein air.

(14) Uniquement les sentiers ayant fait l'objet d'une servitude ou ayant été officialisés par résolution de la municipalité avant le 19 mars 2008.

(15) Ne nécessitant pas un déboisement supérieur à 10% de la superficie du lot.

(16) Excluant les tours anémométriques et les tours éoliennes. Toutefois, une tour éolienne à des fins de production d'énergie pour un établissement agricole est autorisée.

(17) Autorisé aux conditions suivantes :

- En bordure d'une nouvelle rue sur les lots d'une superficie minimale de 40 000 m<sup>2</sup> et 50 mètres minimum de largeur;
- Sur les lots partiellement desservis d'une superficie minimale de 1 500 m<sup>2</sup> et d'une largeur minimale de 30 mètres, seulement en bordure d'une rue existante;
- Sur les lots non desservis d'une superficie minimale de 3 000 m<sup>2</sup> et de 50 mètres minimum de largeur, seulement en bordure d'une rue existante;
- Sur les lots à l'intérieur d'un corridor riverain d'une superficie minimale de 4 000 m<sup>2</sup> et de largeur minimale de 50 mètres pour les terrains non desservis en bordure d'une rue existante seulement;
- Sur les lots partiellement desservis à l'intérieur d'un corridor riverain d'une superficie de 2 000 m<sup>2</sup> et d'une largeur minimale de 30 mètres pour les terrains partiellement desservis en bordure d'une rue existante seulement.

(18) Les projets intégrés d'habitation sont autorisés aux conditions suivantes :

- Lorsqu'adjacent à une nouvelle rue, une densité maximale de 0,25 log./ha s'applique;
- Lorsque sur un lot adjacent à une rue existante, le nombre d'habitations ne peut excéder le nombre d'habitations qui pourrait être autorisé pour des projets non intégrés en fonction des normes minimales de lotissement et à toutes autres dispositions applicables. Un lot qui fait l'objet de cette mesure ne peut ensuite être subdivisé à l'exception de ne pas avoir été affecté à son plein potentiel du nombre d'habitations autorisé et d'être conforme aux normes minimales de lotissement et à toutes dispositions applicables.



**SAINT-HIPPOLYTE**

BELLE NATURELLE

**RÈGLEMENT SUR LE  
PLAN D'URBANISME N° 1170-19**

---

CHAPITRE 3 :

**Les dispositions finales**

Réalisé par :

**••apur**  
créatif



**CHAPITRE 3 :**  
**Les dispositions finales**

---

**Section 3.1 : Les dispositions finales**

**3.1.1 : Titre du règlement**

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement sur le plan d'urbanisme* » et le numéro 1170-19.

**3.1.2 : Abrogation**

Le présent règlement abroge le règlement numéro 862-01, intitulé « *Plan d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Hippolyte* », tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement.

**3.1.3 : Terminologie**

Afin de faciliter l'interprétation des usages autorisés pour les usages dominants et complémentaires pour chacune des affectations, les définitions suivantes s'appliquent :

***Activité de conservation***

Activité de nettoyage, d'entretien, d'implantation d'ouvrage écologique et d'interprétation visant une gestion environnementale du milieu.

***Activité d'extraction***

Extraction de substances minérales, de matières végétales ou organiques à des fins commerciales ou industrielles, excluant la tourbe. Comprend notamment l'exploitation d'une sablière ou d'une carrière, de même que la transformation, l'entreposage ou la vente sur place de produits issus de cette exploitation.

***Activités forestières***

Exploitation ou mise en valeur à des fins commerciales ou industrielles de la forêt ou d'espaces boisés, y compris l'acériculture.

***Agriculture***

La culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale ou de l'utiliser à des fins sylvicoles, l'élevage des animaux et, à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments, à l'exception des immeubles servant à des fins d'habitation.

***Bouclage de rues :***

Parachèvement du réseau de circulation par l'aménagement d'une voie dont le tracé emprunte le plus court trajet entre le point de départ et le point de destination, réalisé pour des fins économiques ou de sécurité publique.

**CHAPITRE 3 :**  
**Les dispositions finales**

---

**Centre de santé**

Établissement regroupant un ou plusieurs bâtiments ou installations où sont prodigués des soins à la personne, thérapeutiques ou reliés à la santé mentale.

**Centre de vacances (camp de vacances)**

Établissement qui offre, sous forme communautaire et moyennant un prix forfaitaire, le séjour et des activités récréatives, éducatives ou de formation ou des services d'animation, ainsi que des aménagements et des équipements de loisirs.

Un centre de vacances se distingue d'un établissement dont les installations sont vouées à l'accueil d'événements, de célébrations ou cérémonies ponctuels.

**Commerce de première nécessité**

Magasin de vente au détail de petite superficie situé à proximité du domicile des clients et répondant à des besoins de base tel qu'un dépanneur ou une pharmacie.

**Commerce non structurant**

Activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées et de biens ou de services, le commerce non structurant vise tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est inférieure à 5 000 m<sup>2</sup>.

**Commerce structurant**

Activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées et de biens ou de services, le commerce structurant est défini par sa forme ou dimension qui contribuent à structurer le paysage urbain. Il s'agit alors de tout bâtiment dont la superficie brute de plancher occupée par la fonction commerciale est de 5 000 m<sup>2</sup> et plus, de même que tout projet commercial intégré ou regroupé dont la superficie brute totalise un minimum de 5 000 m<sup>2</sup> de plancher.

**Habitation**

Activité résidentielle, de toutes les catégories, tenures et densités.

**Industrie avec incidence environnementale**

Industrie dont les activités génèrent un impact sur la qualité de vie des résidents et dont les nuisances sur le milieu nécessitent une gestion attentive et continue.

**Industrie sans incidence environnementale**

Industrie dont les activités ne génèrent pas d'impact sur le milieu environnant ainsi que sur la qualité de vie des résidents.

**Nouvelle rue**

Voie de circulation autorisée, publique ou privée, incluant les bouclages, raccordements ou prolongements, à l'exception d'un sentier, un réseau ferroviaire, une infrastructure aéroportuaire ainsi

**CHAPITRE 3 :**  
**Les dispositions finales**

---

qu'une aire publique de stationnement, construite et ouverte à la circulation après l'entrée en vigueur du présent règlement.

***Récréation extensive***

Toute activité de loisirs, culturelle ou éducative dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que quelques bâtiments ou équipements accessoires. Les parcs, les espaces de détente, les pistes cyclables et les campings rustiques font notamment partie de cette fonction. Les pistes de course et les sentiers pour véhicules récréatifs motorisés en sont exclus.

***Récréation intensive***

Toute activité de loisirs, culturelle ou éducative dont la pratique requiert de grands espaces non construits ainsi que des bâtiments ou des aménagements considérables. Les golfs, les terrains de pratique de golf, les bases de plein air, les marinas, les musées et les campings font notamment partie de cette fonction.

***Rue existante***

Voie de circulation autorisée, publique ou privée, incluant les bouclages, raccordements ou prolongements, à l'exception d'un sentier, un réseau ferroviaire, une infrastructure aéroportuaire ainsi qu'une aire publique de stationnement, construite et ouverte à la circulation avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

***Service et équipement non structurant***

Service et équipement dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment de bureaux est inférieure à 3 000 m<sup>2</sup> et dont la superficie brute de plancher de tout bâtiment mixte (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, est inférieure à 5 500 m<sup>2</sup>. L'activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Les services recouvrent un vaste champ d'activités telles que l'administration, les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale. Les équipements institutionnels, administratifs et communautaires font également partie de cette catégorie.

***Service et équipement structurant à rayonnement local***

Service et équipement, excluant les services et équipements de rayonnement régional, dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment de bureaux est égale ou supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et dont la superficie de plancher brute de tout bâtiment mixte (local unique ou regroupement de locaux sur un même terrain) à caractère institutionnel, communautaire et/ou de bureau, est égale ou supérieure à 5 500 m<sup>2</sup>. L'activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. Les services recouvrent un vaste champ d'activités telles que l'administration, les transports, les activités financières et immobilières, les activités scientifiques et techniques, les services administratifs et de soutien, l'éducation, la santé et l'action sociale.

***Utilité publique et infrastructure***

Tout service ou infrastructure d'utilité publique tels que les infrastructures d'aqueduc ou d'égout, une usine d'épuration des eaux, les réseaux de gaz, d'électricité et de télécommunication.

**CHAPITRE 3 :**  
**Les dispositions finales**

---

**3.1.4 : Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Maire

---

Directeur général

PROJET



**SAINT-HIPPOLYTE**

BELLE NATURELLE

## **RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME N° 1170-19**

---

### **ANNEXES CARTOGRAPHIQUES**

**Annexe 1 : Les principales composantes du territoire**

**Annexe 2 : Les affectations du sol**

Réalisé par :

**••apur**  
créatif

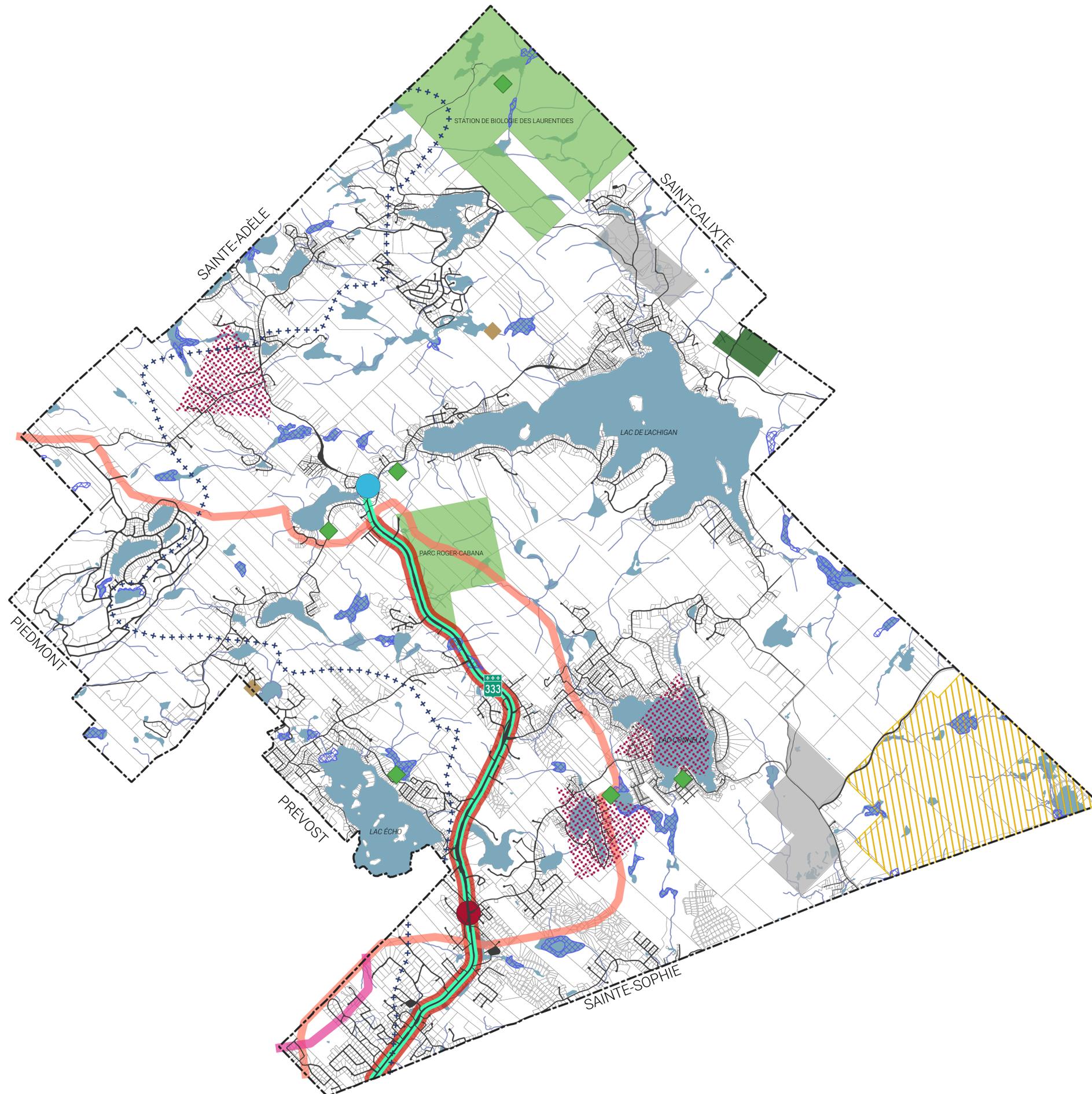


**SAINT-HIPPOLYTE**  
BELLE NATURELLE

# PU

## Annexe 1

Les principales composantes  
du territoire



### Légende

- Limite municipale
- Réseau routier
- Hydrographie
- ▨ Milieu humide

#### Composantes du territoire

- +++ Bassin versant
- Corridor paysage d'intérêt
- Écosystème forestier exceptionnel
- Espace vert régional
- Axe récréatif
- ▨ Paysage identitaire
- Bassin visuel d'intérêt
- ◆ Territoire d'intérêt écologique
- ◆ Héronnière
- ▨ Aire de confinement du cerf de Virginie
- Zone de niveau sonore élevé
- Site d'extraction
- Noyau institutionnel
- Pôle commercial

500 0 500 1000 1500 m



5 mars 2019

Échelle : 1:31 000  
Format : A1

••apur  
créatif  
5 1 4 . 7 2 5 . 2 7 7 0



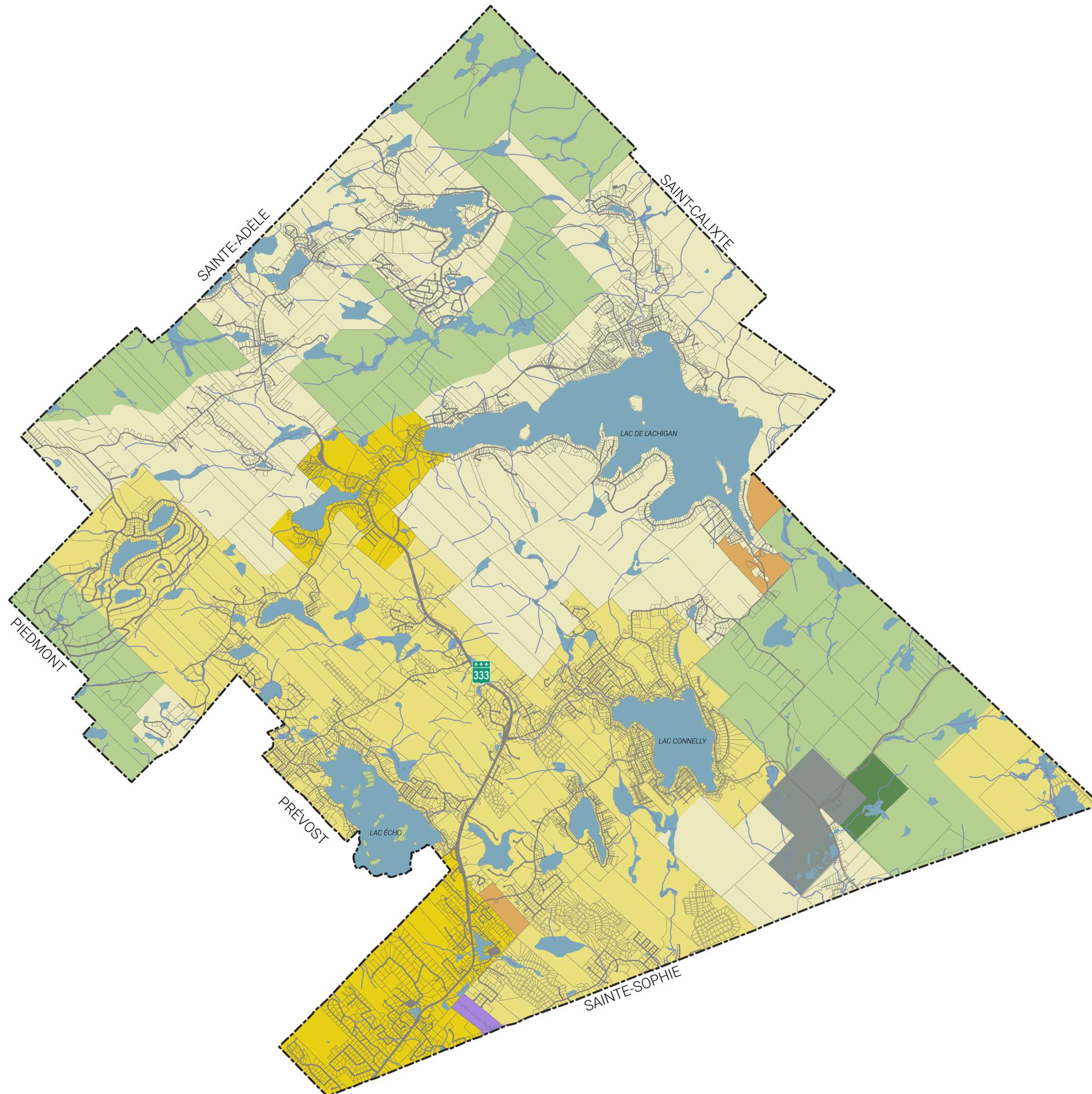


**SAINT-HIPPOLYTE**  
BELLE NATURELLE

# PU

## Annexe 2

Les affectations  
du sol



### Légende

- Limite municipale
- Cadastre
- Réseau routier
- Hydrographie

#### Affectations

- Agricole
- Champêtre
- Conservation
- Récréative
- Rurale
- Usage contraignant
- Villageois
- Services industriels

500 0 500 1000 1500 m



11 mars 2019  
Échelle : 1:31 000  
Format : A1

**apur**  
créatif  
5 1 4 . 7 2 5 . 2 7 7 0

PROJET