



MUNICIPALITÉ DE  
**SAINT-ESPRIT**

**ASSEMBLÉE DE  
CONSULTATION  
PUBLIQUE**

**RÉVISION DU PLAN  
ET DES  
RÈGLEMENTS  
D'URBANISME**

19 mars 2026

© Michel Varin

# MOT DE BIENVENUE ET PRÉSENTATION DES INTERVENANTS



---

# DÉROULEMENT DE LA RENCONTRE

- Mise en contexte
- Plan d'urbanisme
- Règlements d'urbanisme:
  - Règlement de zonage
  - Règlement de lotissement
  - Règlement de construction
  - Règlement sur les permis et certificats
  - Règlement sur les plans d'implantation architecturale (P.I.I.A.)
  - Règlement sur les dérogations mineures
  - Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) *Nouveauté*
- Prochaines étapes
- Période de questions et de commentaires
- Fin de l'assemblée

---

# AVANT- PROPOS ET MISE EN GARDE

- La présentation résume les principales modifications mais ne peut être une présentation exhaustive et détaillée de l'ensemble des articles et des dispositions. Il est donc fortement recommandé de consulter les projets de règlements;
  - La présentation et les projets de règlement sont disponibles sur le site Internet de la Municipalité;
  - Les questions plus spécifiques seront notées et répondues dans les meilleurs délais. Aucune analyse de conformité d'un projet ne sera réalisée dans le cadre de cette consultation;
  - Vous êtes également invités à nous transmettre tout commentaire ou questionnement ultérieur :
    - Par téléphone au **450-831-2114**
    - Par courriel au [dg@saint-esprit.ca](mailto:dg@saint-esprit.ca)
-

# MISE EN CONTEXTE



---

# PRINCIPE DE CONFORMITÉ



---

# POURQUOI RÉVISER LES RÈGLEMENTS D'URBANISME?

- Légalement, chaque municipalité est tenue par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* d'assurer la « concordance » de son plan et ses règlements d'urbanisme avec le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de sa MRC. La MRC de Montcalm a adopté son SADR en 2019, déclenchant cette obligation;
  - La Municipalité est actuellement dans l'impossibilité de procéder à des modifications partielles de sa réglementation;
  - Assurer que les règlements et l'orientation locale ne contredisent pas les grandes orientations régionales définies par la MRC;
  - Révisions des règlements datant de 1994 et du plan d'urbanisme de 1990 pour qu'ils reflètent la réalité actuelle de la Municipalité (incluant la cartographie).
-

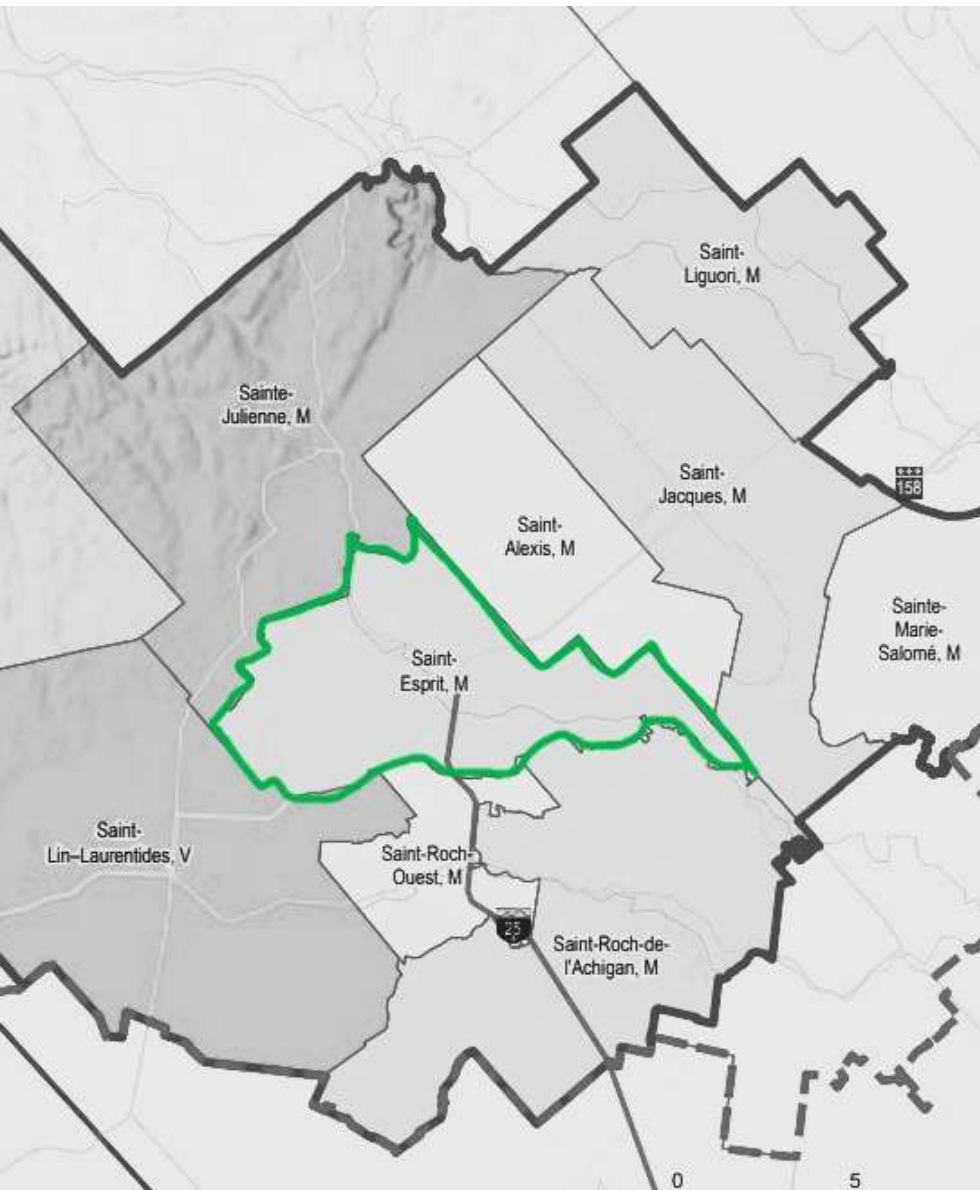
---

# PLAN D'URBANISME

Vision d'aménagement : « Dans un milieu agricole prospère où s'intègre un village fier, témoignant de son passé, agissons à diversifier le milieu habité, à valoriser et développer la transformation des produits agricoles, à préserver et développer les pôles d'emplois ainsi qu'à conserver et mettre en valeur les espaces naturels. »



© Michel Varin



---

## PLAN D'URBANISME (2)

- Contexte et Organisation Territoriale
- Atouts et Diagnostics Clés
  - Village Compact : Cœur du village dense et accessible en marchant, organisé en petit bourg d'inspiration française.
  - Patrimoine : Richesse patrimoniale importante (38 bâtiments recensés), notamment l'église Saint-Esprit, qui est d'intérêt régional.
  - Agriculture : Territoire agricole prospère. Saint-Esprit est considérée comme la capitale des érablières dans Lanaudière.
  - Mobilité : Le tronçon villageois de la Route 125, avec sa configuration autoroutière, agit comme une barrière, nécessitant une requalification.

# LES GRANDES ORIENTATIONS



- Orientation 1 : Maintenir et valoriser un village en santé, à échelle humaine et orienté vers l'avenir
- Orientation 2 : Valoriser le milieu agricole de façon durable
- Orientation 3 : Reconnaître et réglementer les îlots déstructurés
- Orientation 4 : Développer un parc industriel à vocation agroalimentaire et de transformation de produits agricoles
- Orientation 5 : Régir les constructions et ouvrages à l'intérieur des zones de contraintes
- Orientation 6 : Régir les constructions et les usages à proximité des contraintes anthropiques
- Orientation 7 : Identifier les immeubles à risque pour la santé et sécurité
- Orientation 8 : Protéger les boisés, les cours d'eau et les milieux humides
- Orientation 9 : Développer le transport alternatif à la voiture
- Orientation 10 : Reconnaître et préserver l'emprise réservée pour le prolongement de l'autoroute 25 et assurer un accès sécuritaire au réseau
- Orientation 11 : Appliquer les principes de protection de l'environnement

---

# LES PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT DU CŒUR DU VILLAGE

📍 Proposition 1 : Créer un pôle de services fort autour de l'église

✓ Proposition 2 : Favoriser une meilleure offre commerciale

🌳 Proposition 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti

♻️ Proposition 4 : Développer et mettre en valeur les espaces sous-utilisés

🤝 Proposition 5 : Créer un réseau actif invitant et sécuritaire

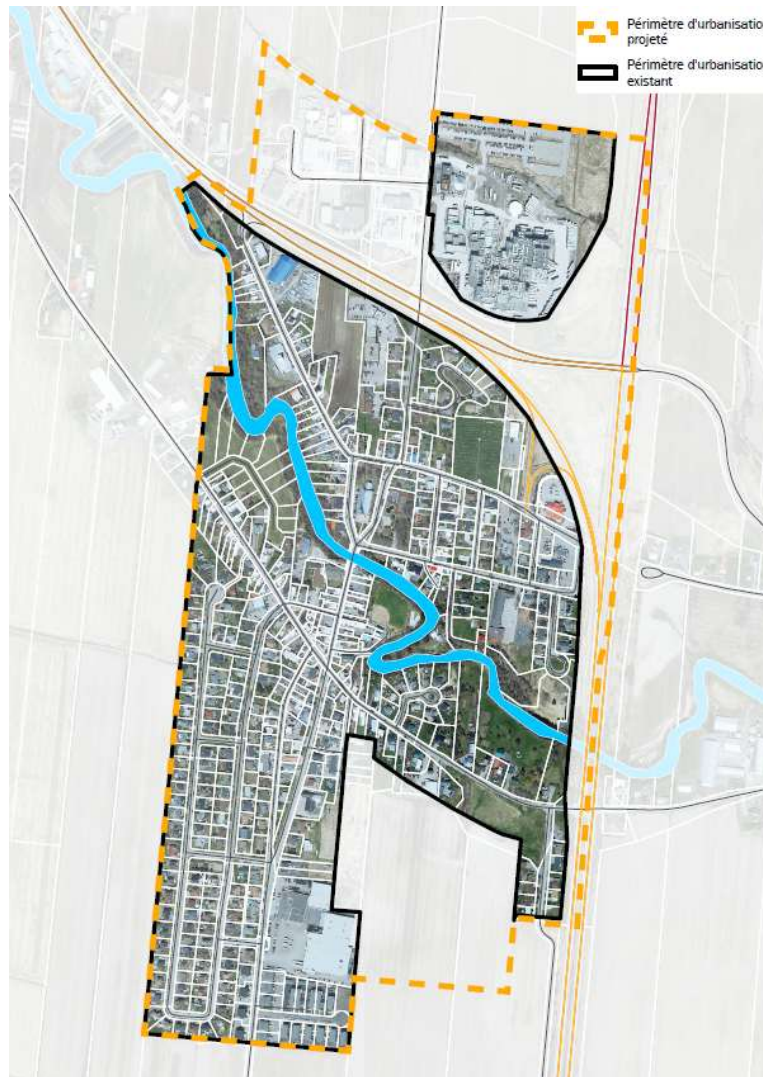
🌿 Proposition 6 : Protéger et mettre en valeur les berges de la Rivière Saint-Esprit

🏠 Proposition 7 : Favoriser une densification du milieu bâti

🚆 Proposition 8 : Requalifier le tronçon villageois de la route 125

---









# PÉRIMÈTRE URBAIN EXISTANT ET PROJETÉ AU SADR DE LA MRC

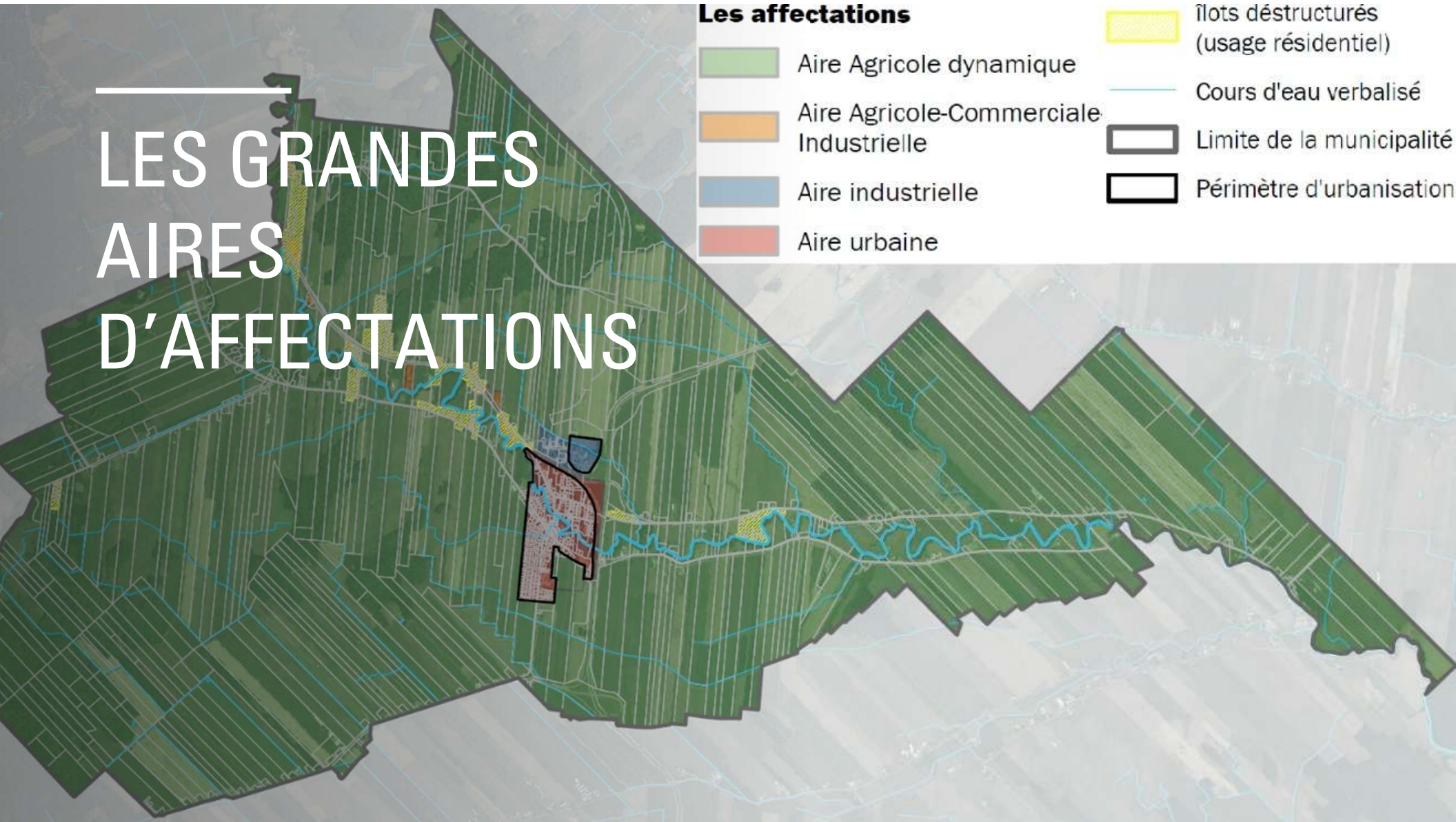
---

# LES GRANDES AIRES D'AFFECTATIONS

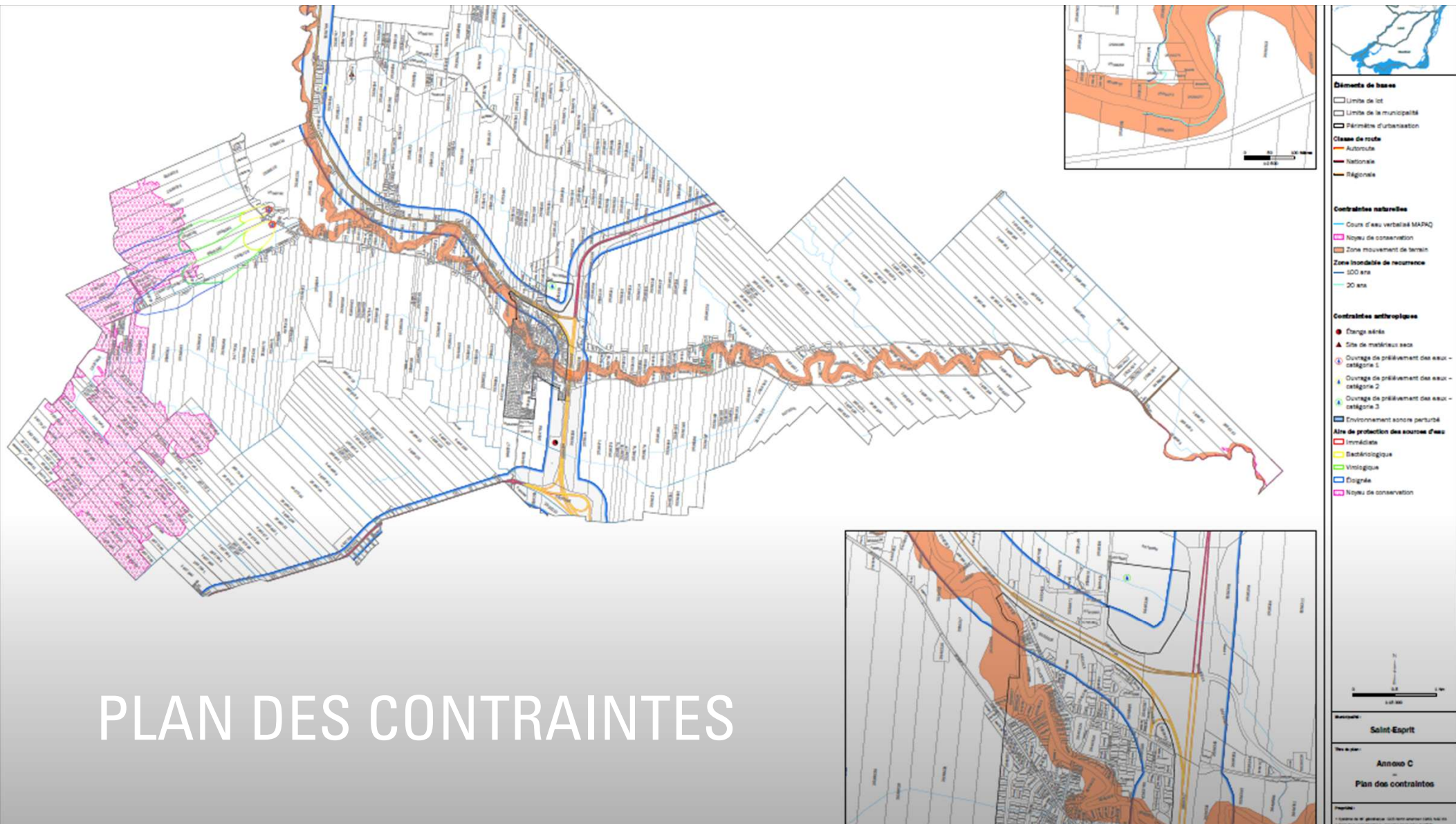
## Les affectations

-  Aire Agricole dynamique
-  Aire Agricole-Commerciale Industrielle
-  Aire industrielle
-  Aire urbaine

-  Îlots déstructurés (usage résidentiel)
-  Cours d'eau verbalisé
-  Limite de la municipalité
-  Périmètre d'urbanisation



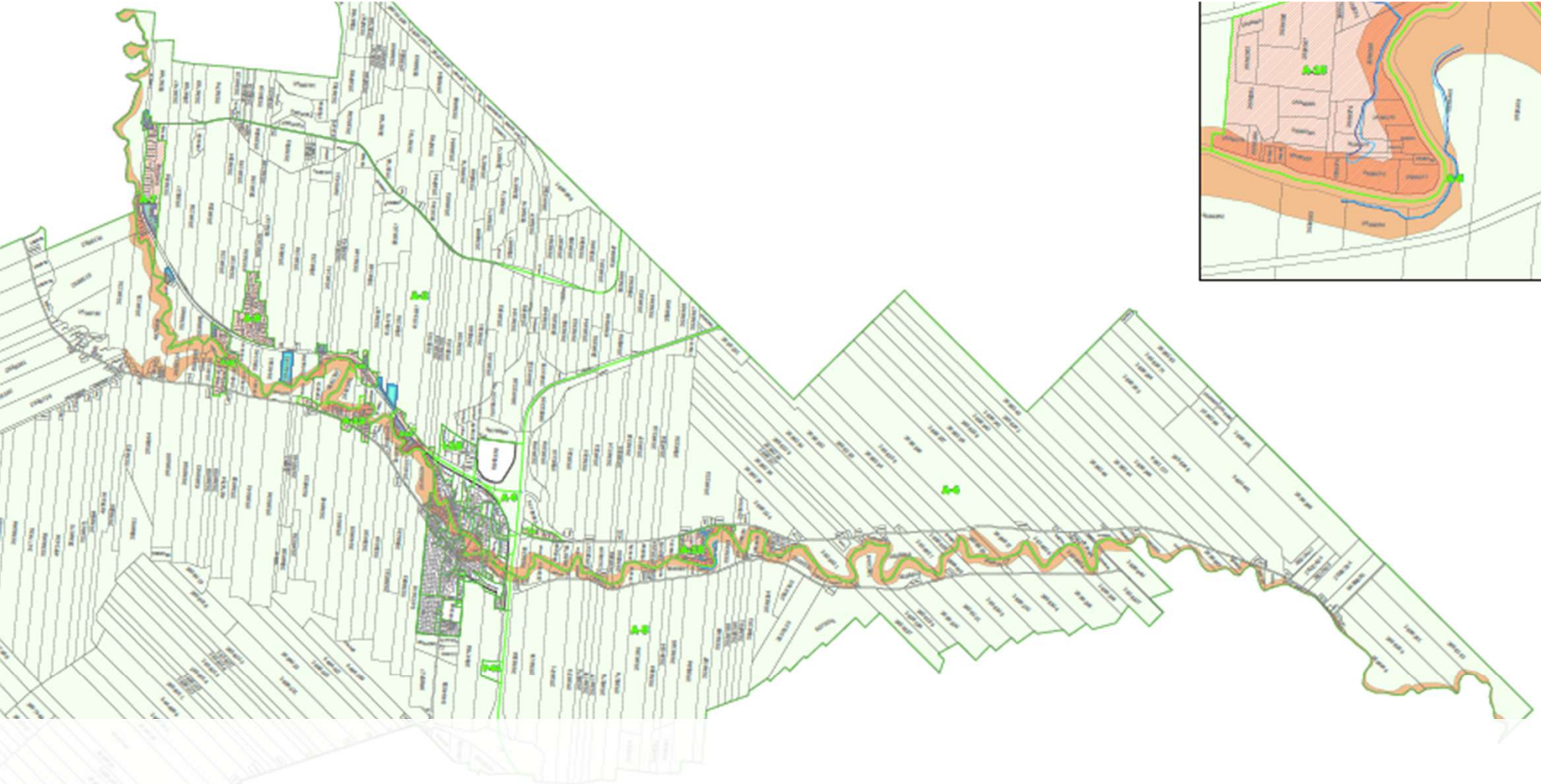
# PLAN DES CONTRAINTES



---

# RÈGLEMENT DE ZONAGE

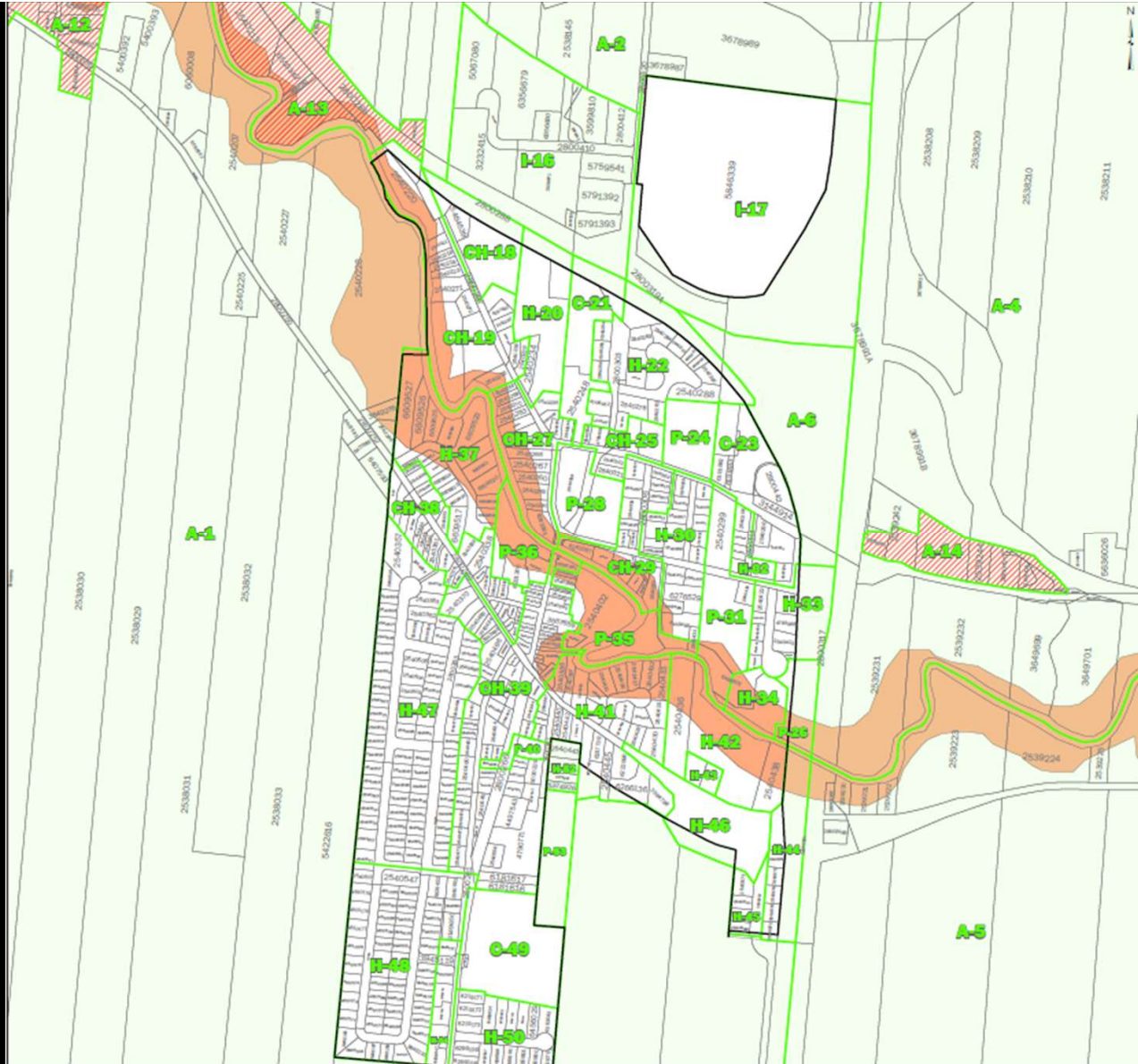
- Objectif :
    - Conformité au SADR de la MRC de Montcalm et lois et règlements en vigueur;
    - Modernisation complète du règlement.
  - Révision complète :
    - Structure du règlement;
    - Plan de zonage (incluant le redécoupage de certaines zones tel que le regroupement de zones voisines et similaires en termes d'usage et du cadre bâti);
    - Plan des contraintes;
    - Grilles des usages et normes;
    - Terminologie;
    - Classification des usages;
    - Atteinte d'un objectif de 13 logements par hectare pour les terrains non développés (SADR)
-



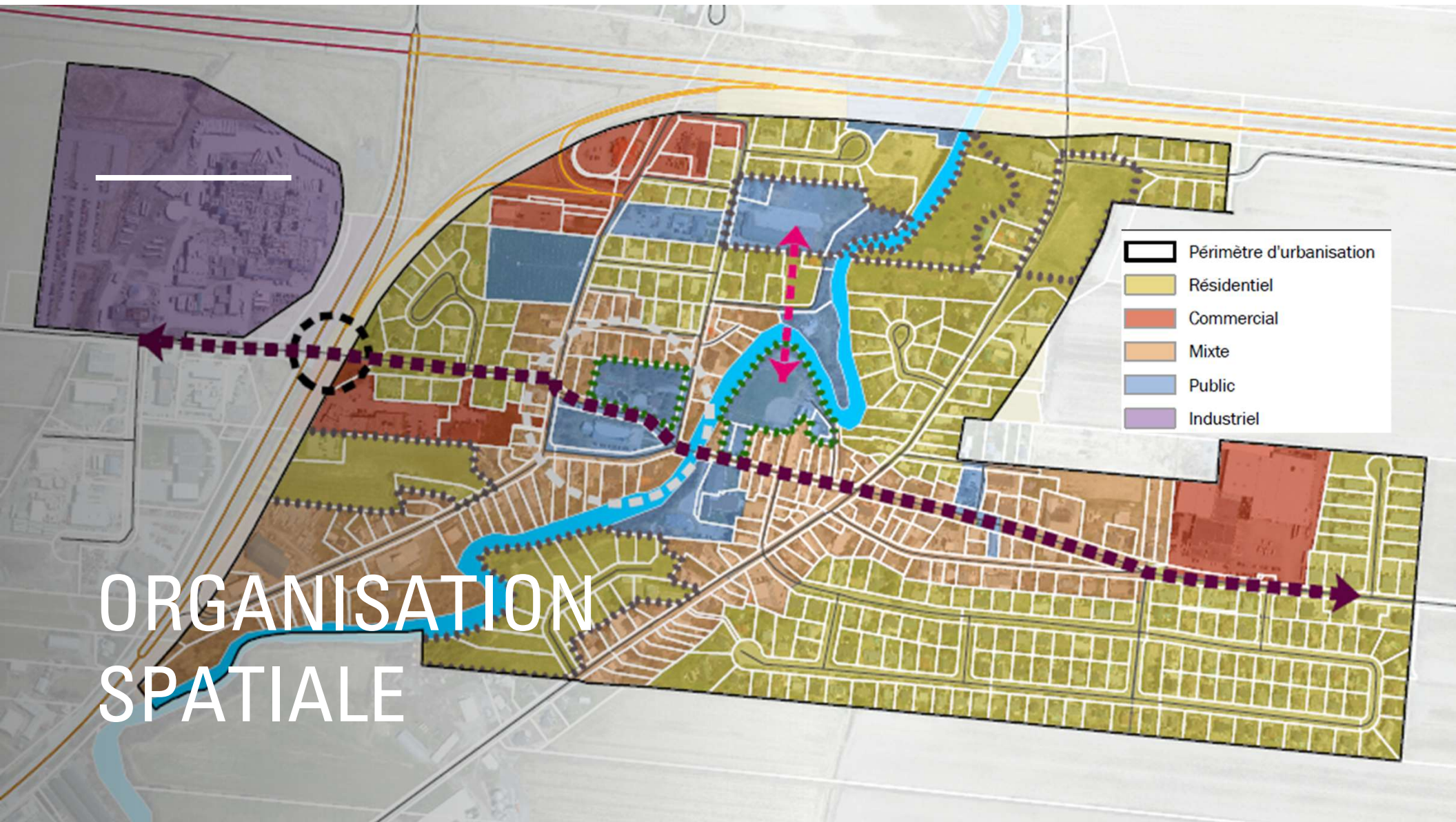
# PLAN DE ZONAGE

---

# PLAN DE ZONAGE – PÉRIMÈTRE URBAIN



# ORGANISATION SPATIALE





---

# RÈGLEMENT DE ZONAGE

- Modification de la gestion des zones à risque de mouvement de terrain (SADR);
  - Intégration de zones exposées à des contraintes sonores (SADR);
  - Dispositions sur la construction dans une emprise d'une ligne de transport d'énergie électrique (SADR);
  - Intégration des distances séparatrices pour les installations d'élevage et structures d'entreposage (SADR);
  - Nouvelle section complète sur la **protection du milieu naturel formant le réseau de connectivité écologique (SADR)**;
  - Nouvelle section sur les travaux d'abattage d'arbre et les travaux liés à une prescription sylvicole (secteur forestier);
  - Nouvelle section sur la **préservation des paysages d'intérêt** le long de la route 125 (SADR);
  - Nouvelle aire d'affectation agricole-commerciale-industrielle (SADR).
-

---

# RÈGLEMENT DE ZONAGE

- Révision et modernisation des bâtiments et constructions accessoires;
- Usage domestique en zone agricole et activité agrotouristique (intégration des possibilités offertes par les changements législatifs au niveau de la CPTAQ);
- Stationnement : ajout de stationnement pour personnes handicapées et révision à la hausse du nombre d'emplacement minimal requis par unité (2);
- Îlot de verdure des aires de stationnement de 40 cases et plus;
- Aménagement d'un stationnement pour vélo (usage commercial de plus de 2 000 m<sup>2</sup>);
- Stationnement pour véhicule électrique (10 cases et plus);
- Superficie perméable minimale (20 %) sauf pour usage industriel (5 %);
- Ajout de dispositions sur les logements accessoires (unité d'habitation accessoire - UHA);
- Ajout de dispositions sur les projets intégrés du groupe résidentiel et les projets intégrés du groupe commercial et industriel.



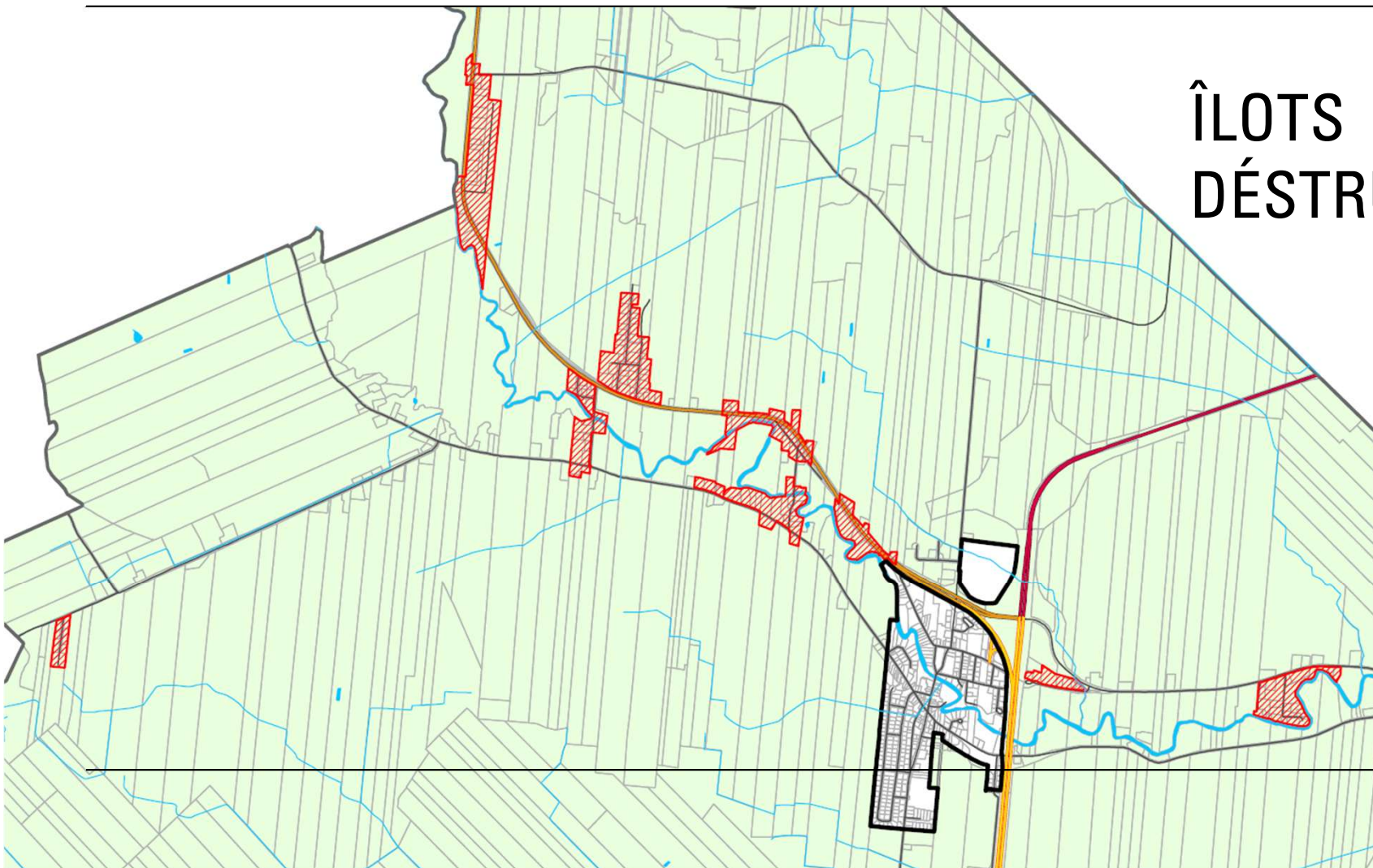
---

# RÈGLEMENT DE ZONAGE

- Nouvel article sur les dispositions applicables à la **culture de cannabis** (bâtiment fermé, distances minimales);
- Nouvel article sur la **plantation et le remplacement d'arbres**;
- **Dispositions applicables aux espaces tampons (zone industrielle SADR)**;
- Dispositions de droits acquis (reconstruction);
- Interdiction de location de logement à court terme dans le PU;
- Intégration des îlots déstructurés (SADR);
- Retrait de certains usages:
  - Commerces (3000 m<sup>2</sup> et plus), services et équipements régionaux (SADR);
  - Les usages industriels contraignants et les usages industriels à risques élevés (SADR);
  - Les marchés aux puces extérieurs (SADR).



# ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS



NORMES PRESCRITES										
<b>MODE D'IMPLANTATION</b>										
Isolé			•	•						
Jumelé										
Contigu										
<b>MARGES</b>										
Avant (m)		min./max.	8 /							
Latérale (m)		min.	6							
Latérales totales (m)		min.	12							
Arrière (m)		min.	8							
<b>DENSITÉ</b>										
Logement/bâtiment		min./max.								
Espace bâti/terrain C.E.S.		min./max.	/ 0,4							
Plancher/terrain C.O.S.		min./max.	/ 1,0							
<b>BÂTIMENT</b>										
Hauteur (en étages)		min./max.								
Hauteur (en mètres)		min./max.	/ 12							
Sup. d'implantation (m <sup>2</sup> )		min.	36							
Largeur (m)		min.	6							
Profondeur (m)		min.	5							
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Logement en sous-sol										
Usages domestiques										
Unité d'habitation accessoire (UHA)										
Usage mixte										
Bâtiments accessoires										
Dispositions spécifiques										

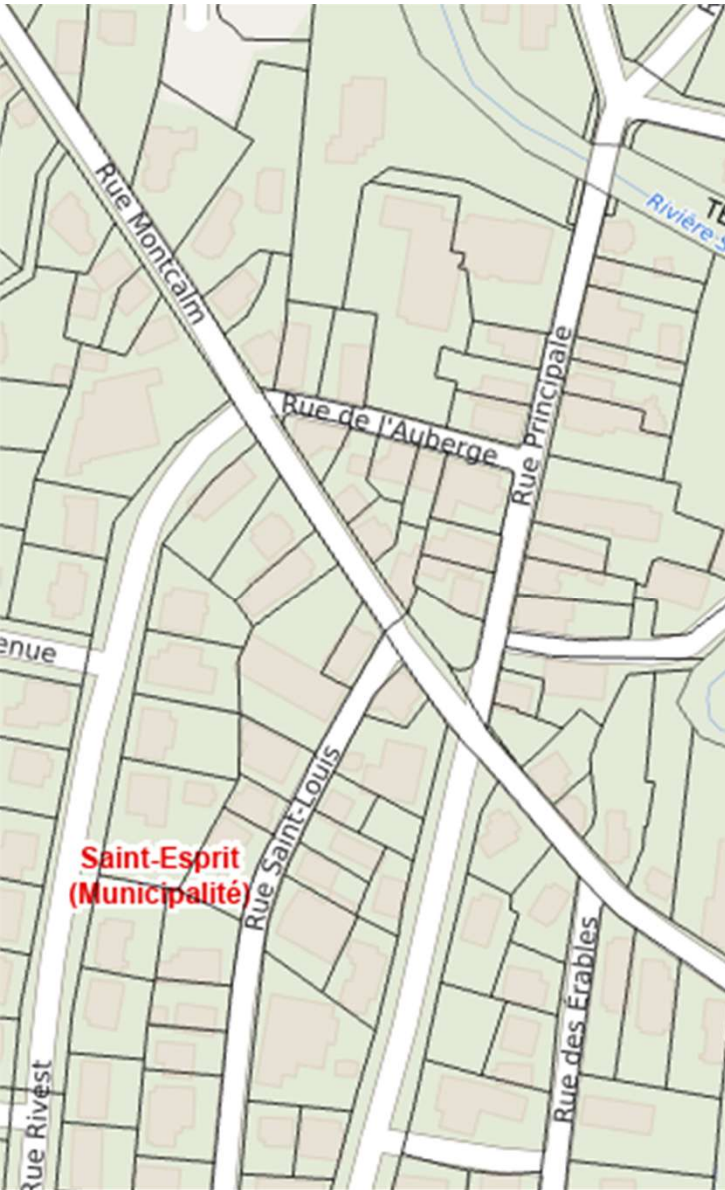
INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES À LA ZONE	
PIIA	•
PAE	
UC	
PROJET INTÉGRÉ	
LPTAA	

AMENDEMENTS	
No. de règlement	Entrée en vigueur

# GRILLES DES USAGES ET NORMES

## EXEMPLE TYPE



---

# RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

- Impact de la notion de corridor riverain sur le lotissement et la distance d'une nouvelle rue (SADR)
  - Révision de la contribution pour les parcs, terrains de jeux et espaces naturels
  - Accès au réseau routier supérieur (SADR)
  - Dispositions applicables aux sentiers pour piétons et cyclistes
  - Puits en copropriété n'a plus d'impact sur le lotissement (SADR)
-

---

# RÈGLEMENT SUR LES PERMIS ET CERTIFICATS

- Période de validité des permis et renouvellement (1 fois sans frais)
- Mise à jour des éléments soumis à un permis ou certificat d'autorisation, des conditions ainsi que des documents exigibles
- Révision de la tarification des permis
- Nouvel assujettissement :
  - Conversion d'un couvert forestier en production agricole (SADR)
  - Abattage d'arbres à des fins forestières ou agricole (SADR)
  - Travaux dans un noyau de conservation (SADR)
  - Aménagement d'un terrain
  - Usage domestique



---

# RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

- Mise à jour des normes sur les gestions des chantiers/travaux (sécurisation, gestion des débris, etc.)
- Mise à jour pour les bâtiments dangereux
- Mesures d'immunisation applicables aux constructions, ouvrages et travaux réalisés dans une zone inondable (SADR)
- Mesures liées au développement durable (certification des nouveaux foyers, toilette faible débit à l'étage et sensibilisation aux normes écoénergétiques)



---

# RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES

## Ajout de conditions préalables (LAU) :

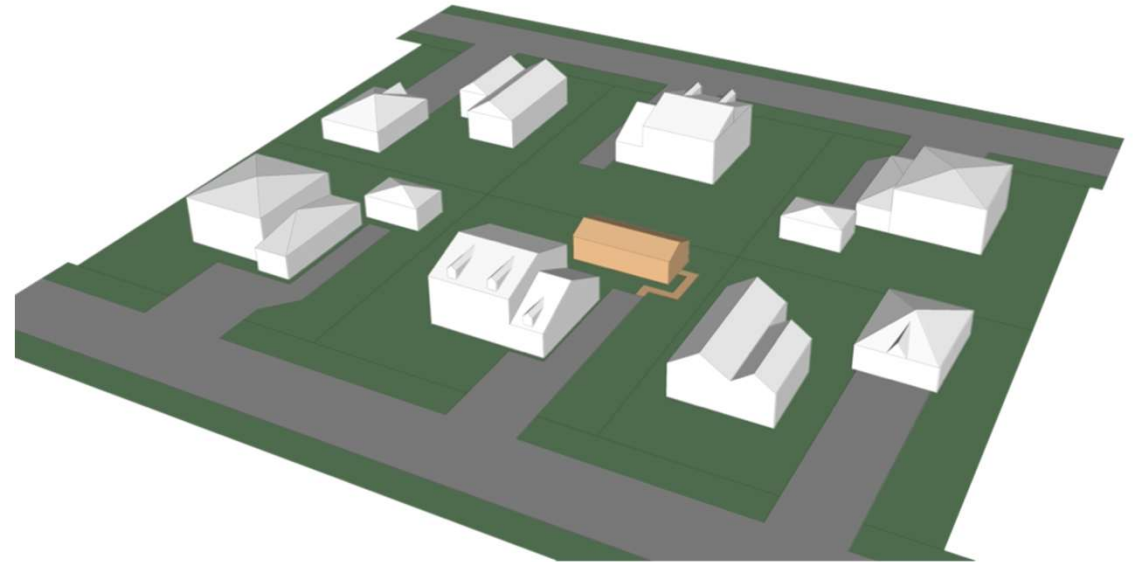
- La dérogation mineure ne porte pas sur l'usage et la densité d'occupation du sol;
- La dérogation respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- La dérogation mineure ne doit pas aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publique ou porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général. Cependant, une dérogation peut être accordée même si elle a pour effet d'accroître les inconvénients inhérents à la pratique de l'agriculture.

Validité au règlement de 24 mois pour mise en oeuvre

---

# RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)

- Assujettissement des unités d'habitation accessoire pour assurer leur harmonisation au milieu;
- Bonification des critères pour assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au milieu existant.



---

# RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

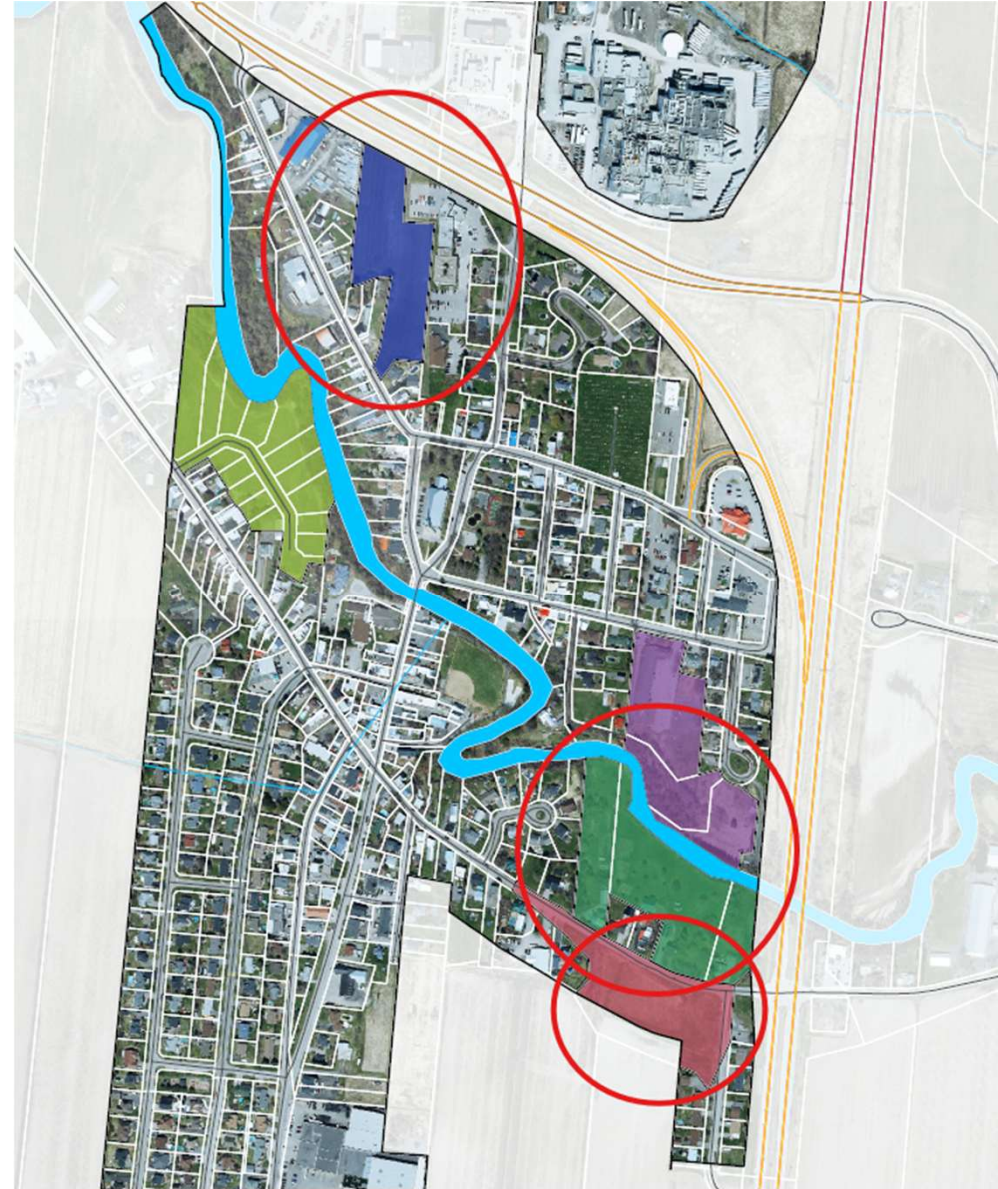
- Nouveau règlement qui permet la modification (ajout d'usage, etc.) d'une zone sous réserve de l'approbation d'un plan d'ensemble et du respect des critères établis;
- Consultation du CCU et approbation par le conseil municipal;
- Zones soumises à un PAE :
  - H-20, H-42 et H-46



---

# CARTE DES SECTEURS SOUMIS À UN PAE

---



# PROCHAINES ÉTAPES

Étapes	Date
Avis de motion	Avis de motion donné le 2 février 2026
Adoption des règlements	1 <sup>re</sup> adoption le 2 mars 2026 2 <sup>e</sup> adoption prévue le 25 mars 2026 Adoption finale prévue le 7 avril
Entrée en vigueur des règlements	Dans les 90 jours suivant l'adoption des règlements

---

# DEMANDE DE TENUE DE REGISTRE

Étapes	Date
Demande de tenue de registre sur une disposition susceptible d'approbation référendaire	Période de réception des demandes du 27 mars au 3 avril
Tenue de registre – disposition interdisant la location court terme dans le périmètre urbain	1 <sup>er</sup> avril 2026

# DEMANDE DE TENUE DE REGISTRE (2)



Certaines dispositions du règlement de zonage peuvent faire l'objet d'une demande de tenue de registre :

- la classification des constructions et des usages, la division du territoire en zones et secteurs de zones, les constructions et usages autorisés, la densité d'occupation du sol, la dimension et le volume des constructions, les marges de recul, le contingentement ainsi que les constructions et usages protégés par droit acquis.

Sont notamment exemptés :

- Les éléments de concordances avec le schéma d'aménagement de la MRC de Montcalm;
- Les articles visant à permettre la réalisation d'un projet d'équipement collectif de propriété publique (parc, école, etc.);
- Les articles visant à permettre l'aménagement ou l'occupation de logements accessoires, dans une zone où l'usage résidentiel est permis;
- Dans une zone où un usage résidentiel est permis, une modification à une norme d'implantation des bâtiments visant à augmenter la densité d'occupation du sol est exemptée de l'approbation référendaire, pour autant que la variation n'excède pas le tiers de la valeur initiale de la norme.

---

# QUESTIONS ET COMMENTAIRES

