



Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil de la Municipalité du Canton d'Arundel tenue le 15 juillet 2025 à la salle communautaire, 60 Route Morrison, à Arundel.

Présents et formant quorum sous la présidence de la mairesse Pascale Blais, les conseillères Carole Brandt et Tamara Rathwell et les conseillers Richard E. Dubeau, Jonathan Morgan, Danny Paré et Marc Poirier. Le directeur général et greffier-trésorier, Philip Toone, est également présent.

Résolution 2025-07-113

Second projet règlement no. 284.1-2025 « PAE - Crystal Fall » créant la zone PA-10.1 et établissant des dispositions particulières pour le projet intégré «Station Crystal Fall Resort»

CONSIDÉRANT que le conseil a adopté la résolution 2025-06-096 concernant le projet d'aménagement d'ensemble «PAE-Crystal Fall», visant la réalisation d'un projet majeur de développement domiciliaire, comprenant entre autres, 10 lots résidentiels et 1 lot servant de clubhouse (bâtiment communautaire) sous la forme d'un projet intégré intitulé «STATION CRYSTAL FALL RESORT», en date du 17 juin 2025;

CONSIDÉRANT que pour permettre la réalisation du projet intégré «STATION CRYSTAL FALL RESORT» en vertu du PAE-Crystal Fall, le Règlement de zonage no 112, le Règlement de lotissement no 113, le plan de zonage et les grilles de spécifications des usages et normes de l'annexe A de la réglementation d'urbanisme nos 111 à 115 et leurs amendements (ex. : règlements 209, 212 et 283), doivent préalablement être modifiés, afin de:

- a. Créer 1 nouvelle zone au plan de zonage et une nouvelle grille (Pa-10.1) à même la zone/grille Pa-10;
- Par rapport à la zone Pa-10 :
- b. Augmenter la densité maximale de cette nouvelle zone ;
 - c. Réduire la superficie minimale du site d'implantation des bâtiments principaux / des terrains de cette nouvelle zone ;
 - d. Réduire la largeur minimale des terrains;
 - e. Augmenter la hauteur maximale en nombre d'étages autorisés pour un bâtiment communautaire en projet intégré dans cette nouvelle zone.

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion relatif au règlement a été donné par la conseillère Tamara Rathwell lors de la séance du 17 juin 2025 et qu'un premier projet de ce règlement a été présenté sommairement par Tamara Rathwell et qu'il a été adopté, lors de cette même séance ;

CONSIDÉRANT que le premier projet de règlement, adopté tel qu'il appert à la résolution 2025-06-097, a fait l'objet d'une consultation publique, en date du 26 juin 2025;

CONSIDÉRANT que certaines dispositions du premier projet de règlement ont fait l'objet de quelques modifications cléricales et de précisions suite à cette consultation publique;

2025-07-113

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller Danny Paré et résolu à l'unanimité des conseillers présents :

QUE, le conseil adopte et décrète le Second projet règlement no. 284.1-2025 « PAE - Crystal Fall » créant la zone PA-10.1 et établissant des dispositions particulières pour le projet intégré «Station Crystal Fall Resort» suivant :

Second projet
RÈGLEMENT NO 284.1-2025 « PAE - CRYSTAL FALL »
CRÉANT LA ZONE PA-10.1 ET
ÉTABLISSANT DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR
LE PROJET INTÉGRÉ «STATION CRYSTAL FALL RESORT»

ATTENDU que le conseil a adopté la résolution 2025-06-096 concernant le projet d'aménagement d'ensemble «PAE-Crystal Fall», visant la réalisation d'un projet majeur de

développement domiciliaire, comprenant entre autres, 10 lots résidentiels et 1 lot servant de clubhouse (bâtiment communautaire) sous la forme d'un projet intégré intitulé «STATION CRYSTAL FALL RESORT», en date du 17 juin 2025;

ATTENDU que pour permettre la réalisation du projet intégré «STATION CRYSTAL FALL RESORT» en vertu du PAE-Crystal Fall, le Règlement de zonage no 112, le Règlement de lotissement no 113, le plan de zonage et les grilles de spécifications des usages et normes de l'annexe A de la réglementation d'urbanisme nos 111 à 115 et leurs amendements (ex. : règlements 209, 212 et 283), doivent préalablement être modifiés, afin de:

- a. Créer 1 nouvelle zone au plan de zonage et une nouvelle grille (Pa-10.1) à même la zone/grille Pa-10;
- Par rapport à la zone Pa-10 :
- b. Augmenter la densité maximale de cette nouvelle zone ;
 - c. Réduire la superficie minimale du site d'implantation des bâtiments principaux / des terrains de cette nouvelle zone ;
 - d. Réduire la largeur minimale des terrains;
 - e. Augmenter la hauteur maximale en nombre d'étages autorisés pour un bâtiment communautaire en projet intégré dans cette nouvelle zone.

ATTENDU qu'un avis de motion relatif au règlement a été donné par la conseillère Tamara Rathwell lors de la séance du 17 juin 2025 et qu'un premier projet de ce règlement a été présenté sommairement par Tamara Rathwell et la mairesse et qu'il a adopté, lors de cette même séance;

ATTENDU que le premier projet de règlement a fait l'objet d'une consultation publique, en date du 26 juin 2025;

ATTENDU que certaines dispositions du premier projet de règlement ont fait l'objet de quelques modifications cléricales et de précisions suite à cette consultation publique;

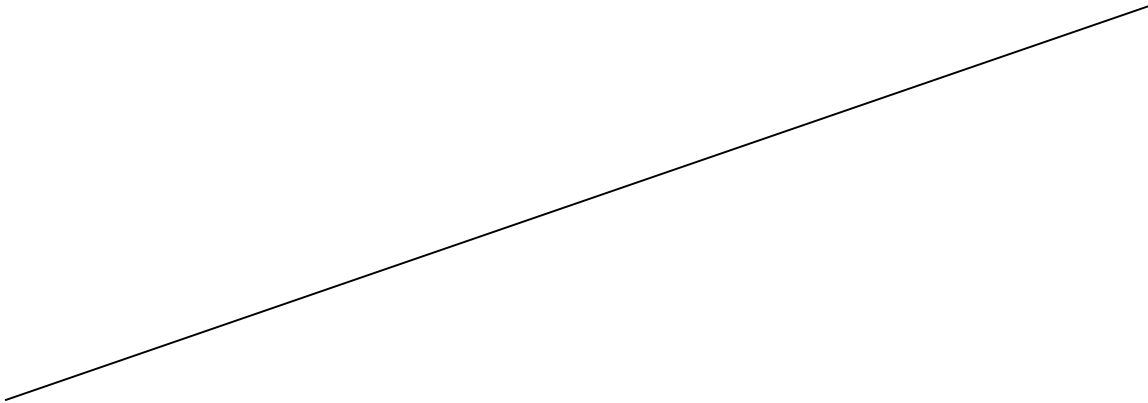
PAR CONSÉQUENT, le conseil décrète ce qui suit :

ARTICLE 1: PAE - Crystal Fall - projet intégré «STATION CRYSTAL FALL RESORT»

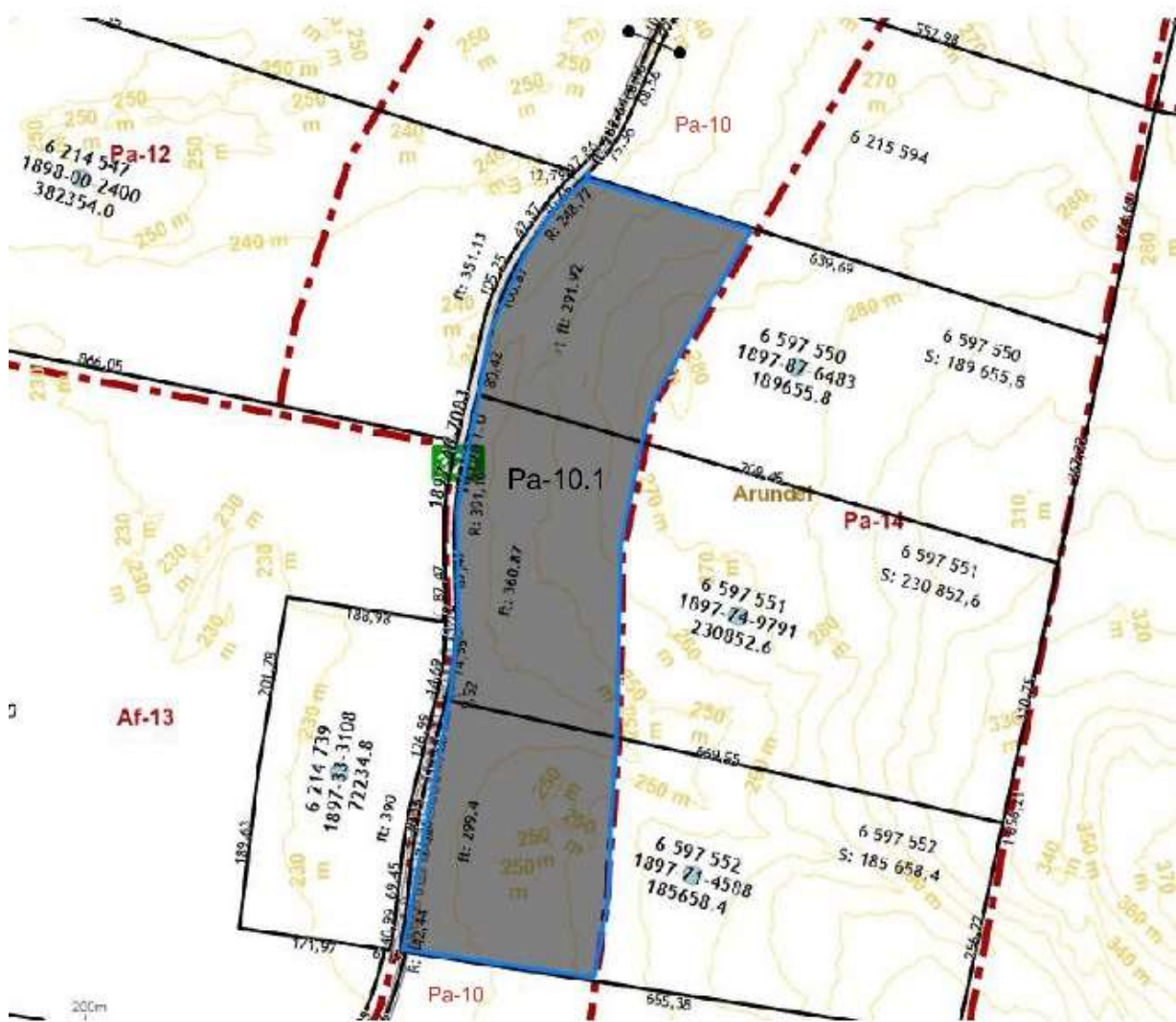
Le présent règlement a pour objectif de permettre la réalisation du projet intégré résidentiel «STATION CRYSTAL FALL RESORT» compris dans le projet d'aménagement d'ensemble «PAE- Crystal Fall», approuvé par la résolution 2025-06-096 en date du 17 juin 2025, en conformité avec le Règlement de zonage no 112, le Règlement de lotissement no 113, le plan de zonage et les grilles de spécifications des usages et normes de l'annexe A de la réglementation d'urbanisme nos 111 à 115 et leurs amendements (ex. : règlements 209, 212 et 283) de la Municipalité d'Arundel, lesquels sont modifiés comme suit :

1. Nouvelle zone Pa-10.1

- 1.1. Une nouvelle zone Pa-10.1 **est créé** au plan de zonage, à même une partie de la zone Pa-10 existante, située sur une partie des lots numéros 6 597 550, 6 597 551 et 6 597 552 du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil, longeant la route Crystal Falls (route 327), d'une superficie de 198 341,46 m², telle que montrée au plan de zonage modifié suivant:



Plan nouvelle zone Pa-10.1 (Extrait matrice Mrc des Laurentides)



2. Nouvelle grille Pa-10.1

2.1. Une nouvelle grille de spécification des usages et normes portant le numéro de zone Pa-10.1, reproduite ci-après, **est ajoutée** à l'Annexe A de la réglementation d'urbanisme révisée no 111 à 115 et ses amendements ;

Nouvelle grille zone Pa-10.1

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS DES USAGES ET NORMES PAR ZONE										
USAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉS	USAGES	h1	habitation unifamiliale	■	■					
		h2	habitation bifamiliale, trifamiliale	■(a)	■(a)					
		h5	projet intégré			■				
		c8	récréation extérieure intensive				■			
		c9	récréation extérieure extensive				■			
		c11	hébergement					■(b)		
		a1	agriculture						■	
		f1	foresterie et sylviculture							■
		p1	communautaire récréatif							■
		u1	utilité publique légère							■
		STRUCTURE	Isolée		■	■	■	■	■	■
Jumelée										
Contiguë (étage)										
BÂTIMENT	Hauteur maximum (m)	1,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	1	—	
	Hauteur en mètre maximum (m)									
	Largeur minimum (m²)	7	7	3,5	7	7	—	—	—	
	Superficie de bâtiment au sol minimum (m²)	67	55	35	67	67	—	—	—	
	Superficie de plancher maximum (m²)	—	—	—	—	—	—	—	—	
TERRAIN		(m²)								
	Superficie minimum (m)	20000	20000	75000	5808,5	33000	10000	—	—	
	Largeur minimum (m)	100	100	75	76,2	100	76,2	—	—	
	Profondeur minimum (%)	76,2	76,2	76,2	76,2	76,2	76,2	—	—	
	Espace naturel	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	—	—	—	
IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION	MARGE	Avant minimum (m)	15	15	15	15	15	15	—	
		Latérale minimum (m)	5	5	5	5	5	5	5	—
		Total des deux latérales minimum (m)	10	10	10	10	10	10	10	—
	DENSITÉ	Arrière minimum (%)	10	10	10	10	10	10	10	—
		Coefficient d'occupation au sol max.	8	8	8	8	8	8	8	—
DISPOSITIONS SPÉCIALES										
		(1) (2)	(1) (2)	(10) (11)		(11) (12)	(6) (7)			
		(3) (4)	(3) (4)				(8)			
		(5) (6)	(5) (6)							
		(11)	(11) (12)							
ANNEXÉE AU RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO: 112										
ET AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO: 113										
Daniel Arbour & Associés Société en nom collectif Bureau des Laurentides										
10.1										

MUNICIPALITÉ DU CANTON
ARUNDEL

ZONE: **Pa 10.1**
Paysagère

USAGE SPÉCIFIQUEMENT PERMIS OU EXCLU :
(a) uniquement l'habitation bifamiliale
(b) excluant les motels

DISPOSITIONS SPÉCIALES:
(1) 7.4.1 Usage additionnel de service
(2) 7.4.2 Usage additionnel artisanal léger
(3) 7.4.3 Usage additionnel artisanal lourd
(4) 7.4.4 Logement accessoire
(5) 7.4.5 Logement au sous-sol
(6) 7.6.3 Usage additionnel «table champêtre»
(7) 8.3.2 Comptoir extérieur de vente des produits de la ferme
(8) Les établissements agricoles à plus fortes contraintes environnementales excédant chacun 30 unités animales et tout autre type d'établissement agricole excédant chacun 100 unités animales sont interdits dans cette zone
(9) Pourcentage variable selon la superficie du terrain:
de 0 à 4000 m²: 10%
de 4001 m² à 6000 m²: 20%
de 6001 m² à 8000 m²: 30%
de 8001 à 10 000 m²: 40%
de 10 001 à 12 000 m²: 50%
plus de 12 001 m²: 60%
(10) 12.7 Projet intégré d'habitation
0,6666 l/ha (h1) max et 1 l/ha (h2) max
(11) Assujettissement à un PAE et PIA
(12) 12.8, al. 2 et 15.2.4, al.2 Implantation d'un bâtiment - de plus de 2 logements

AMENDEMENTS

Date	No. Règlement	Usage/limite/norme
2016	212	
2022	283	
2025	284.1	

2.2. La nouvelle grille Pa-10.1 reprend l’ensemble des spécifications des usages et normes de la grille Pa-10 et ceux autrement autorisés dans la zone Pa-10, à l’exception de ce qui suit :

2.2.1. Dans la grille de la zone Pa-10.1, la disposition spéciale (10) prévue dans la section «Dispositions spéciales », est la suivante:

« (10) 12.7 *Projet intégré d’habitation : 0,6666 l/ha (h1) max et 1 l/ha (h2) max* » ;

2.2.2. Dans la grille de la zone Pa-10.1, la *superficie minimum* de terrain pour les usages h1, h2 et h5 dans leur colonne et section respectives, est la suivante :

Habitation unifamiliale (h1) : 20 000 m²
Habitation bifamiliale (h2) : 20 000m²
Projet intégré (h5) : 75 000 m² ;

3. *Projet intégré «Station Crystal Fall Resort»*

3.1. Pour la zone Pa-10.1 uniquement, les sous-articles de la section 12.7 du règlement de zonage no 112 et ses amendements intitulé « Les projets intégrés», **sont modifiés** comme suit :

3.1.1. Le paragraphe 2, de l’alinéa 1, de l’article « 12.7.16, intitulé «Bâtiment communautaire», **est remplacé** par le suivant:

« 2° hauteur maximale autorisée : 2 étages»

3.1.2. Après l’article 12.7.21, **est ajouté** le nouvel article 12.7.22 suivant :

« 12.7.22 Dispositions particulières - Projet intégré «Station Crystal Fall Resort (Pa-10.1)»

Dans le cadre du Projet intégré «Station Crystal Fall Resort» dans la zone Pa-10.1, en plus des dispositions générales précédentes, les dispositions particulières suivantes s’appliquent, avec les ajustements nécessaires:

1) Dans la zone Pa-10.1, le tableau visant les superficies et largeurs minimales des sites d’implantations des bâtiments principaux, du sous-article 12.7.8, est remplacé par le tableau suivant:

<i>Situation de desserte</i>	<i>Terrain situé à 300 mètres et plus d’un lac ou à plus de 100 mètres d’un cours d’eau dans la zone PA-10.1</i>	<i>Terrain situé à moins de 300 mètres d’un lac ou à moins de 100 mètres d’un cours d’eau dans la zone PA-10.1</i>
<i>Non desservi</i>	15 000 mètres carrés (h1) 20 000 mètres carrés (h2)	15 000 mètres carrés (h1) 20 000 mètres carrés (h2)
<i>Partiellement desservi</i>	15 000 mètres carrés (h1) 20 000 mètres carrés (h2) bifamiliale	15 000 mètres carrés (h1) 20 000 mètres carrés (h2) bifamiliale
<i>Largeur minimum</i>	65 mètres	65 mètres

2) Dans la zone Pa-10.1, la densité brute applicable à tous les projets intégrés prévue aux paragraphes 1 et 2 du sous-article 12.7.9, ne peut excéder 0,6666 logement à l’hectare (habitation unifamiliale h1) ni 1 logement à l’hectare (habitation bifamiliale h2, pour les terrains desservis et non desservis. »

ARTICLE 2 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion	17 juin 2025
Adoption 1 ^{er} projet	17 juin 2025
Consultation publique	26 juin 2025
Adoption 2 ^e projet	15 juillet 2025

Copie conforme
(S) Phillip Toone, Directeur général et greffier-trésorier