



**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ DE LABELLE**

1^{er} juin 2026

Personnes présentes de la Municipalité :

Mme Maryse Trudel, directrice du Service de l'urbanisme

Mme Julie Marchildon, conseillère

Compte-rendu de la consultation publique par le conseil de la Municipalité de Labelle concernant les projets de règlement numéro 2026-432 relatif à la modification du règlement de zonage et 2026-433 relatif à la modification du règlement sur la contribution de frais de parcs, terrains de jeux et espaces verts. La consultation publique s'est tenue en présentiel le 29 mai 2026 à 18 h 30 dans la salle Wilfrid-Machabée et il y avait treize (13) citoyens présents. De plus, tous les commentaires téléphoniques et écrits reçus depuis l'affichage de l'avis public entre le 12 mai et le 1^{er} juin 2026, 15 heures, sont intégrés dans ce compte-rendu.

Afin de présenter les projets de règlement, un *document explicatif sur les modifications aux règlements d'urbanisme* a été mis en ligne sur le site Web de la Municipalité de Labelle en plus de tous les projets de règlements et avis publics. Ce même document a été présenté lors de la consultation publique.

Il a été mentionné que plusieurs dispositions du projet de règlement numéro 2026-432 étaient susceptibles d'approbation référendaire. Il a été indiqué que les articles encadrés en vert pouvaient être soumis à une demande d'approbation des personnes habiles à voter et la procédure applicable a été expliquée à la fin de la présentation des projets de règlements.

Pour ce qui est du projet de règlement 2026-433, il a été mentionné que ce projet ne contenait pas de disposition susceptible d'approbation référendaire.

Mme Marchildon et moi avons informé les citoyens des règles de participation à la consultation, en précisant que tous les commentaires seraient transmis au conseil afin que les conseillers puissent prendre une décision en tenant compte des observations, questions et arguments reçus.

Il n'a pas eu de commentaire sur le projet de règlement 2026-433.

Plusieurs commentaires/questions ont été exprimés concernant le premier projet de règlement 2026-432. Voici un résumé de ceux-ci :

Modification des grilles (art.6 à 19) pour diminuer la marge avant au pourtour des lacs

Plusieurs citoyens se sont interrogés à savoir si la réduction de la marge avant à sept mètres était liée soit à la marge de non-construction de 20 mètres, soit à la bande de protection riveraine variant de 10 à 15 mètres selon la pente.

Il leur a été précisé que la marge avant minimale correspond à la distance entre un bâtiment principal et la ligne avant du terrain donnant sur la rue, et qu'elle n'a aucun lien avec les marges de protection environnementales.

Afin de lever toute ambiguïté, les différentes marges de protection applicables ont été réexpliquées, notamment celles liées aux contraintes naturelles et à la protection des milieux riverains, permettant ainsi de distinguer clairement les concepts réglementaires.

Enfin, il a été mentionné que cette modification réglementaire vise à augmenter l'aire constructible, tout en maintenant les restrictions applicables dans les zones soumises à des contraintes naturelles.

Modification de la grille Vf-50 (art.19)

Des questions ont été soulevées concernant la signification du terme « *chalet rustique* » dans le contexte de l'ajout de la norme spéciale 14.1.1 portant sur le regroupement de chalets rustiques destinés à la location.

Il a été précisé qu'il n'y avait pas de définition de ce terme dans la réglementation actuelle. Toutefois, il peut être interprété de manière large, incluant notamment :

- de petits chalets (*définition présente au règlement des permis et certificats*),
- des unités de type prêt-à-camper,
- ou encore des constructions atypiques.

Il a également été mentionné que l'article 14.1.1 vise spécifiquement à encadrer ce type de développement. Entre autres, cette norme prévoit qu'il s'agit d'un regroupement de plusieurs bâtiments implantés sur un même terrain appartenant à un seul et même propriétaire.

Une question visait à savoir si cette modification réglementaire était liée à un projet de promoteur, il a été confirmé que c'était effectivement le cas.

Enfin, les citoyens ont été informés de l'application du Règlement de contrôle intérimaire (RCI), lequel impose des limitations, notamment dans les bassins versants, en ce qui concerne la densité d'occupation du sol, incluant le nombre d'unités d'habitation ou d'hébergement par hectare.

Création de la zone Ce-220 (art. 20 et 21)

Il a été précisé que le projet découle d'une demande d'un promoteur visant l'ajout d'environ 210 logements sur le site concerné. Celui-ci vise la création d'un projet intégré destiné à une clientèle de personnes retraitées actives.

Certaines préoccupations ont été exprimées quant au nombre important de logements projetés et à la capacité des infrastructures municipales, notamment les réseaux d'aqueduc et d'égout, à répondre à cette augmentation. Il a été mentionné que le promoteur devra réaliser les études nécessaires afin de démontrer la capacité des réseaux à desservir adéquatement le projet. Advenant que des travaux de mise à niveau soient requis, ceux-ci devront être prévus dans le cadre d'une entente entre le promoteur et la municipalité.

Il a également été souligné que la modification réglementaire constitue une étape parmi d'autres dans le processus global du projet, plusieurs démarches étant menées en parallèle. Par ailleurs, il a été rappelé qu'il est possible pour le Service de l'urbanisme de refuser l'émission d'un permis, même si le projet est conforme à la réglementation, si les infrastructures ne peuvent en assurer le service adéquatement. La municipalité procède d'ailleurs actuellement à une analyse de la capacité de ses réseaux.

Enfin, il a été mentionné que le projet se situe sur un terrain vacant du boulevard du Curé-Labelle déjà desservi par les réseaux. Ce projet contribuerait à la densification du périmètre urbain et favoriserait la vitalité du noyau villageois.

Interdiction de la location à court séjour d'une résidence secondaire dans la zone For-22 (art.23)

Plusieurs arguments ont été soulevés, tant en faveur qu'en défaveur d'une modification de la réglementation concernant la location à court séjour dans le secteur visé.

Les résidents du secteur favorables à l'interdiction ont réitéré l'importance de retirer la location à court séjour dans la zone. Ils ont notamment mentionné :

- **Pression accrue sur le milieu naturel** : Une augmentation du nombre de visiteurs (touristes) entraînerait une pression importante sur un secteur riche en milieux naturels, avec des risques d'impacts irréversibles sur l'écosystème.
- **Usage intensif du territoire** : L'intensification des activités de loisirs (utilisation du plan d'eau, embarcations, fréquentation des rives, piétinement, activités hivernales, etc.) pourrait nuire à un environnement naturel fragile.
- **Rotation élevée des occupants** : La location hebdomadaire par des personnes différentes accentuerait l'instabilité et la pression sur le milieu.

- **Augmentation de la circulation** : Une hausse du nombre de véhicules sur des chemins étroits en milieu montagneux accroîtrait les risques d'accident, notamment dans des zones sensibles, comme les sites de ponte des tortues.
- **Nuisances de voisinage** : Craintes liées au bruit, aux fêtes, aux feux d'artifice, ainsi qu'à certaines problématiques pratiques (ex. : déneigement).
- **Gestion des déchets** : Difficultés liées à la gestion des matières résiduelles, particulièrement en raison de la fréquence de collecte (une fois par mois).

Le promoteur du projet locatif de 24 terrains de son côté a fourni des arguments :

- Le développement du secteur est inévitable. L'enjeu principal réside dans le développement résidentiel lui-même. Les terrains étant conformes et constructibles, une augmentation de la population et de l'utilisation du plan d'eau se produira, indépendamment de la présence ou non de location à court séjour. Il y aura donc une augmentation du nombre d'individus dans le secteur qui profiteront du plan d'eau (servitude) ou circuleront sur le chemin (loisir, nuisances, déchets). Il y a seulement deux terrains riverains au plan d'eau dans le projet. Le promoteur a mentionné qu'il comprenait les enjeux de tranquillité du secteur et de la capacité limitée de l'écosystème.
- L'interdiction de la location à court séjour a un impact important sur ses lots, et ce, sans avoir été consulté au préalable.
- Le promoteur estime que l'opposition découle en partie d'une réticence à accueillir un nouveau développement dans le secteur.
- Vérification par le promoteur auprès de la municipalité de l'usage de location à court séjour et de la conformité du projet. Le lotissement des terrains a été conçu en tenant compte du milieu forestier et des contraintes environnementales (écosystèmes) à protéger avec de grands terrains d'une superficie de terrain de 8000 m² (86 000 pi²).
- Le retrait de la location à court séjour porterait préjudice au promoteur, même si la location pouvait se faire dans un souci de respect envers les résidents du secteur et de l'écosystème (nombre d'embarcations limité sur le lac – système de vignette par chalet, construction de chalets avec limitation du nombre de chambres selon un PIIA privé, code de vie relatif à la location). Le promoteur désire encadrer et limiter les nuisances sans toutefois interdire la location à court séjour. Il faut envisager la cohabitation de ces usages pour le développement économique de la région.
- Selon le promoteur, rien ne démontre que la location à court séjour engendre davantage d'impacts environnementaux, d'autant plus que le taux d'occupation (35 % à 65 %) est souvent inférieur à celui d'une résidence occupée à l'année.
- L'interdiction pourrait nuire au développement économique et à l'attractivité touristique de Labelle.

Il a été mentionné par les personnes de la municipalité que :

- Plusieurs comportements problématiques et nuisances sont déjà interdits (feux en rive, le bruit excessif ou les feux d'artifice.
- Les terrains du projet ont été cadastrés en fonction des milieux naturels et qu'aucun bâtiment ou construction ne peut être construit dans ses milieux ou leur bande de protection.
- Le lac à la Pie est peu profond et il n'est pas propice d'y circuler avec une embarcation à moteur.
- En réponse à une question d'un citoyen, que le terrain de camping (usage d'hébergement touristique) serait autorisé à la zone.
- L'interdiction de la location à court séjour dans les autres zones a été faite dans une optique de limiter les nuisances au voisinage (terrains riverains petits, bâtiment très proche) et non dans un souci écologique.
- La location à court séjour de la résidence principale est autorisée. Le conseil pourra, s'il le souhaite déposer un projet de règlement (procédure distincte).

La consultation publique s'est terminée à 20 h 10. J'ai fermé la salle Wilfrid-Machabée et quitté le lieu.



Maryse Trudel, urb.
Directrice du Service de l'urbanisme