

SAINTE-LUCIE

DES-LAURENTIDES

RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME N° 552-15

Un territoire...

Riche de possibilités;

Riche d'histoire;

Riche d'eau;

Riche de calme;

Riche de nature;

Riche d'avenir !



RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement sur le plan d'urbanisme* » et le numéro 552-15. Il abroge le règlement numéro 431-02, intitulé « *Règlement sur le plan d'urbanisme* », tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement.

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Maire

Directeur général

Avis de motion : X
Adoption du règlement : X
Entrée en vigueur : X

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|-----------|
| CHAPITRE 1 : Le contexte d'aménagement..... | 5 |
| 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 : Le contexte régional de planification | 8 |
| 1.1.4 : La localisation du territoire municipal et la gouvernance territoriale..... | 9 |
| 1.1.5 : Les principales composantes du territoire | 10 |
| Section 1.2 : Les enjeux du territoire en terme de planification et d'aménagement et la vision d'avenir..... | 16 |
| 1.2.1 : La vision d'avenir..... | 16 |
| 1.2.2 : Les forces et les faiblesses | 17 |
| 1.2.3 : Les opportunités et les menaces..... | 18 |
| CHAPITRE 2 : Les choix d'aménagement..... | 21 |
| Section 2.1 : Les grandes orientations d'aménagement du territoire | 23 |
| 2.1.1 : Les grandes orientations d'aménagement du territoire | 23 |
| Section 2.2 : Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation..... | 27 |
| 2.2.1 : Les grandes affectations du sol..... | 27 |
| 2.2.2 : La description des affectations du sol et leur densité d'occupation au sol..... | 28 |
| ANNEXE CARTOGRAPHIQUE | 33 |



RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME N° 552-15



CHAPITRE 1 :

Le contexte d'aménagement

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 (ci-après LAU). Le plan d'urbanisme intègre les orientations d'aménagement et les affectations du sol qui seront mises de l'avant par la Municipalité sur un horizon de planification de 5 à 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 Municipalité de Sainte-Lucie-des-Laurentides 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 et de développement.

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, le cas échéant par la mise en place de mesures non réglementaires (promotion, sensibilisation, politique municipale, etc.).

1.1.2 : La nécessité de réviser le plan d'urbanisme

Depuis sa constitution, en 1875, la Municipalité de Sainte-Lucie-des-Laurentides a traversée diverses formes de développement et d'urbanisation. Les dernières années ont été marquées par une progression importante du nombre de villégiateurs sur le territoire, conséquence de la croissance récréotouristique observée dans la région des Laurentides. D'ailleurs, le plan d'urbanisme de 2002 mettait de l'avant cette nouvelle tendance au développement de la villégiature, notamment la pression exercée en bordure des plans d'eau et sur le milieu naturel.

Or, la situation économique, sociale et environnementale a évolué depuis les 10 dernières années. Sainte-Lucie-des-Laurentides désire de positionner au niveau régional et local. À cet égard, un exercice d'image et de positionnement marketing a été réalisé en 2012 et une vision d'avenir a été dégagée. Afin de rendre opérationnelle cette vision du territoire, il apparaissait plus qu'opportun de revoir la planification et la gestion du territoire municipal.

Afin de répondre à cette volonté de se doter d'un outil de planification efficace, la Municipalité de Sainte-Lucie-des-Laurentides a retenu les services de la firme Apur urbanistes-conseils en 2013 afin d'entamer le processus de planification du territoire.

1.1.3 : Le contexte régional de planification

La Municipalité de Sainte-Lucie-des-Laurentides fait partie des 20 municipalités qui composent la MRC des Laurentides. Le territoire municipal est situé à l'est de l'autoroute 15, à l'entrée de la MRC. Au niveau régional, trois pôles de services / centres urbains ont été désignés par la MRC. De par sa proximité au territoire de Sainte-Agathe-des-Monts et du Village de Val-David, les citoyens, villégiateurs et visiteurs de Sainte-Lucie-des-Laurentides se tournent naturellement vers ces municipalités pour l'offre de biens et de services.

L'élaboration d'un plan d'urbanisme doit tenir compte des orientations régionales en matière d'aménagement et de développement du territoire. À cet égard, le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides énonce les lignes directrices pour les 20 municipalités qui composent le territoire régional. Le schéma d'aménagement révisé est entré en vigueur voilà plus de 13 ans, soit le 29 juin 2000. En 2012, la MRC a entamé son processus de réflexion en vue de procéder à la révision de ce document de planification régionale.

En vertu des exigences de la LAU, le plan d'urbanisme de la Municipalité de Sainte-Lucie-des-Laurentides doit être conforme aux orientations d'aménagement du schéma d'aménagement révisé en vigueur ainsi qu'à son document complémentaire. Cela étant, le présent plan d'urbanisme est également tourné vers l'avenir et s'inspire des documents de travail qui sont actuellement en préparation pour le nouveau schéma d'aménagement de la MRC des Laurentides, notamment l'énoncé de vision stratégique.

En date de mai 2013, l'énoncé de vision stratégique mis de l'avant par la MRC des Laurentides se lit comme suit :

« En 2030, la MRC des Laurentides, notre région, confirme sa vocation de villégiature par excellence au Québec en :

- démontrant un leadership reconnu dans l'art de vivre en milieu rural;*
- maintenant un sain équilibre entre son économie redynamisée, la vitalité de ses villes et villages, et la pérennité de ses plans d'eau et de ses paysages.*

Notre région, cœur des Laurentides, est une destination privilégiée pour venir s'y établir en permanence. »

Dans le cadre d'un exercice de positionnement stratégique en 2012 avec l'aide de *Rouge Marketing.com*, la Municipalité de Sainte-Lucie-des-Laurentides a défini son positionnement au niveau local et régional comme suit :

C'est donc dans ce contexte que le nouveau plan d'urbanisme est rédigé.

POSITIONNEMENT :

Véritable havre de paix en pleine nature, voisin de Sainte-Agathe-des-Monts, où il est possible d'accomplir son rêve pour concrétiser un idéal familial, une ambition artisanale ou une escapade en chalet.

Un territoire en pleine revitalisation qui bouillonne de gens authentiques et passionnés d'air pur et qui rend hommage à son patrimoine historique et naturel grâce à une vision durable de sa communauté.

1.1.4 : La localisation du territoire municipal et la gouvernance territoriale

Le territoire de la Municipalité de Sainte-Lucie-des-Laurentides est d'une superficie d'environ 110 km² et est bordé par les municipalités de Lantier, de Saint-Donat, de Notre-Dame-de-la-Merci, de Val-David, de Sainte-Agathe-des-Monts, de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson et de Entrelacs.

En 2013, à la suite d'une entente avec la Municipalité de Lantier, la Municipalité de Sainte-Lucie-des-Laurentides est en voie de céder une partie de son territoire municipal qui était d'ailleurs enclavé et non contigu au territoire local. Il s'agit d'un bloc de terres publiques, d'environ 5 km², qui est situé au nord-est de la Municipalité de Lantier.

Le territoire de Sainte-Lucie-des-Laurentides inclut la réserve indienne de Doncaster dont la superficie est similaire à celle de l'ensemble de la Municipalité, soit environ 92 km². La réserve indienne a été créée par le gouvernement fédéral et ensuite cédée aux Mohawks de Kahnawake et Kanesatake en 1852. Bien que la réserve fait partie des limites territoriales de la Municipalité, cette dernière n'a pas juridiction sur la réserve. Aujourd'hui, la réserve représente essentiellement un territoire de chasse et de pêche. Conséquemment, le présent plan d'urbanisme exclut la planification et la gestion de la réserve indienne de Doncaster.

Enfin, en termes de gouvernance, le territoire de Sainte-Lucie-des-Laurentides englobe plusieurs hectares de terres publiques provinciales sous la juridiction du ministère des Ressources naturelles, soit près du tiers du territoire municipal. Cela étant, les espaces désignés comme étant des terres publiques intramunicipales sont actuellement sous la gestion et la planification de la MRC des Laurentides. Pour le reste, la Municipalité, en collaboration avec la MRC des Laurentides souhaite bénéficier de l'entente de gestion possible en vertu de la nouvelle *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier*, connu sous le concept de « forêt de proximité ».

1.1.5 : Les principales composantes du territoire

La Municipalité de Sainte-Lucie-des-Laurentides est principalement caractérisée par un territoire de lacs, de forêts et de montagnes où l'on retrouve des paysages et un cadre naturel d'une grande qualité et peu altéré. Secteur peu connu de la région des Laurentides, Sainte-Lucie-des-Laurentides accueille toutefois de nombreux villégiateurs à la recherche d'un havre de paix.

En arrière-plan, le territoire abrite le majestueux Mont Kaaikop, le 2^e plus haut sommet des Laurentides (838 mètres), repère des amateurs de randonnée et de parapente. Le Mont Kaaikop est d'ailleurs reconnu comme un massif montagneux d'intérêt esthétique et récréatif à l'échelle régionale. Réparti sur l'ensemble du territoire, on retrouve un grand nombre de milieux humides et de plans d'eau, dont les plus importants sont les lacs Ménard, Swell, Sarrazin, Dufresne, Legault, McShane, Beausoleil et Saint-Michel.



CHAPITRE 1 : Le contexte d'aménagement



Au centre, un noyau villageois qui offre un potentiel certain pour une communauté active et accueillante où l'on retrouve une vie sociale dynamique s'est également développé par le biais d'organismes communautaires. Le noyau villageois accueille notamment une église patrimoniale datant de 1892 ainsi que la majorité des services municipaux.

Selon le plus récent décret du Ministère des Affaires municipales, des Régions et l'Occupation du territoire (MAMROT), le territoire de Sainte-Lucie-des-Laurentides accueille, en 2013, 1 295 citoyens. Depuis 2001, la population a connu une croissance de 40%, et ce, sans compter l'augmentation du nombre de villégiateurs.

| Municipalité de Sainte-Lucie-des-Laurentides | 2001 | | 2006 | | 2011 | |
|--|----------|--------|----------|--------|----------|--------|
| Population totale | 923 | | 1 138 | | 1 269 | |
| 0 à 14 ans | 130 | 14,0 % | 160 | 14,2 % | 170 | 13,3 % |
| 15 à 24 ans | 65 | 7,0 % | 110 | 9,7 % | 120 | 9,4 % |
| 25 à 54 ans | 405 | 43,8 % | 480 | 42,5 % | 500 | 39,2 % |
| 55 ans et plus | 325 | 35,2 % | 380 | 33,6 % | 485 | 38,1 % |
| Âge médian de la population | 46,7 ans | | 46,1 ans | | 49,1 ans | |

Source : Statistique Canada, Recensements de 2001, 2006 et 2011.

Bien que l'on retrouve quelques jeunes familles, la population de Sainte-Lucie-des-Laurentides est composée à 38% de citoyens de 55 ans et plus (2011), dont plusieurs retraités. D'ailleurs, la proportion des 55 ans et plus est plus élevée que celle observée à l'échelle de la MRC, ce qui se reflète sur l'âge médian de la population, soit de 49,1 ans. Plusieurs résidents permanents sont établis à l'intérieur du noyau villageois, à proximité du lac Ménard. Au total, on retrouve environ 910 unités d'habitation, dont près de 65% sont occupés par la population permanente.

CHAPITRE 1 : Le contexte d'aménagement

Les villégiateurs présents à Sainte-Lucie-des-Laurentides sont, pour plusieurs, des habitués de longue date, voir de génération en génération. Ceux-ci profitent des mêmes avantages que les touristes, mais en utilisant les services et équipements de la Municipalité. On estime à environ 1 500 le nombre de villégiateurs durant la saison estivale essentiellement répartie en bordure des principaux lacs du territoire.

La gestion de territoire est principalement marquée par la présence de périmètres d'urbanisation déterminés au schéma d'aménagement révisé de la MRC. Le premier englobe le noyau villageois alors que le second inclut le secteur du lac Swell. Seul le noyau villageois est desservi par l'aqueduc et l'égout et, en conséquence, permet un développement plus dense : on estime à environ 30% l'espace disponible au développement à l'intérieur du noyau villageois. Cependant, la présence de nombreux milieux humides limitent les possibilités de développement. Pour sa part, le secteur du lac Swell est uniquement desservi par l'aqueduc. Au total, trois prises d'eau municipale sont présentes sur le territoire, dont la nouvelle prise au lac Swell qui assure la desserte adéquate du secteur ainsi que la nouvelle prise d'eau au noyau villageois.

Les autres développements résidentiels sont répartis essentiellement dans la partie sud du territoire, à proximité des plans d'eau et en bordure du chemin des Hauteurs, du chemin de Sainte-Lucie, du 1^{er} et 3^e rangs. Des projets de développement résidentiel d'importance sont prévus au cours des prochaines années, notamment à proximité du noyau villageois ainsi que du 1^{er} et 3^e rangs. Notons également le projet de résidence pour personnes âgées dans le noyau villageois, à proximité de l'Hôtel de Ville.

La dimension du territoire implique une gestion adéquate du réseau d'infrastructures et du réseau routier. La principale porte d'entrée est le chemin de Sainte-Lucie, via Sainte-Agathe-des-Monts et de Val-David (3^e rang). Le réseau routier municipal totalise environ 90 km, en plus du réseau routier privé (pour un total de 113 km). De par sa longueur, le réseau routier pose certains défis de gestion et d'entretien. Le réseau est essentiellement structuré autour du chemin des Hauteurs, du chemin de Sainte-Lucie ainsi que des 3^e, 7^e, 8^e et 9^e rangs. À noter que le camionnage est restreint sur le chemin de Sainte-Lucie.

Au niveau touristique, les visiteurs sont généralement des excursionnistes, soit des visiteurs « d'un jour » qui profitent des attraits naturels du territoire et des sentiers de randonnée. Le Manoir des Pins et l'auberge de plein air L'Interval sont les



CHAPITRE 1 : Le contexte d'aménagement

principaux lieux d'hébergement sur le territoire. L'Interval, une entreprise d'économie sociale, assume également la gestion du Mont Kaaikop situé sur les terres du domaine public.

Au niveau cyclable, les citoyens et visiteurs peuvent emprunter le réseau routier, notamment le chemin de Sainte-Lucie, et rejoindre le parc régional linéaire « Le P'tit train du Nord » qui parcourt la MRC. La MRC a d'ailleurs identifié un projet de voie cyclable sur le territoire municipal. L'option retenue, via le chemin de Sainte-Lucie, est toujours à l'étude et permettrait de relier les secteurs touristiques de Sainte-Agathe-des-Monts et Saint-Donat, en passant par Sainte-Lucie-des-Laurentides. Enfin, notons la présence du sentier de motoneige de Trans-Québec (no. 43) qui traverse la partie nord du territoire et qui relie le parc régional linéaire.

Tout comme les résidants permanents, les villégiateurs et les touristes se dirigent majoritairement vers le centre urbain et de services de Sainte-Agathe-des-Monts pour répondre à leurs besoins courants (biens et services). Quant aux citoyens du 1^{er}, 2^e et 3^e rang, ces derniers se dirigent davantage vers le Village de Val-David. En effet, on retrouve uniquement quelques commerces et services au village, soit une station-service, deux dépanneurs et un salon de coiffure. En avril 2013, le restaurant du village a cessé ses opérations.

Parmi les autres entreprises du territoire, on retrouve la base de plein air (L'Interval), le Manoir des Pins, quelques gîtes du passant (B&B), trois entrepreneurs en excavation et un exploitant forestier. Le territoire est également marqué par la présence de trois sablières, dont deux en activité ainsi qu'une usine de bitume en bordure du chemin de Sainte-Lucie. La présence de ces activités d'exploitation et de transformation de la matière première pose certaines difficultés d'intégration au territoire, soit des impacts au niveau paysager et environnemental, sans compter la cohabitation difficile des secteurs résidentiels à proximité.

La Municipalité accueille également quelques artisans (bois, etc.) qui exercent leur activité à domicile ainsi que quelques éleveurs (alpagas, agneaux).



CHAPITRE 1 : Le contexte d'aménagement

Au niveau paysager, le couvert forestier et la topographie offrent un atout indéniable au territoire. Notons que le chemin de Sainte-Lucie est identifié en tant que corridor touristique au niveau régional. Le couvert forestier, notamment au niveau des terres publiques, offre un potentiel récréatif et de mise en valeur.

À cet égard, la Municipalité de Sainte-Lucie-des-Laurentides, en collaboration avec la MRC des Laurentides, souhaite bénéficier de l'entente de gestion possible en vertu de la nouvelle *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier*, connu sous le concept de « forêt de proximité ».

Ainsi, la Municipalité estime qu'un projet récréatif, d'éducation, de formation ou de mise en valeur des espaces naturels permettrait de maintenir le couvert forestier en place au lieu d'activités reliées à l'exploitation de la forêt. À terme, dans la mesure où une entente intervient avec la MRC et le ministère des Ressources naturelles suivant la présentation de projets structurants au niveau récréatif ou éducationnel, le couvert forestier serait ainsi « protégé » des coupes forestières actuellement possible et sous juridiction du gouvernement provincial.



Les services et équipements municipaux et communautaires sont essentiellement concentrés au noyau villageois, soit l'Hôtel de Ville, le garage municipal, la caserne de pompiers, la salle communautaire, le bureau de poste et la bibliothèque.

Au niveau des parcs, dont le parc au noyau villageois qui a été entièrement aménagé, on retrouve une patinoire et un terrain de tennis à l'intérieur du noyau villageois ainsi qu'un second terrain de tennis au secteur du lac Swell. Durant la saison estivale, la patinoire pourra servir de terrain de tennis (ce projet a été rendu possible grâce à l'aide financière du Pacte rural). Officiellement, aucune « plage publique » n'est présente sur le territoire : cependant, un accès est aménagé durant la saison estivale au lac Ménard.





En plus des prises d'eau potable, la Municipalité détient une usine d'épuration des eaux usées en bordure du chemin des Hauteurs. Les citoyens ont accès à un écocentre pour le dépôt de certaines matières résiduelles. Au niveau des télécommunications, on retrouve deux tours, dont une pour le service Internet Filau et l'autre pour la communication radio (services de voirie et de sécurité incendie) : le territoire est toutefois peu desservi par la téléphonie cellulaire.

Section 1.2 : Les enjeux du territoire en terme de planification et d'aménagement et la vision d'avenir

1.2.1 : La vision d'avenir

En 2012, la Municipalité de Sainte-Lucie-des-Laurentides a retenu les services de *Rouge Marketing.com* afin de définir un positionnement et une image pour le territoire municipal. La vision d'avenir retenue par les élus se veut un reflet des orientations à privilégier pour les prochaines années au niveau de la qualité de vie des citoyens, de son offre touristique et son territoire.

Le présent plan d'urbanisme reprend pour l'essentiel les forces, faiblesses, opportunités et menaces de cet exercice stratégique, en plus d'en préciser certaines au niveau de la planification et de l'aménagement du territoire. Le chapitre 2 du présent plan d'urbanisme traduira, en terme d'orientations et de moyens d'action, les interventions à retenir pour les 5 à 10 prochaines années qui découlent de ces enjeux.

1.2.2 :



1.2.2 : Les forces et les faiblesses

Au regard des principales composantes du territoire, voici les principales forces et faiblesses de la Municipalité de Sainte-Lucie-des-Laurentides :

| Les forces | Les faiblesses |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • La proximité de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts, ville de services et le Village de Val-David; • Située à une heure de Montréal; • Un véritable havre de paix, en pleine nature; • La présence du Mont Kaaikop; • Une « vraie » nature : végétation luxuriante, un milieu favorable aux ornithologues, de nombreux lacs et une qualité de l'eau, un ciel étoilé qui se prête à l'observation astronomique; • Une communauté ouverte et accueillante qui fait preuve de beaucoup d'entraide (vie sociale dynamique); • Un respect du patrimoine historique, une église, plus que centenaire, qui offre l'un des meilleurs son acoustique du Québec et une étude sur le patrimoine en cours; • Un centre de plein air connu, l'auberge l'Interval qui attire de nombreux touristes et excursionnistes et qui offre un accès gratuit aux sentiers pédestres pour les citoyens de Sainte-Lucie-des-Laurentides; • Un milieu de vie abordable; • La présence d'artisans, de mycologues et d'éleveurs d'intérêt; • La richesse de la forêt et du milieu naturel, notamment sur les terres publiques; • La présence de la réserve de Doncaster. | <ul style="list-style-type: none"> • La faible notoriété du territoire : situé en retrait des routes principales 329 et 117 et ainsi isolé du territoire régional; • Le manque d'entretien de certains bâtiments résidentiels et commerciaux; • La dévitalisation du noyau villageois, la fermeture de commerces, la très faible offre commerciale; • Les nombreux milieux humides qui limitent le développement, notamment à proximité du noyau villageois et, par conséquent, l'établissement de nouveaux citoyens; • La population vieillissante, la présence de nombreux retraités; • La population active qui travaille à l'extérieur du territoire municipal; • La grande superficie du territoire et la desserte en services, incluant les défis de gestion municipale (pression sur la demande en services municipaux, gestion du réseau routier, etc.); • L'absence de réseau de téléphonie cellulaire; • La pression sur les plans d'eau de par l'augmentation du nombre de villégiateurs et des implantations en bordure de ceux-ci; • L'absence de lien cyclable et récréatif avec les autres secteurs d'intérêt de la région; • L'absence de gouvernance des terres publiques; |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> La présence d'un ancien dépôt en tranchée, d'un ancien site de traitement des boues de fosses septiques et l'intégration problématique des trois sablières, dont deux en exploitation. |
|--|--|

1.2.3 : Les opportunités et les menaces

Au regard des principales composantes du territoire, des forces et des faiblesses, voici les principales opportunités et menaces de la Municipalité de Sainte-Lucie-des-Laurentides :

| Les opportunités | Les menaces |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Les retombées économiques potentielles induites par les villégiateurs et les visiteurs; Le point d'accès du sentier pédestre inter-village, plus de 80 km de sentiers inter-reliés : observation et interprétation de la faune et de la flore; Une vaste offre d'activités de plein air gratuites; Une offre importante de chalets quatre saisons à louer à prix abordable et dont la majorité sont riverains à un plan d'eau; Une attraction des mélomanes et artistes par des spectacles de musique classique de qualité; La revitalisation du noyau villageois et la mise en valeur du patrimoine; Une offre de services de proximité et une structuration de l'offre commerciale : le potentiel de commerces de dépannage, de commerces de spécialité et de commerces locaux avec services de proximité; Des projets de développements résidentiels à court et moyen terme; Un potentiel de mise en valeur de la forêt à des fins récréatives | <ul style="list-style-type: none"> Les impacts environnementaux d'une augmentation d'implantation résidentielle en bordure des plans d'eau; Les touristes et excursionnistes n'y reste pas pour y dormir puisque l'offre d'hébergement est méconnue et que les services sont de dépannage uniquement; Une offre de services du village très restreinte et peu invitante. La proximité de l'offre de services beaucoup plus riche de Sainte-Agathe-des-Monts (15 km) empêche le développement des commerces à Sainte-Lucie-des-Laurentides; Une déception une fois sur les lieux. Le village n'a pas de cachet particulier et manque de vie. Il n'offre pas un bel accueil aux arrivants et ne donne pas le goût d'y rester; Un manque de contrôle adéquat des nouveaux projets de développement, en l'absence d'une réglementation adaptée au territoire; La possibilité de coupes forestières sur les terres publiques, sous la juridiction du gouvernement provincial, sans égard aux préoccupations environnementales et paysagères; La possibilité de l'ouverture d'un nouveau site d'extraction sur |

CHAPITRE 1 : Le contexte d'aménagement

| | |
|---|--|
| <p>ou éducative sur les terres privées et, dans le cadre d'une entente « Forêt de proximité », sur les terres publiques;</p> <ul style="list-style-type: none">• Un territoire à fort potentiel pour les fermettes associées à l'habitation;• La présence d'artisans et de petits producteurs locaux à mettre à en valeur : élevages d'alpages et d'agneaux, Les Guédines en folie;• La présence de quelques personnalités connues qui résident sur le territoire;• Des activités et événements familiaux tout au long de l'année (Saint-Jean-Baptiste, Plaisir d'hiver, Fête champêtre, dépouillement des arbres de Noël, spectacle de marionnettes, bingo-dinde, bingo-jambon, tournoi de fer, cinéma, casino et golf avec les Rayons d'or). | <p>les terres publiques, sous la juridique du gouvernement provincial.</p> |
|---|--|



RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME N° 552-15



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

À partir du contexte d'aménagement et de la vision, il importe de définir les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire de la Municipalité de Sainte-Lucie-des-Laurentides. Ces lignes directrices encadreront l'aménagement, le développement et la mise en valeur du territoire, et ce, sur un horizon de planification de 5 à 10 ans.

Les grandes orientations 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. Trois (3) grandes orientations ont été développées pour le présent plan d'urbanisme, soit :

1. Soutenir le développement d'activités et d'une diversité économique pour une augmentation du nombre de résidents, villégiateurs et de visiteurs dans le respect de milieu naturel ;
2. Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, paysagers et les plans d'eau ;
3. Assurer une gestion adéquate du développement pour un milieu de vie de qualité et durable.

Pour chacune des orientations, des moyens d'action ont été définis. Ils sont présentés aux tableaux qui suivent.

Orientation 1 :

Soutenir le développement d'activités et d'une diversité économique pour une augmentation du nombre de résidants, de villégiateurs et de visiteurs dans le respect du milieu naturel

Moyens d'action :

- 1.1 Entamer une démarche de revitalisation du noyau villageois (voir la section 2.3 relativement à la planification particulière);
- 1.2 Adapter l'offre de services et d'équipements municipaux aux citoyens et villégiateurs;
- 1.3 Évaluer les besoins particuliers induits par le vieillissement de la population (habitation, services, transport, soutien, etc.);
- 1.4 Travailler en collaboration avec les intervenants touristiques de la région afin de promouvoir l'offre d'activités récréatives et touristiques, incluant les structures d'accueil et d'hébergement, sur le territoire de manière à accroître la durée du séjour des visiteurs. En parallèle, mettre sur pied un comité de travail afin d'identifier des projets structurants, privés ou publics, visant la mise en valeur du territoire et de ses attraits (projet d'éducation, de formation, d'interprétation, site d'observation astronomique, arborescence, camps de vacances, etc.);
- 1.5 Soutenir le développement de sentiers multifonctionnels, notamment la création de sentiers ou de liens cyclables intramunicipales pour une augmentation de l'accessibilité au territoire (transport actif) par les excursionnistes et visiteurs ;
- 1.6 Stimuler la production d'artisanats locaux et de création artistique, notamment par un cadre réglementaire favorable à leur implantation ;
- 1.7 Encourager l'implantation d'une agriculture (élevage ou culture) alternative et novatrice (jardin botanique ou expérimental, apiculture, ferme expérimentale, etc.) sur le territoire et mettre en valeur les productions locales (circuits de découverte, promotion, etc.). À cet égard, travailler en collaboration avec les intervenants concernés (MAPAQ, UPA, etc.) ;
- 1.8 Maintenir et soutenir l'offre d'activités communautaires et villageoises ;
- 1.9 Intégrer des mesures réglementaires et de sensibilisation pour la protection du patrimoine bâti suivant les résultats de l'étude en cours ;
- 1.10 Procéder à l'embellissement de la principale portée d'entrée du territoire (chemin de Sainte-Lucie) ;
- 1.11 Travailler en collaboration avec les intervenants régionaux pour le maintien du service de transport en commun intermunicipal des Laurentides ;
- 1.12 Poursuivre l'exercice de communication et de visibilité du territoire à l'échelle régionale.

Orientation 2 :

Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, paysagers et les plans d'eau

Moyens d'action :

- 2.1 Intégrer des dispositions réglementaires pour une gestion adéquate du couvert forestier, des milieux naturels et fauniques, les milieux humides ainsi que certaines interventions (opérations de remblais et de déblais, gestion des eaux de surface, contrôle de l'érosion, etc.) ;
- 2.2 Introduire les dispositions de la politique des rives, du littoral et des plaines inondables pour une protection adéquate des cours d'eau et des lacs. En complément, introduire les mesures de revégétalisation des rives et autres mesures édictées au schéma d'aménagement révisé pour la protection de la qualité de l'eau ;
- 2.3 Réaliser une étude de caractérisation environnementale du territoire et, à cette fin, identifier des sources de financement ;
- 2.4 Travailler en collaboration avec la MRC pour la gestion des lots intramunicipaux et la mise en place de la forêt de proximité. En parallèle, mettre en place un comité de travail, en collaboration avec la MRC, pour identifier des projets récréatifs, éducationnels, etc. pour la mise en valeur de la forêt publique en remplacement des activités de coupes forestières. Également, évaluer les possibilités réglementaires pour une protection plus accrue du Mont Kaaikop (par exemple, en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, une désignation d'aire protégée, etc.) ;
- 2.5 Faire les démarches nécessaires auprès du ministère des Ressources naturelles pour sensibiliser les responsables à la valeur du couvert forestier sur le territoire municipale, les préoccupations environnementales et paysagère ;
- 2.6 Évaluer régulièrement la qualité de l'eau des principaux plans d'eau du territoire municipal ;
- 2.7 Encadrer le développement dans les secteurs montagneux et naturels afin de minimiser leur impact sur le paysage, par exemple, dans le cadre d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ;
- 2.8 Encadrer le développement dans les secteurs montagneux et naturels afin de minimiser leur impact sur le paysage, par exemple, dans le cadre d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ;
- 2.9 Intégrer des dispositions particulières pour la gestion des implantations, de l'affichage et de la protection des arbres en bordure du corridor touristique du chemin de Sainte-Lucie (désigné au schéma d'aménagement révisé de la MRC) et pour le chemin des Hauteurs ;
- 2.10 Assurer une intégration optimale des antennes de télécommunication au paysage, selon les dispositions de la MRC. À cet égard, entreprendre des démarches pour accroître la desserte en téléphonie cellulaire.

Orientation 3 :

Assurer une gestion adéquate du développement pour un milieu de vie de qualité et durable

Moyens d'action :

- 3.1 Conserver une faible densité d'occupation représentative des caractéristiques naturelles du territoire et des grandes affectations du sol inscrites au schéma d'aménagement révisé de la MRC :
 - a) Des normes de lotissement de faible densité à l'extérieur des périmètres d'urbanisation ;
 - b) Le maintien d'une vocation majoritairement résidentielle et récréative du territoire ;
 - c) Un gabarit de construction adapté au cadre naturel et paysager ;
 - d) Des normes visant les agrandissements des bâtiments principaux et l'implantation des constructions accessoires ;
 - e) La protection des arbres;
 - f) La sensibilisation des propriétaires à des aménagements paysagers de qualité ;
 - g) La sensibilisation des propriétaires, auto constructeurs ou entrepreneurs à des techniques de construction durable (gestion écologique des eaux de surface, bâtiments durables, récupération des matériaux, rendement énergétique, etc.).
 - 3.2 Encadrer les usages accessoires à l'habitation, par exemple, les logements supplémentaires ou intergénérationnels, les gîtes du passant, les activités professionnels à domicile, les fermettes, les ateliers d'artistes et artisans, etc. ;
 - 3.3 Améliorer la fonctionnalité et la sécurité du réseau routier par une évaluation constante des travaux de réfection et de correctifs à apporter ;
 - 3.4 Évaluer la capacité d'accueil du milieu naturel pour les nouveaux projets de développement, incluant le réseau routier et les infrastructures (ce moyen d'action pourrait être réalisé parallèlement à la caractérisation environnementale) ;
 - 3.5 Assurer la sécurité des citoyens en introduisant des dispositions réglementaires à cet effet (zone à risque d'inondable, ancien site de dépôt en tranché, ancien site de traitement des boues de fosses septiques, usine d'épuration des eaux usées, sablières, etc.) ;
 - 3.6 Se doter d'un plan de développement durable qui permettra d'identifier les mesures complémentaires à mettre de l'avant (interventions privées et publiques).
-

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 Sainte-Lucie-des-Laurentides. Afin de les rendre opérationnelles, le *Règlement de zonage* devra prévoir des zones dans lesquelles les usages autorisés devront correspondre aux paramètres inscrits au présent plan d'urbanisme. Au total, six (6) grandes affectations du sol ont été retenues pour le territoire de la Municipalité de Sainte-Lucie-des-Laurentides, affectations qui correspondent en tout point à celles inscrites au schéma d'aménagement révisé de la MRC, soit :

- L'affectation « urbaine » ;
- L'affectation « mixte » ;
- L'affectation « résidentielle et de récréation » ;
- L'affectation « rurale » ;
- L'affectation « récréative extensive » ;
- L'affectation « foresterie et de conservation ».

Les affectations sont illustrées à la carte 2 en annexe du présent règlement. 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 ou une ligne de lot et son prolongement.

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

Le tableau no. 2 présente les grandes affectations du sol ainsi que leur description.

De plus, 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 pourraient prescrire d'autres mesures de densité afin d'assurer la concordance des règlements aux densités autorisées au présent plan d'urbanisme.

Tableau 2 : Les grandes affectations du sol et la densité d'occupation

| Affectations | Description sommaire et densité d'occupation au sol |
|-----------------------------|--|
| Urbaine | Vise la reconnaissance des implantations et développements à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Densité d'occupation au sol : non limitée Densité d'occupation au sol : un max. de 6,66 logements à l'hectare (partiellement desservi) Densité d'occupation au sol : un max. de 3,33 logements à l'hectare (non desservi) Usage dominant : habitation, commerces et services |
| Mixte | Vise la reconnaissance des implantations et développements en bordure du chemin de Sainte-Lucie. Densité d'occupation au sol : un max. de 3,33 logements à l'hectare |
| Résidentielle et récréation | Vise la reconnaissance des implantations résidentielles et de villégiature répartie sur la |

CHAPITRE 2 : Les choix d'aménagement

| | |
|----------------------------|---|
| | majorité du territoire. Densité d'occupation au sol : un max. de 3,33 logements à l'hectare Usage dominant : habitation et récréation extensive |
| Rurale | Vise la reconnaissance des implantations résidentielles et de villégiature situés à l'est du territoire. Densité d'occupation au sol : un max. de 3,33 logements à l'hectare |
| Récréative extensive | Vise la reconnaissance du Mont Kaaikop. Densité d'occupation au sol : n.a. Usage dominant : récréation extensive |
| Foresterie et conservation | Vise la reconnaissance du couvert forestier, sous tenure publique ou privée. Densité d'occupation au sol : un max. de 3,33 logements à l'hectare Usage dominant : activité forestière |

Note : la densité peut varier si le terrain est situé à l'intérieur d'un corridor riverain (à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou 300 mètres d'un lac). Dans ce cas, les normes de lotissement sont plus élevées.

Le tableau no. 3 présente les usages principaux compatibles autorisés ou incompatibles pour chacune des affectations du sol retenues. Des dispositions particulières sont introduites à la réglementation d'urbanisme aux fins de préciser les normes relatives à l'exercice des usages, à l'implantation des constructions et au lotissement.

Tableau 3 : La compatibilité des usages par affectation

| Affectations | Urbaine | Mixte | Résidentielle et récréation | Rurale | Récréative extensive | Foresterie et conservation |
|--|---------|-------|--------------------------------|------------|-------------------------|-------------------------------|
| Habitation | • | • (6) | • (9) | • (6) | X | • (6) |
| Commerce et services à la population | • (1) | • (1) | • (1) (10) | • (1) (12) | • (1) (12) (14) | • (1) (10) (15) |
| Commerce routier et touristique | • | • | • | • | • (14) | • (15) |
| Commerce para- industriel | • (2) | • | X | • (2) (13) | X | • (15) |
| Industrie | • (2) | • (7) | X | • (2) (13) | X | • (7) (15) |
| Agriculture | • (3) | • (8) | • (8) | • (8) | • (8) | • |
| Foresterie | X | • | • | • | • | • |
| Récréation extensive | • | • | • | • | • | • |
| Récréation intensive | • | • | • | • | X | X |
| Institutionnel et communautaire | • (4) | X | • (11) | X | • (14) | X |
| Utilité publique et infrastructure | • (5) | • (5) | • (5) | • (5) | • (5) | • (5) |
| Activités extractives | X | • | X | X | X | • |

• Usage compatible

• (1) Usage compatible avec restriction ou condition particulière

X Usage incompatible

CHAPITRE 2 : Les choix d'aménagement

Restrictions ou conditions particulières :

- (1) Pour les services personnel, professionnels ou administratif, tel bureaux, services financiers, divertissement commercial (cinémas, complexes sportifs), cliniques médicales ou services de communication, ceux-ci sont uniquement autorisés à l'intérieur de l'affectation urbaine et la superficie de plancher maximale est fixée à 500 mètres carrés. De plus, dans le cas d'équipements culturels, ils doivent être de portée locale et contenir un maximum de 250 sièges.
 - (2) Seuls les usages à contraintes limitées sont autorisés (odeurs, bruit, poussière, contamination).
 - (3) Uniquement l'agriculture extensive, sans établissement de production animale.
 - (4) Les usages institutionnels et communautaires de portée locale uniquement (la superficie de plancher est limitée de 500 mètres carrés).
 - (5) Les nouvelles antennes de télécommunication sont autorisées que si elles sont installées à même une structure existante. Des conditions particulières s'appliquent aux nouvelles tours de télécommunication (l'autorisation pour une nouvelle installation est soumise à un *Règlement sur les usages conditionnels*).
 - (6) Uniquement les habitations de très faible densité.
 - (7) Les industries à contraintes plus élevées sont autorisées, sauf un nouveau lieu d'élimination des déchets ou dépôt en tranchée.
 - (8) Les établissements à plus fortes contraintes environnementales excédant chacun 30 unités animales et tout autre type d'établissement agricole excédant chacun 100 unités animales sont interdits.
 - (9) Uniquement les habitations de très faible densité. Les habitations de moyenne et forte densité sont autorisés s'ils sont réalisés dans le cadre d'un projet d'opération d'ensemble.
 - (10) La superficie de plancher est limitée à 100 mètres carrés.
 - (11) Uniquement les services municipaux localisés en bordure des rues suivantes : chemin de Sainte-Lucie, chemin des Hauteurs, 6^e rang et 9^e rang. Sont également autorisé les services communautaires intégrés à un projet d'opération d'ensemble pour la desserte de la clientèle du projet. La superficie de plancher est limitée de 500 mètres carrés.
 - (12) La superficie de plancher est limitée à 150 mètres carrés.
 - (13) La superficie de plancher est limitée à 200 mètres carrés.
-

CHAPITRE 2 : Les choix d'aménagement

(14) Uniquement les usages commerciaux et communautaires connexes à la récréation de plein air. Pour les usages institutionnels et communautaires, la superficie de plancher est limitée de 500 mètres carrés.

(15) Uniquement les usages connexes au milieu ressource telles les pourvoies, les scieries, etc. ainsi que les commerces de petite taille répondant aux besoins courants des résidents d'un secteur de villégiature.

Aux fins de faciliter la concordance avec la classification des usages au *Règlement de zonage*, voici un tableau présentant l'arrimage avec les groupes d'usages du présent plan d'urbanisme :

| Groupes d'usage au plan d'urbanisme | Classification des usages au <i>Règlement de zonage</i> |
|--|---|
| Habitation : | Le groupe Habitation, comprenant les classes d'usages H1 à H6 |
| Commerce et services à la population : | Les classes d'usages C1 et C2 du groupe Commerce |
| Commerce routier et touristique : | Les classes d'usages C3, C4, C5 et C7 du groupe Commerce |
| Commerce para-industriel : | Les classes d'usages C6 et C8 du groupe Commerce |
| Industriel : | Le groupe Industrie, comprenant les classes d'usage I1 et I2 |
| Agriculture : | Les classes d'usages RN1 et RN2 du groupe Ressources naturelles |
| Foresterie : | La classe d'usage RN3 du groupe Ressources naturelles |
| Récréative extensive : | La classe d'usage R1 du groupe Récréatif |
| Récréative intensive : | La classe d'usage R2 du groupe Récréatif |
| Institutionnel et communautaire : | La classe d'usage P1 du groupe Public et institutionnel |
| Utilité publique et infrastructure : | La classe d'usage P2 du groupe Public et institutionnel |
| Activités extractives : | La classe d'usage RN4 du groupe Ressources naturelles |



RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME N° 552-15



ANNEXE CARTOGRAPHIQUE

Carte 1 : Les composantes du territoire

Carte 2 : Les affectations du sol