

Scénarios d'aménagement du coeur villageois - Présentation publique



Source : Les versants

Introduction



Présentation des intervenants

- > **Steve Perreault, maire**
- > **Olivier Albert, coordonnateur de projets, Rues principales**
- > **Audrey Desjardins, directrice du Service de l'urbanisme et de l'environnement**
- > **Anne-Marie Charron, directrice générale adjointe**

Déroulement de la présentation



- 
1. **Mot d'introduction & présentation des intervenants**
 2. **Déroulement de la présentation**
 3. **Mot du maire**
 4. **La démarche**
 - a. *Le mandat de Rues principales*
 - b. *Les potentiels commerciaux*
 - c. *Les contraintes naturelles*
 - d. *Le cadre réglementaire*
 - e. *Les commentaires des citoyens*
 5. **Les balises**
 - a. *Les orientations d'aménagement*
 - b. *Les inspirations*
 - c. *Le concept*
 6. **Les scénarios d'aménagement**
 7. **Les esquisses**
 8. **Période de questions et commentaires**

Mot du maire

- > Mot de bienvenue
- > Origine du projet
- > Démarches accomplies à ce jour
- > Prochaines étapes



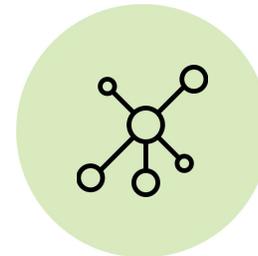
Le mandat de Rues principales



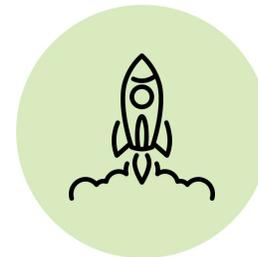


Organisation d'intérêt public, Rues principales œuvre en **milieu urbain et rural** au dynamisme des cœurs des collectivités **depuis 1984**.

Notre objectif est de renforcer et de créer des centralités qui sont autant des **pôles civiques et d'affaires uniques** que des **milieux de vie rassembleurs, prospères et attractifs**.



RÉSEAU
RUES PRINCIPALES



PROJETS SPÉCIAUX



SERVICE-CONSEIL

Sphères d'analyses

Mise en contexte



Mandat

Mise en contexte

Objectif général du mandat

*Élaborer un scénario d'aménagement du cœur villageois qui permettra de **bonifier l'offre** de services de proximité, de **protéger l'écosystème** du site à requalifier, de respecter la capacité des infrastructures municipales et de maximiser l'**adhésion** de la communauté, tout en étant **rentable** pour la Municipalité.*

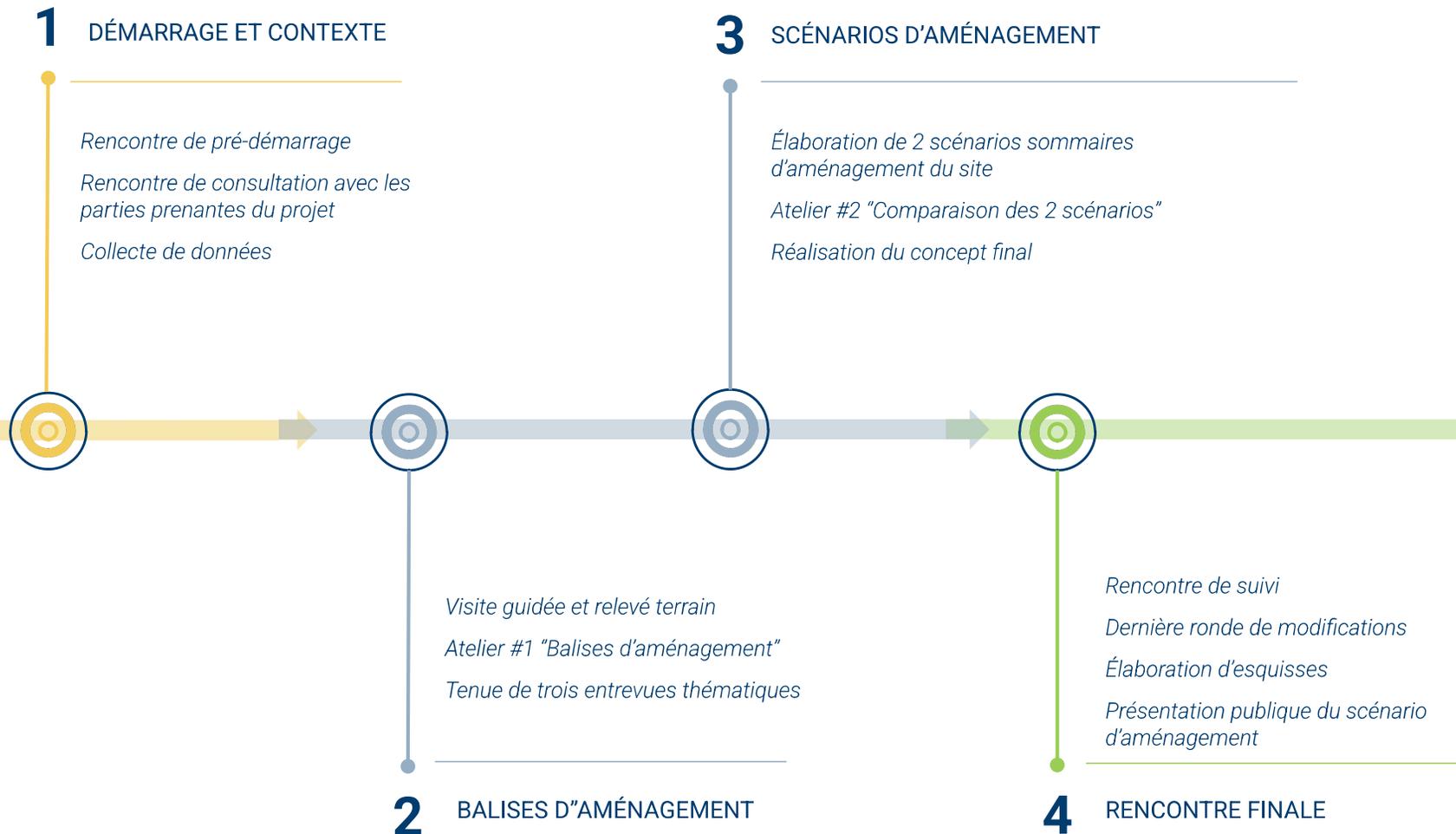
Objectif de la présentation

Présenter à la population la démarche ainsi que les plans et esquisses qui en ont découlé.



La démarche avec Rues principales

Mise en contexte



Le site



Superficie du site: 31 166 m²



Les potentiels commerciaux



Quels commerces implanter sur le territoire?

Commerces viables selon Demarcom

À horizon 2031, voici les fuites commerciales récupérables:

1. **Alimentation** [fromagerie, boucherie, pâtisserie, traiteur, etc.]
2. **Services personnels** [pharmacie, soins esthétiques, etc.]
3. **Restauration**
4. **Produits de décoration** [accessoires pour la maison, boutique de souvenirs, etc.]

La valeur des fuites récupérables équivaut à 17 160 632\$

Selon le rapport de Demarcom

Commerces désirés par les répondants

1. **Alimentation:** boulangerie, épicerie, poissonnerie, boucherie, pâtisserie, chocolaterie, banque alimentaire
2. **Restauration:** café, restaurant, bar, crèmerie, bar santé, comptoir de service, restaurant thématique
3. **Produits de décoration:** souvenir, antiquité, artisanat
4. **Soins personnels:** pharmacie, salon de coiffure et d'esthétique, services spécialisés
5. **Services de santé:** dentiste, optométriste, physiothérapeute, massothérapeute, thérapeute sportif, psychologue, etc.
6. **Services professionnels:** avocat, notaire, comptable, arpenteur, etc.
7. **Autres services:** garderie, studio multifonctionnel, etc.



Les contraintes naturelles



Milieux humides et hydriques

Extrait de l'étude écologique réalisée par AJ Environnement

Les contraintes naturelles



Milieux hydriques - cours d'eau

Extrait de l'étude écologique réalisée par AJ Environnement

Les contraintes naturelles



Milieux humides

Extrait de l'étude écologique réalisée par AJ Environnement



Milieux humides

Extrait de l'étude écologique réalisée par AJ Environnement

| Milieux humides | Valeur écologique | Potentiel de restauration |
|-----------------|---|--|
| MH-A | Bonne <ul style="list-style-type: none"> Filtre contre la pollution Habitat faunique En rive de CD-01 et CD-02 | Modéré <ul style="list-style-type: none"> Contrôler l'apport de sédiments en provenance de la route |
| MH-B | Modérée <ul style="list-style-type: none"> En rive de CD-03, CD-04, CD-05 et MHR-A Sol perturbé | Faible |
| MH-C | Faible <ul style="list-style-type: none"> Milieu anthropique Végétation et hydrologie perturbées En lien avec aucun cours d'eau | Faible |
| MH-D | Modérée <ul style="list-style-type: none"> En rive du CD-05 et CD-07 Habitat faunique Perturbations anthropiques | Modéré <ul style="list-style-type: none"> Collecte des dépôts de matières résiduelles Retrait des installations |
| MHR-A | Modérée <ul style="list-style-type: none"> Hydrologie perturbée Bonne séquestration du carbone | Bon <ul style="list-style-type: none"> Restauration de l'hydrologie d'origine Bandes riveraines |



Bandes de protection riveraines municipales

Extrait de l'étude écologique réalisée par AJ Environnement



N.B.: Selon le règlement de zonage municipal, une marge de recul de 20m est applicable à partir de la limite du littoral.

Ne s'applique pas aux constructions, ouvrages et travaux à des fins municipales, commerciales, industrielles, publiques ou aux fins d'accès public dûment soumis à une autorisation en vertu des LQE et LCMVF.

Les cours d'eaux se trouvant sur le site rejoignent l'exutoire du lac. Selon la firme AJ Environnement, le projet n'aura pas vraiment d'impact direct sur la qualité de l'eau du lac Supérieur. Le site est tout de même dans le bassin versant, il peut donc avoir une influence certaine, mais beaucoup moins importante que si les eaux s'y déversent.



Autorisations ministérielles requises

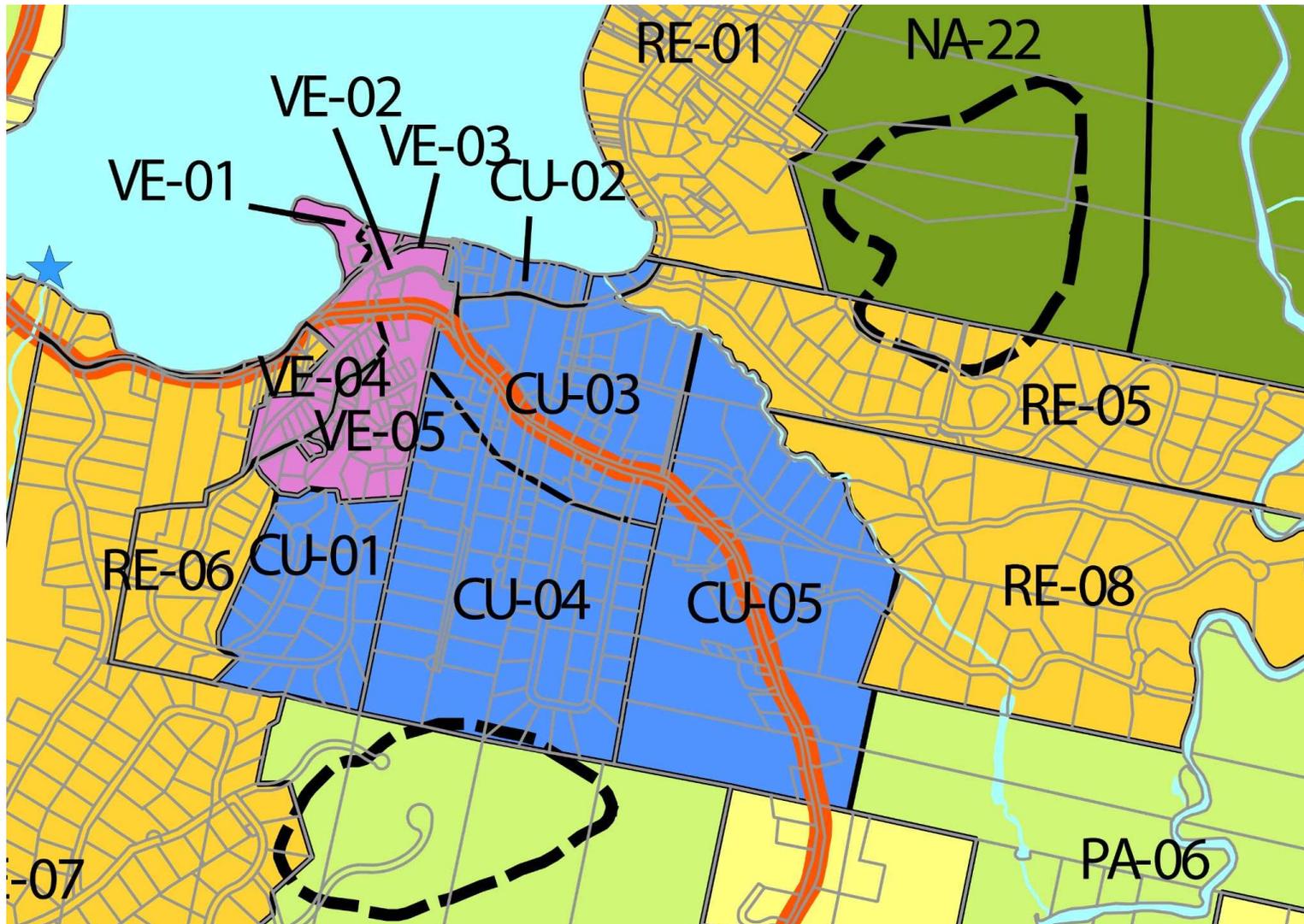
- **Pour tous travaux en milieux humides et hydriques ou dans leur rive**
- **Délais d'environ 1 an**
- **Compensations monétaires exigibles par le ministère pour des travaux ou aménagements dans les milieux humides et hydriques ou dans leur rive**

Le cadre réglementaire



Usages & normes autorisés actuellement dans la zone CU-03

Le cadre réglementaire



Usages autorisés actuellement dans la zone CU-03

- > **Commerces de service de proximité - superficie maximale du bâtiment 150 m²:**
 - Services personnels [soins médicaux, salon de coiffure, nettoyeur, etc.];
 - Services financiers [banque, courtier, etc.];
 - Services professionnels [avocat, arpenteur-géomètre, etc.];
 - Services médicaux et de santé [centre médical, pharmacie, etc.];
- > **Commerces d'hébergement léger, moyen & d'envergure** [auberges, hôtels de 26 chambres et plus, etc.]*
- > **Centres de plein air, terrains de golf & parcs privés;**
- > **Commerces de vente - superficie maximale du bâtiment 150 m²:**
 - Commerces de proximité [dépanneur, bar laitier, etc.];
 - Commerces alimentaires [épicerie, SAQ, boulangerie, etc.];
 - Commerces spécialisés & artisanaux [savonnerie, antiquaire, galerie d'art, etc.];
 - Commerces locaux et supralocaux [magasin de sport, magasin de meuble, etc.];
 - Commerces impliquant de l'entreposage [quincaillerie, centre de jardin, etc.];
 - Commerces agroforestiers [kiosque de fruits et légumes, etc.];
- > **Commerces à débit de boissons** [discothèque, micro-brasserie, resto-bar, etc.]
- > **Commerces de restauration et de divertissement** [salle de spectacle, cinéma, restaurant, etc.];
- > **Habitation unifamiliale isolée et jumelée;**
- > **Parc public;**

*Le lot sur lequel un commerce d'hébergement est situé doit avoir une superficie équivalente à 800 m² par chambre offerte en location sans être inférieure à 4000 m².
 Pour vous donner une idée de grandeur l'Étalage a une superficie de ± 280 m²

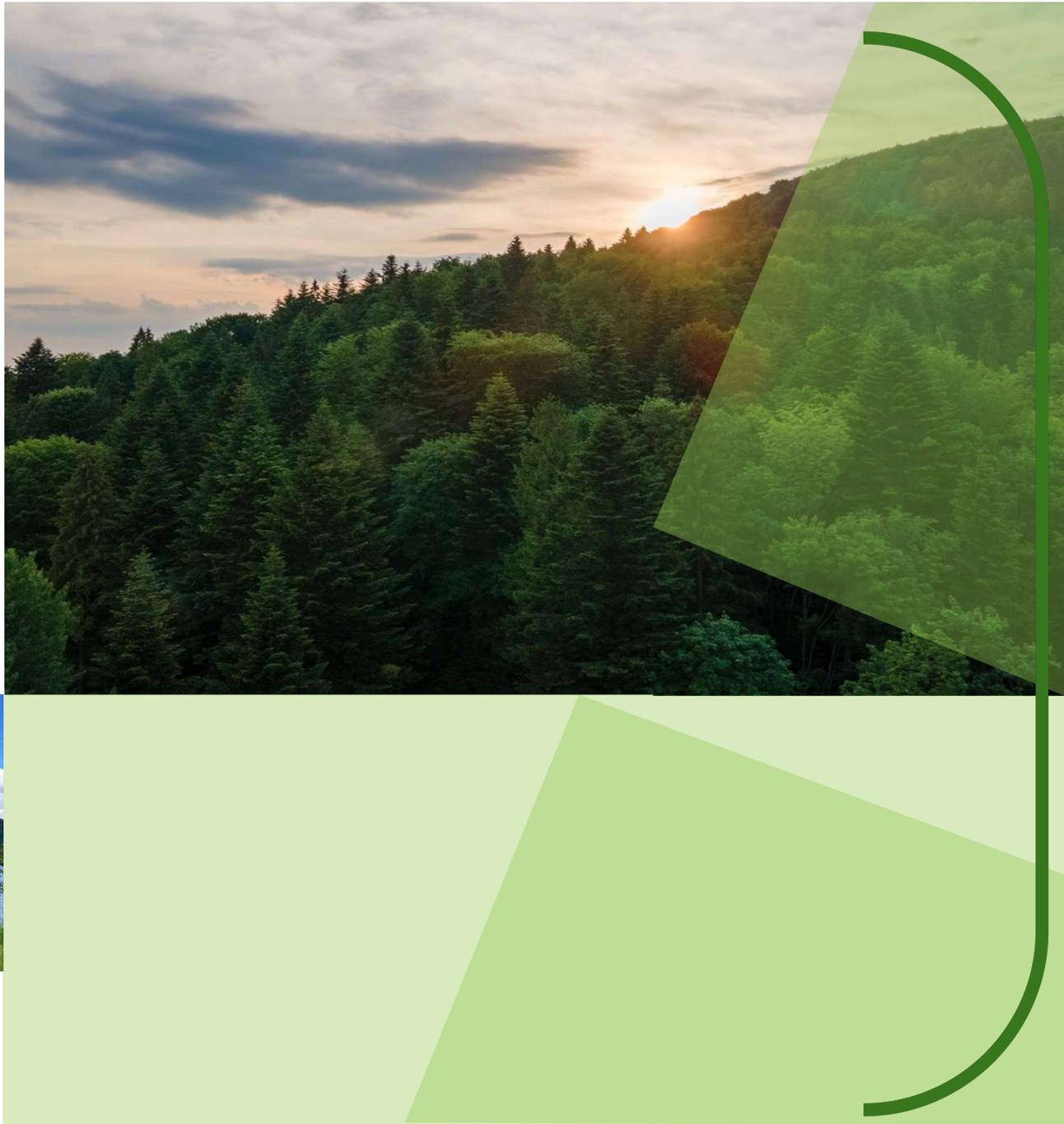


Principales étapes d'un processus de modification réglementaire prévues par les Lois provinciales applicables

La création du coeur villageois nécessitera des modifications réglementaires, notamment concernant la réalisation de projets intégrés, les normes d'implantation, les usages autorisés, etc. Les principales étapes du processus de modification réglementaire sont les suivantes:

- Avis de motion et dépôt du premier projet règlement (CM) (procès-verbal)
- Adoption du premier projet de règlement (LAU) (procès-verbal)
- Transmission à la MRC (LAU)
- Avis public annonçant la tenue d'une assemblée publique de consultation (LAU) (panneaux municipaux, journal local)
- Assemblée publique de consultation (LAU)
- Adoption du second projet de règlement (LAU) (procès-verbal)
- Transmission à la MRC (LAU)
- Avis annonçant la possibilité de demander une approbation référendaire (LAU) (panneaux municipaux)
 - S'il y a suffisamment de signatures de personnes habiles à voter, un registre sera tenu dans les 45 jours suivants l'adoption du règlement
- Adoption du règlement (procès-verbal)
 - Dans le cas où la tenue d'un registre était requise, soit dans le cas où il y a eu suffisamment de signatures suite à l'avis précité :
 - Avis public annonçant la tenue d'un registre (LERM) (panneaux municipaux);
 - Tenue d'un registre (LERM) (à l'intérieur d'un délai de 45 jours suivant l'adoption du règ
 - Dépôt des certificats sur les résultats de l'enregistrement (LERM)(procès-verbal);
 - Processus de scrutin référendaire (LERM);
- Transmission à la MRC (LAU)
- Délivrance d'un certificat de conformité de la MRC (LAU) (procès-verbal du conseil des maires de la MRC des Laurentides)
- Avis public d'entrée en vigueur (LAU)

**Article concernant
directement la zone
CU-03 dans le projet
de règlement
2025-676**



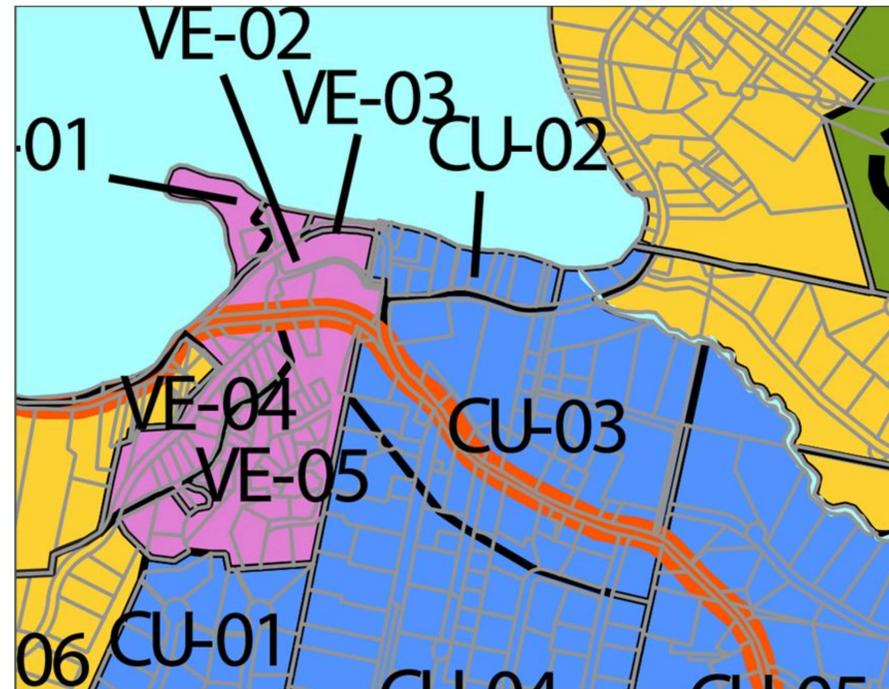
Article concernant directement la zone CU-03 dans le projet de règlement 2025-676

L'article 2 vise à modifier la grille des spécifications des usages applicable à la zone CU-03 afin d'y ajouter l'usage **P101: Service socioculturels et l'administration publique.**

Extrait de l'article 40 du règl. 2015-560:

Sous classe d'usage:
P101 Services socioculturels et administration publique

Usage:
Établissement hébergeant l'administration publique et les activités communautaires
Ex. Administration municipale, bibliothèque, organisme communautaire, service social, activité culturelle, kiosque d'information touristique, etc.



Cet article concerne directement le secteur du coeur villageois projeté

Les commentaires des citoyens



Les préoccupations soulevées dans les consultations

Écologie

1. Craintes qu'il y ait de la **pollution** de l'air, des eaux usées et du sol
2. Craintes qu'il y ait une détérioration des **milieux naturels**, y compris les zones humides et le lac Supérieur
3. Craintes sur la capacité des **infrastructures** existantes
4. Craintes qu'il y ait un impact négatif sur l'environnement et la santé des écosystèmes
5. Craintes sur les capacités en gestion insuffisantes des matières résiduelles et des eaux usées
6. Souhaits visant la préservation de la nature et de la tranquillité
7. Scepticisme envers les projets de développement
8. Souhaits que les normes et des études environnementales soient respectées
9. Craintes qu'il y ait des problèmes de surpopulation et d'artificialisation des sols
10. Craintes qu'il y ait un déboisement massif et une mauvaise intégration à la nature

Aménagement du territoire

1. Craintes qu'il y ait trop d'asphalte et de bâtiments inoccupés
2. Craintes qu'il y ait de la pollution visuelle
3. Craintes concernant les accès au site pouvant occasionner des problématiques de circulation
4. Absence de pistes cyclables et chemins sécurisés pour les piétons
5. Craintes en lien avec l'expertise avec les connaissances internes à la Municipalité en termes financiers ou commerciaux
6. Préoccupations que le projet devienne un "éléphant blanc"
7. Craintes qu'il y ait du développement excessif affectant la tranquillité et augmentant l'achalandage dans le secteur
8. Craintes qu'il y ait une augmentation du trafic, du bruit et de la pollution environnementale

Autres activités (économiques, politiques...)

1. Craintes qu'il y ait un développement touristique excessif
2. Préoccupations sur les dépenses et taxes municipales
3. Souhaits que les infrastructures et services existants soient améliorés
4. Souhaits visant à favoriser les commerces de proximité en complémentarité avec les commerces existants
5. Souhaits d'un équilibre entre le développement économique et résidentiel
6. Souhaits de consultation citoyennes
7. Craintes de l'impact de nouveaux logements sur la valeur des propriétés avoisinantes
8. Souhaits visant à créer des espaces de rassemblement communautaires
9. Souhaits visant à développer des services pour les jeunes et les familles
10. Souhaits visant à planifier les déplacements et infrastructures de transport
11. Craintes entourant l'abordabilité des nouveaux commerces



Les orientations d'aménagement



Grandes orientations d'aménagement

1. RESPECT DES MILIEUX NATURELS

- > **Planter les bâtiments à l'extérieur de tout milieu humide et hydrique**
- > **Planter les stationnements à l'extérieur des milieux humides de forte et de moyenne valeur écologique**
- > **Limiter au maximum les aménagements dans les bandes riveraines des milieux humides et hydriques**
- > **Mettre en valeur et restaurer les milieux humides et hydriques**
- > **Conserver au maximum le boisé et le mettre en valeur avec des sentiers et un parcours d'hébertisme**

Grandes orientations d'aménagement

2. INTÉGRATION ARCHITECTURALE DANS LA NATURE

- > **Tous les nouveaux bâtiments sur le site ne dépasseront pas 2 étages. L'utilisation de matériaux nobles sera priorisée dans un style architectural type "chalet"**
- > **L'intégration des bâtiments se fait dans le respect de la nature existante, avec la préservation d'un maximum d'arbres matures du site**
- > **Le respect du relief et de la topographie du site, pour mettre en valeur les vues depuis les points d'accès au site (chemin du Lac-Supérieur, chemin du Tour-du-Lac) ainsi qu'à travers le site**
- > **La mise en valeur des éléments naturels par des aménagements tels que des sentiers piétons, une promenade surélevée, une terrasse de bois et un parcours d'interprétation des milieux humides**



Grandes orientations d'aménagement

3. COHABITATION AVEC LES RÉSIDENTS DU SECTEUR

- > Éviter la circulation automobile sur le chemin du Tour-du-Lac en disposant au maximum le stationnement et les entrées du site près de l'intersection avec le chemin du Lac-Supérieur
- > Réaménager la rue afin de ralentir la circulation et de sécuriser tous les usagers



Les inspirations



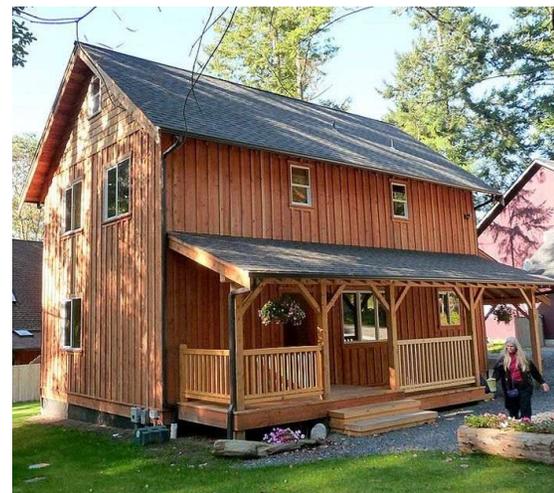
Inspirations - style du bâti

Images d'inspiration



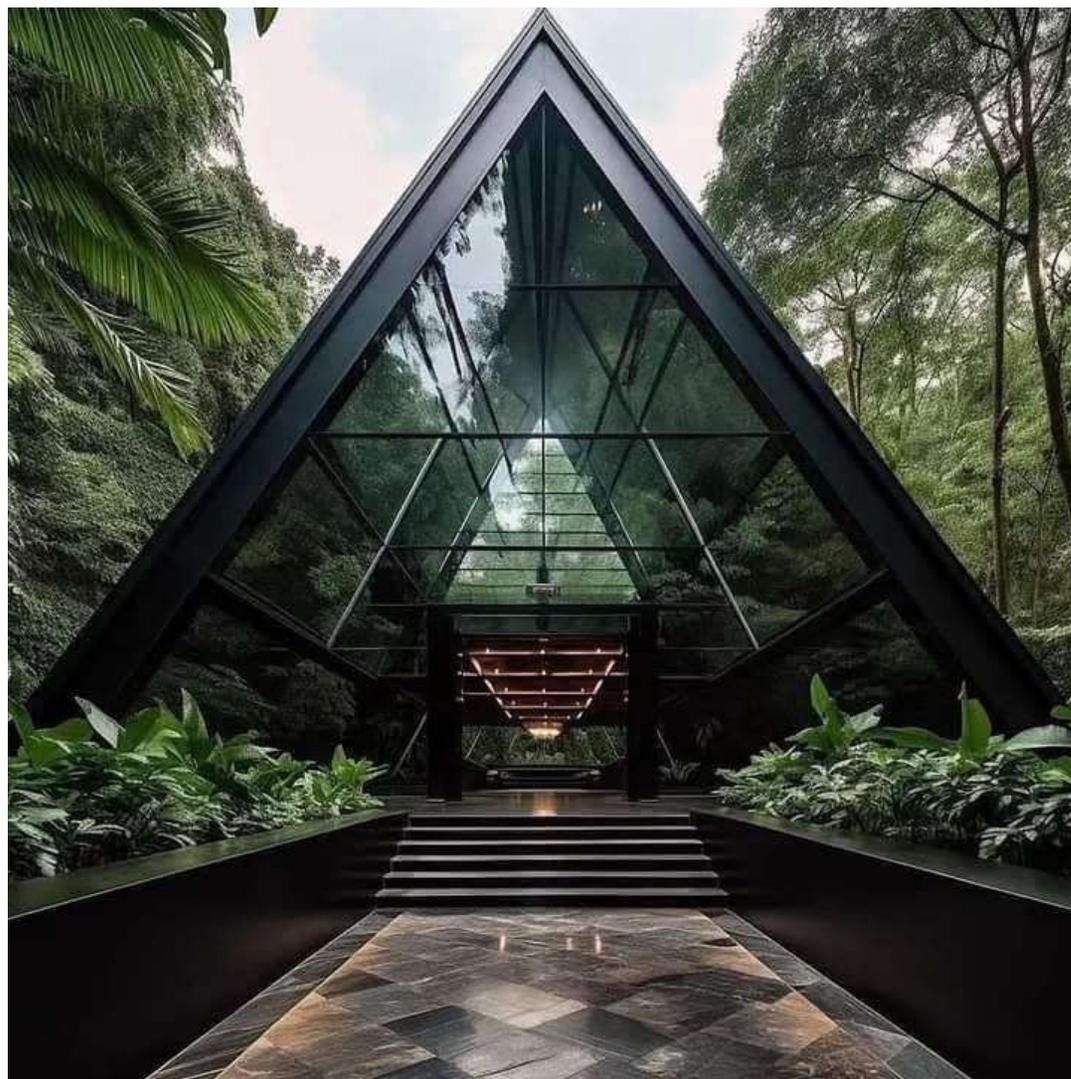
Inspirations - style du bâti

Images d'inspiration



Inspirations - bâtiment municipal

Images d'inspiration



Inspirations - terrasse de bois

Images d'inspiration



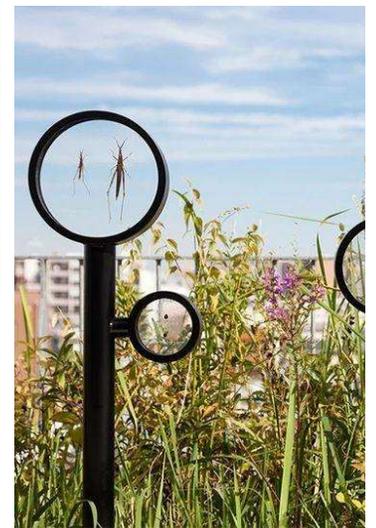
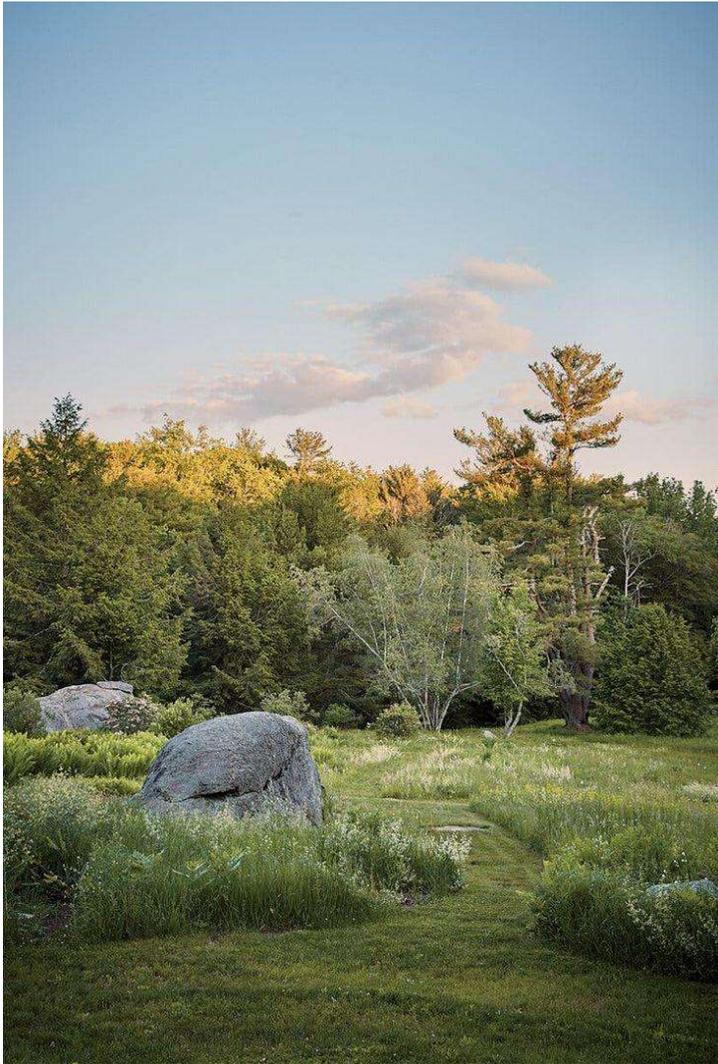
Inspirations - aménagement du milieu humide

Images d'inspiration



Inspirations - jardin sauvage

Images d'inspiration



Inspirations - revêtement de sol du noyau villageois

Images d'inspiration

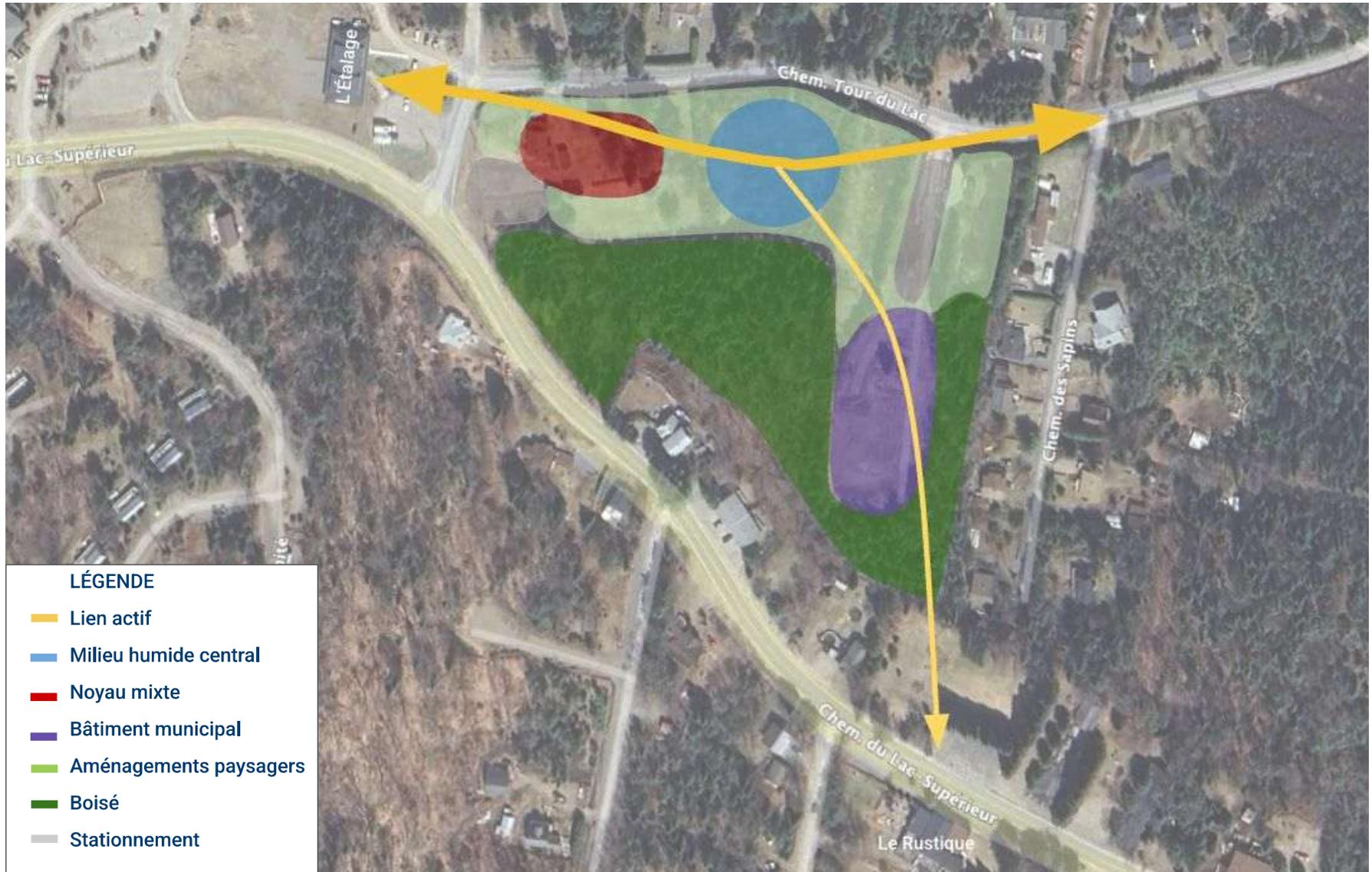


Le concept d'organisation spatiale



Concept d'organisation spatiale

Organisation spatiale



Les scénarios d'aménagement



Plan d'aménagement 1

Scénario d'aménagement (proposition 1)



Le futur aménagement du noyau villageois, s'appuie sur la vision de dynamisation. On y retrouve donc:

- A Pâtisserie (100 m²)
- B Articles de sport (100 m²; 2 logements à l'étage)
- C Café (150 m²; 2 logements à l'étage)
- D Galerie d'art (30 m²)
- E Salon de soins personnels (110 m²; 2 logements à l'étage)
- F Bar laitier(30 m²)
- G Bâtiment municipal (525 m²; sur 2 étages)

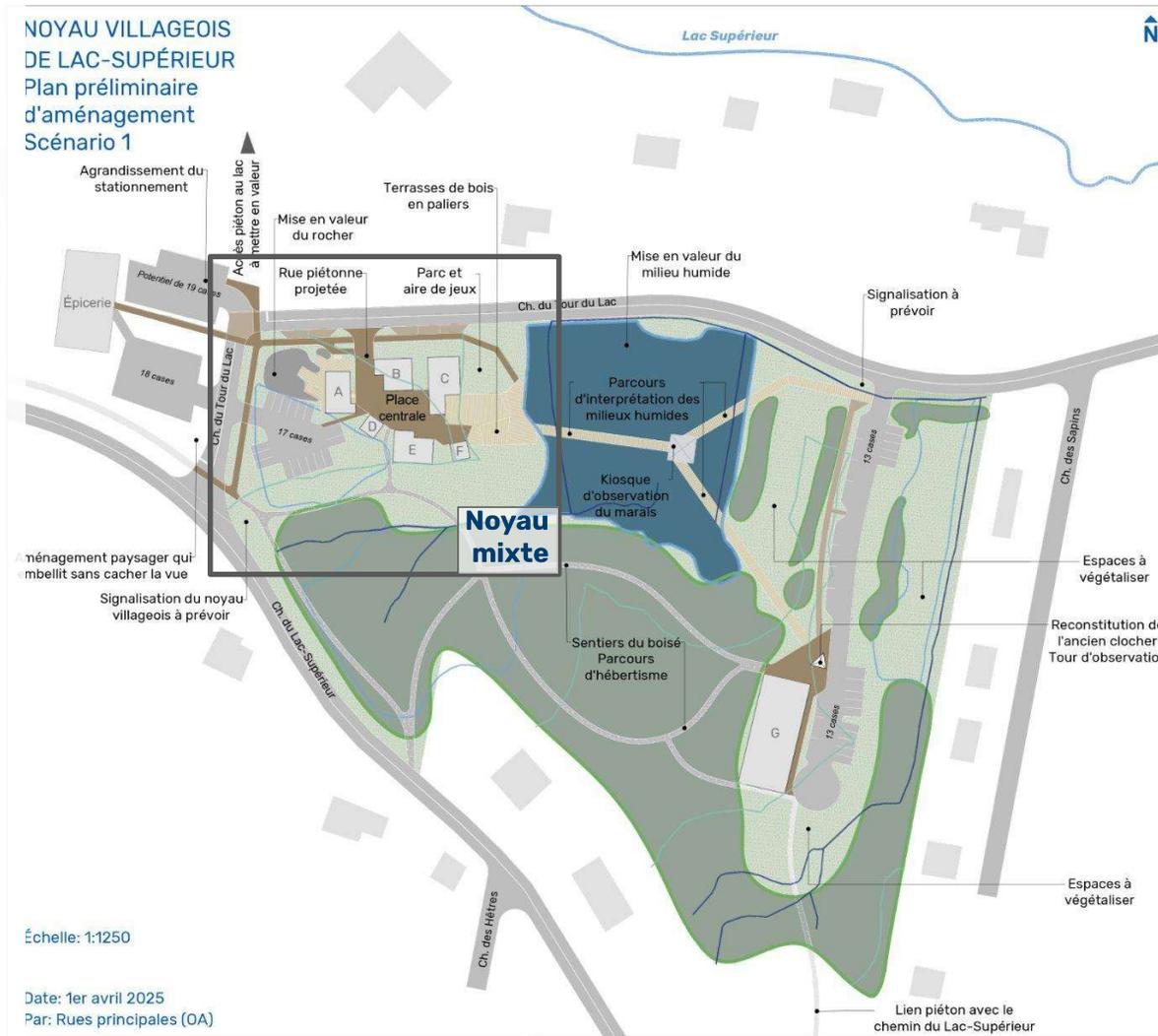
Légende

- Milieu humide
- Cours d'eau
- Bande riveraine
- Passerelle de bois
- Sentier
- Pavé uni



Plan d'aménagement 1 - Le noyau mixte

Scénario d'aménagement (proposition 1)



Le futur aménagement du noyau villageois, s'appuie sur la vision de dynamisation. On y retrouve donc:

- A Pâtisserie (100 m²)
- B Articles de sport (100 m²; 2 logements à l'étage)
- C Café (150 m²; 2 logements à l'étage)
- D Galerie d'art (30 m²)
- E Salon de soins personnels (110 m²; 2 logements à l'étage)
- F Bar laitier (30 m²)
- G Bâtiment municipal (525 m²; sur 2 étages)

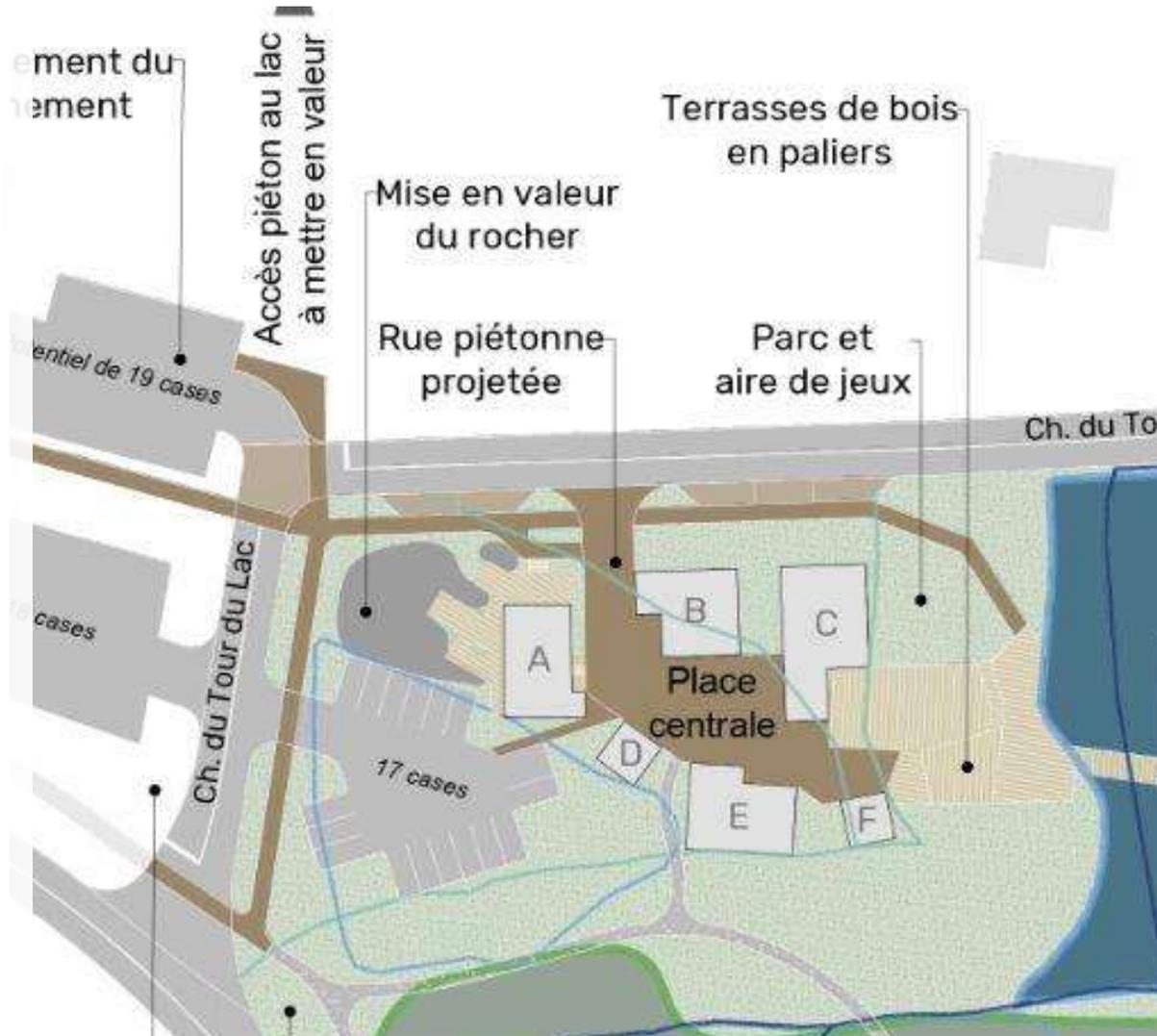
Légende

- Milieu humide
- Cours d'eau
- Bande riveraine
- Passerelle de bois
- Sentier
- Pavé uni



Plan d'aménagement 1 - Le noyau mixte

Scénario d'aménagement (proposition 1)



Le futur aménagement du noyau villageois, s'appuie sur la vision de dynamisation. On y retrouve donc:

- A Pâtisserie (100 m²)
- B Articles de sport (100 m²; 2 logements à l'étage)
- C Café (150 m²; 2 logements à l'étage)
- D Galerie d'art (30 m²)
- E Salon de soins personnels (110 m²; 2 logements à l'étage)
- F Bar laitier(30 m²)
- G Bâtiment municipal (525 m²; sur 2 étages)

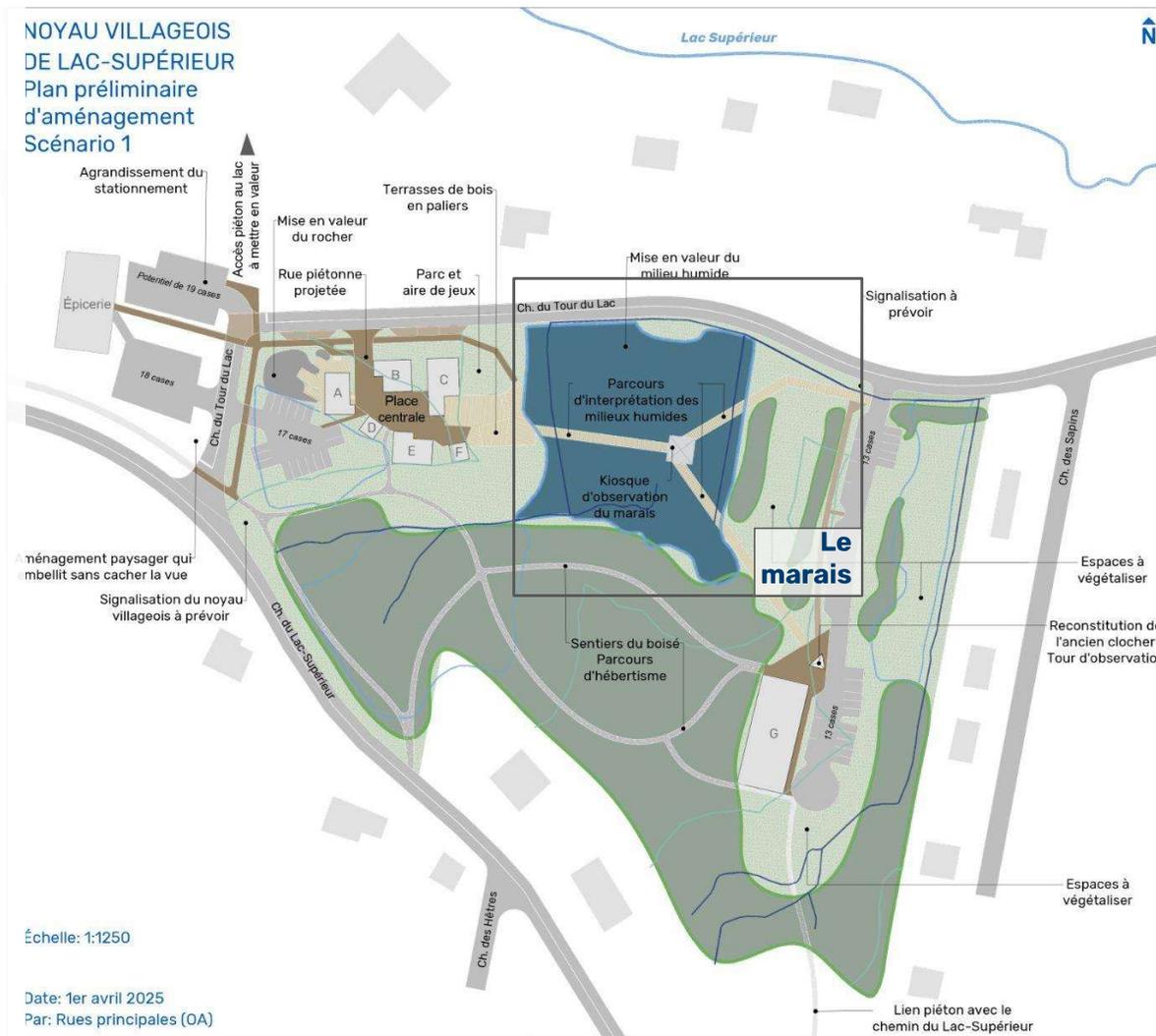
Légende

- Milieu humide
- Cours d'eau
- Bande riveraine
- Passerelle de bois
- Sentier
- Pavé uni



Plan d'aménagement 1 - Le marais

Scénario d'aménagement (proposition 1)



Le futur aménagement du noyau villageois, s'appuie sur la vision de dynamisation. On y retrouve donc:

- A Pâtisserie (100 m²)
- B Articles de sport (100 m²; 2 logements à l'étage)
- C Café (150 m²; 2 logements à l'étage)
- D Galerie d'art (30 m²)
- E Salon de soins personnels (110 m²; 2 logements à l'étage)
- F Bar laitier (30 m²)
- G Bâtiment municipal (525 m²; sur 2 étages)

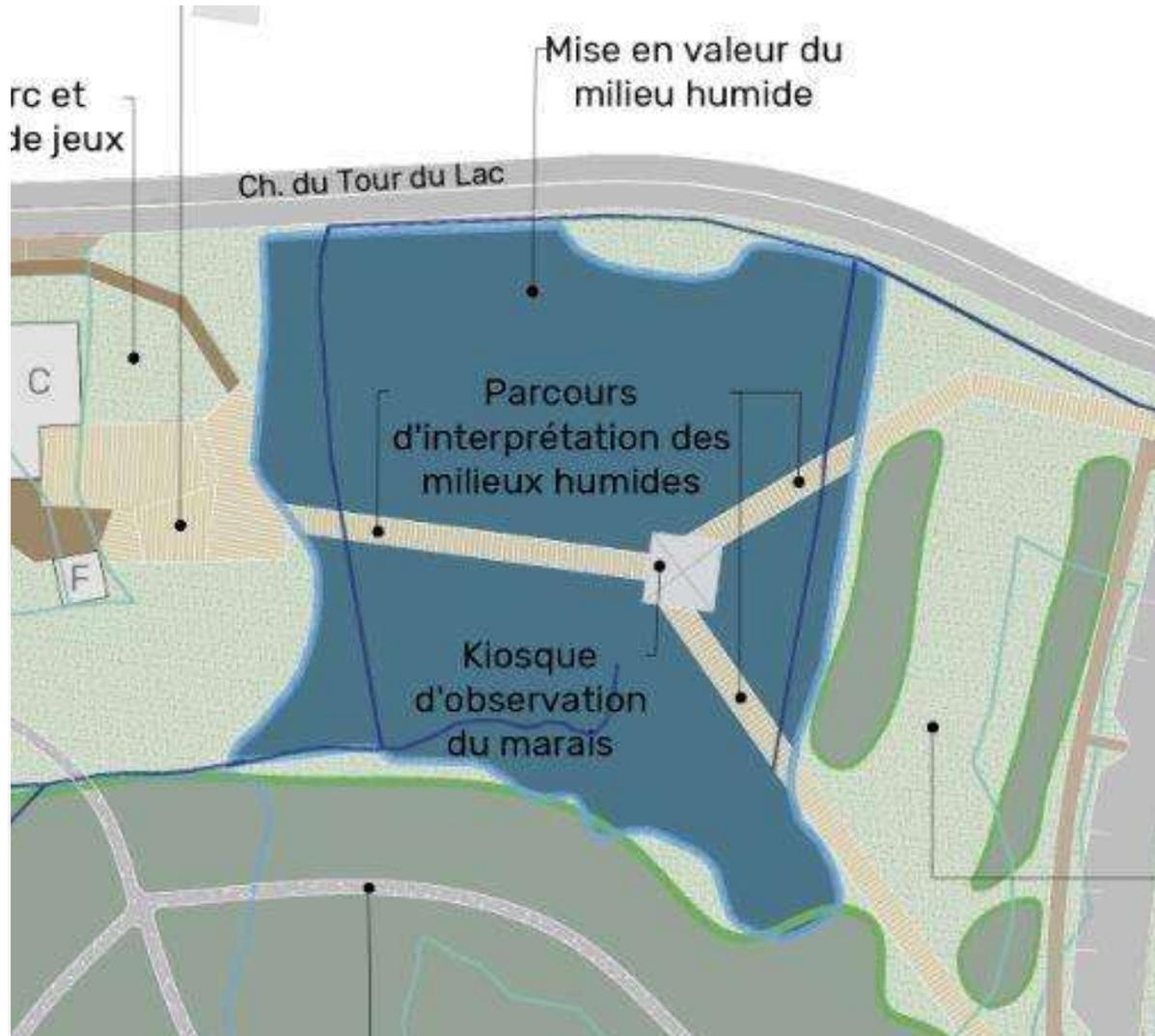
Légende

- Milieu humide
- Cours d'eau
- Bande riveraine
- Passerelle de bois
- Sentier
- Pavé uni



Plan d'aménagement 1 - Le marais

Scénario d'aménagement (proposition 1)



Le futur aménagement du noyau villageois, s'appuie sur la vision de dynamisation. On y retrouve donc:

- A Pâtisserie (100 m²)
- B Articles de sport (100 m²; 2 logements à l'étage)
- C Café (150 m²; 2 logements à l'étage)
- D Galerie d'art (30 m²)
- E Salon de soins personnels (110 m²; 2 logements à l'étage)
- F Bar laitier(30 m²)
- G Bâtiment municipal (525 m²; sur 2 étages)

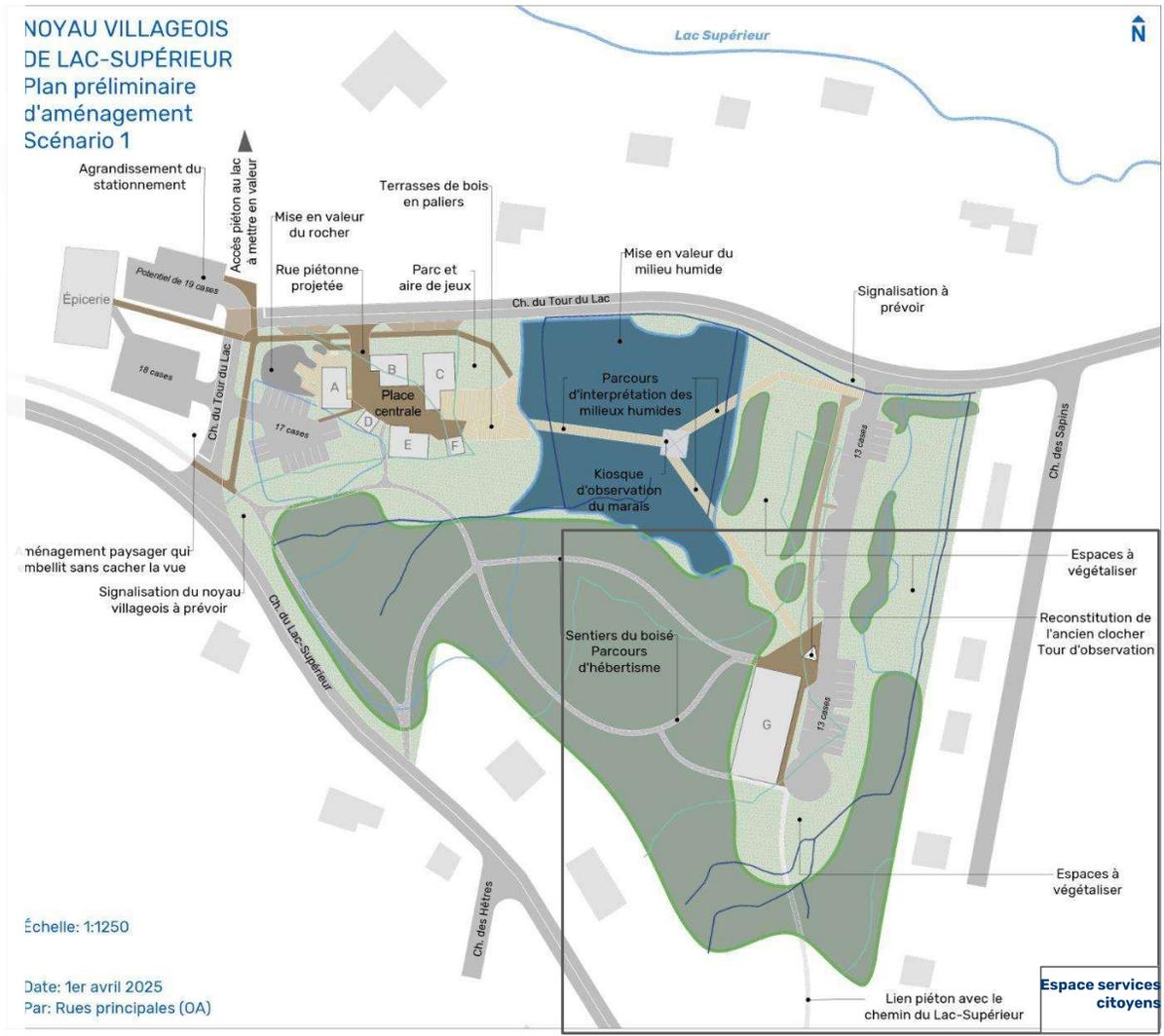
Légende

- Milieu humide
- Cours d'eau
- Bande riveraine
- Passerelle de bois
- Sentier
- Pavé uni



Plan d'aménagement 1 - Bâtiment municipal

Scénario d'aménagement (proposition 1)



Le futur aménagement du noyau villageois, s'appuie sur la vision de dynamisation. On y retrouve donc:

- A Pâtisserie (100 m²)
- B Articles de sport (100 m²; 2 logements à l'étage)
- C Café (150 m²; 2 logements à l'étage)
- D Galerie d'art (30 m²)
- E Salon de soins personnels (110 m²; 2 logements à l'étage)
- F Bar laitier (30 m²)
- G Bâtiment municipal (525 m²; sur 2 étages)

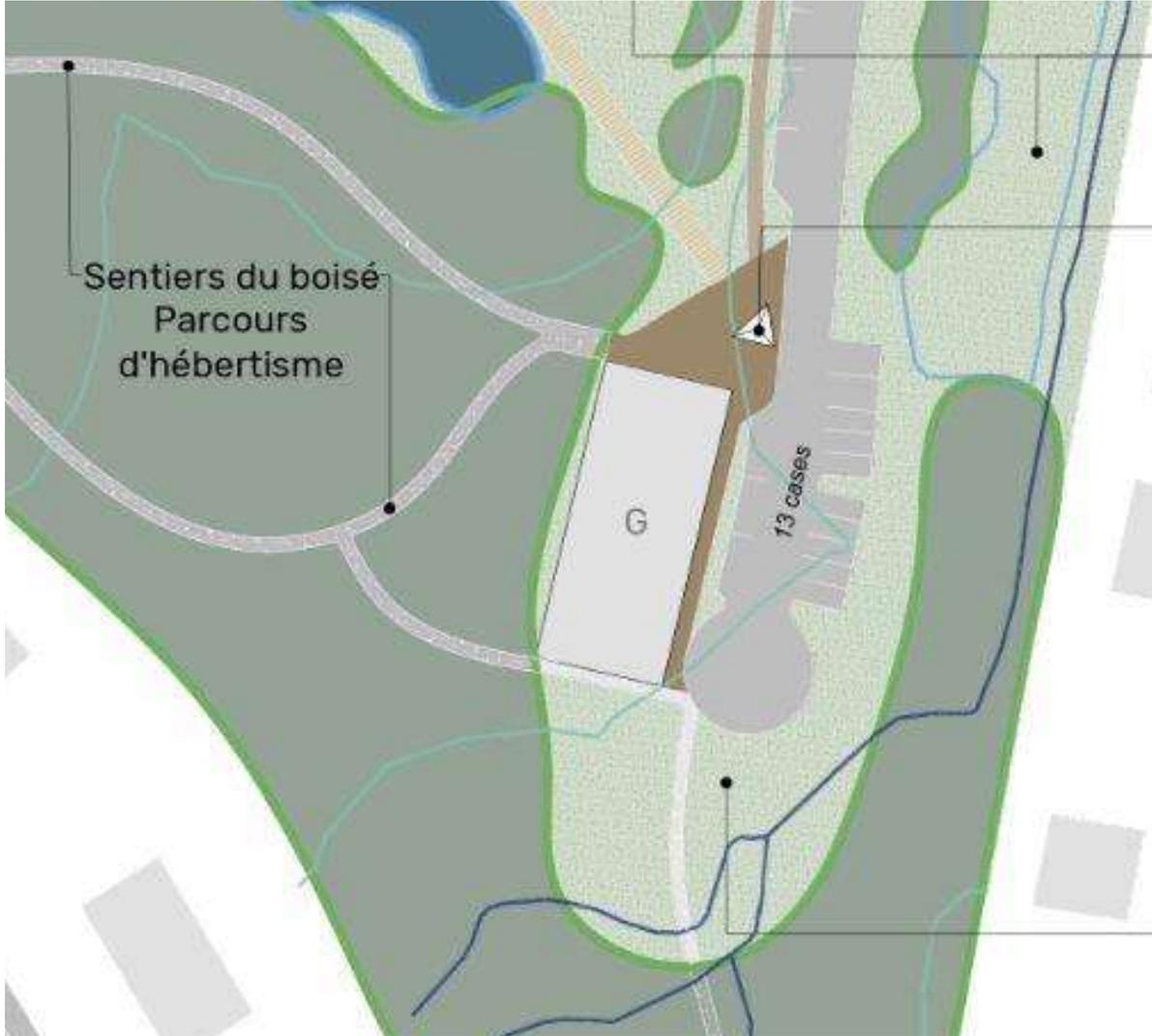
Légende

- Milieu humide
- Cours d'eau
- Bande riveraine
- Passerelle de bois
- Sentier
- Pavé uni



Plan d'aménagement 1 - Espace services citoyens

Scénario d'aménagement (proposition 1)



Le futur aménagement du noyau villageois, s'appuie sur la vision de dynamisation. On y retrouve donc:

- A Pâtisserie (100 m²)
- B Articles de sport (100 m²; 2 logements à l'étage)
- C Café (150 m²; 2 logements à l'étage)
- D Galerie d'art (30 m²)
- E Salon de soins personnels (110 m²; 2 logements à l'étage)
- F Bar laitier(30 m²)
- G Bâtiment municipal (525 m²; sur 2 étages)

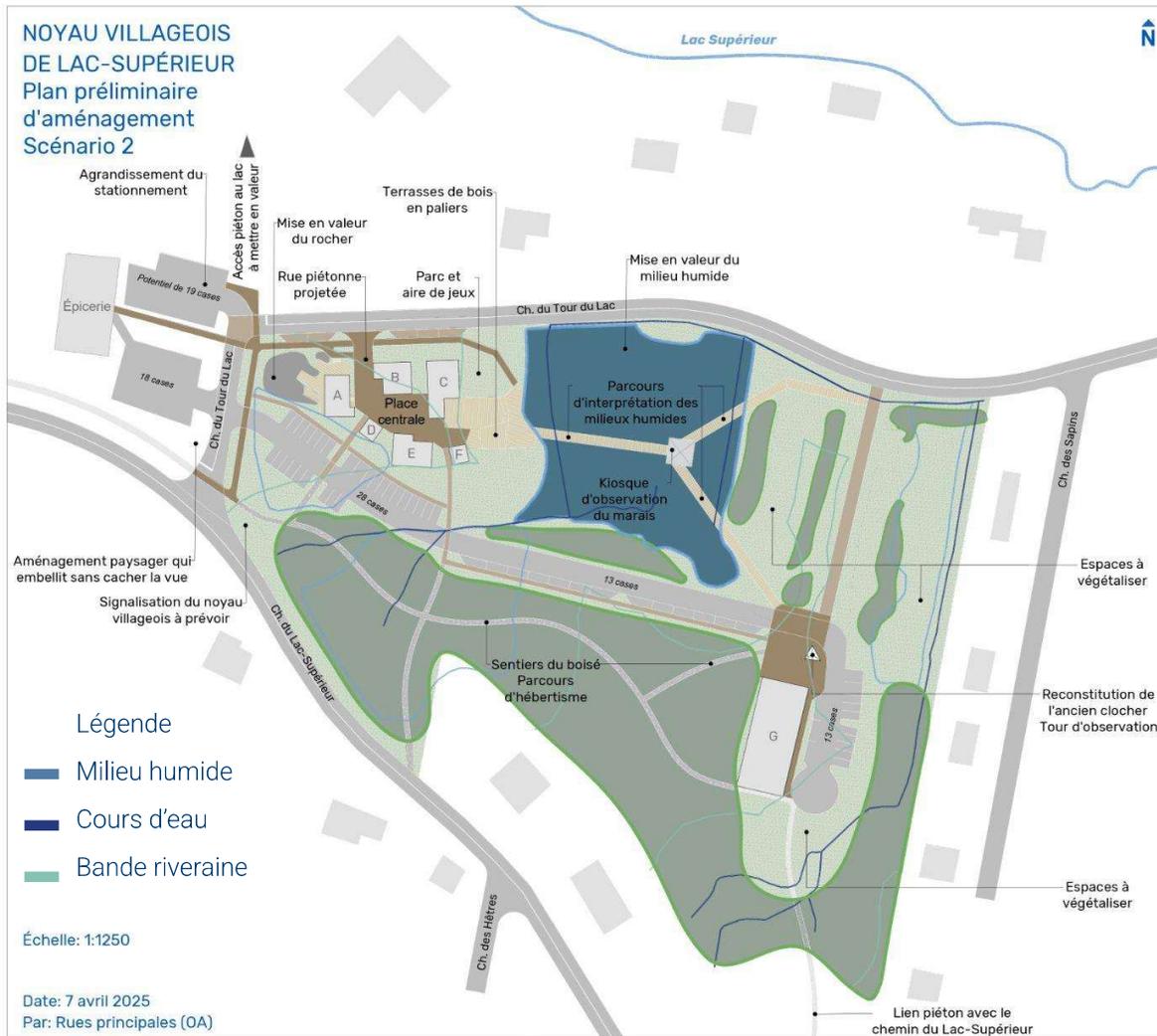
Légende

- Milieu humide
- Cours d'eau
- Bande riveraine
- Passerelle de bois
- Sentier
- Pavé uni



Plan d'aménagement 2 - avec un accès central - non privilégié

Scénario d'aménagement (proposition 1)



On note deux grandes différences :

Ajout d'un accès central :

- Circulation légèrement réduite sur un tronçon du chemin du Tour du Lac
- Ajout de cases de stationnement
- Impact plus important sur les milieux humides et les bandes de non-construction applicables à partir des lignes naturelles des hautes eaux des milieux humides et cours d'eau
- Impact plus important sur les cours d'eau (2 cours d'eau traversés)
- Autorisations ministérielles supplémentaires requises
- Impact sur le boisé et sa pente (coûts et paysage)

Suppression d'un accès sur le chemin du Tour-du-Lac :

- Création d'un espace vert public plus tranquille
- Rétablissement de bandes de non-construction applicables à partir de la ligne naturelle des hautes eaux des milieux humides et cours d'eau

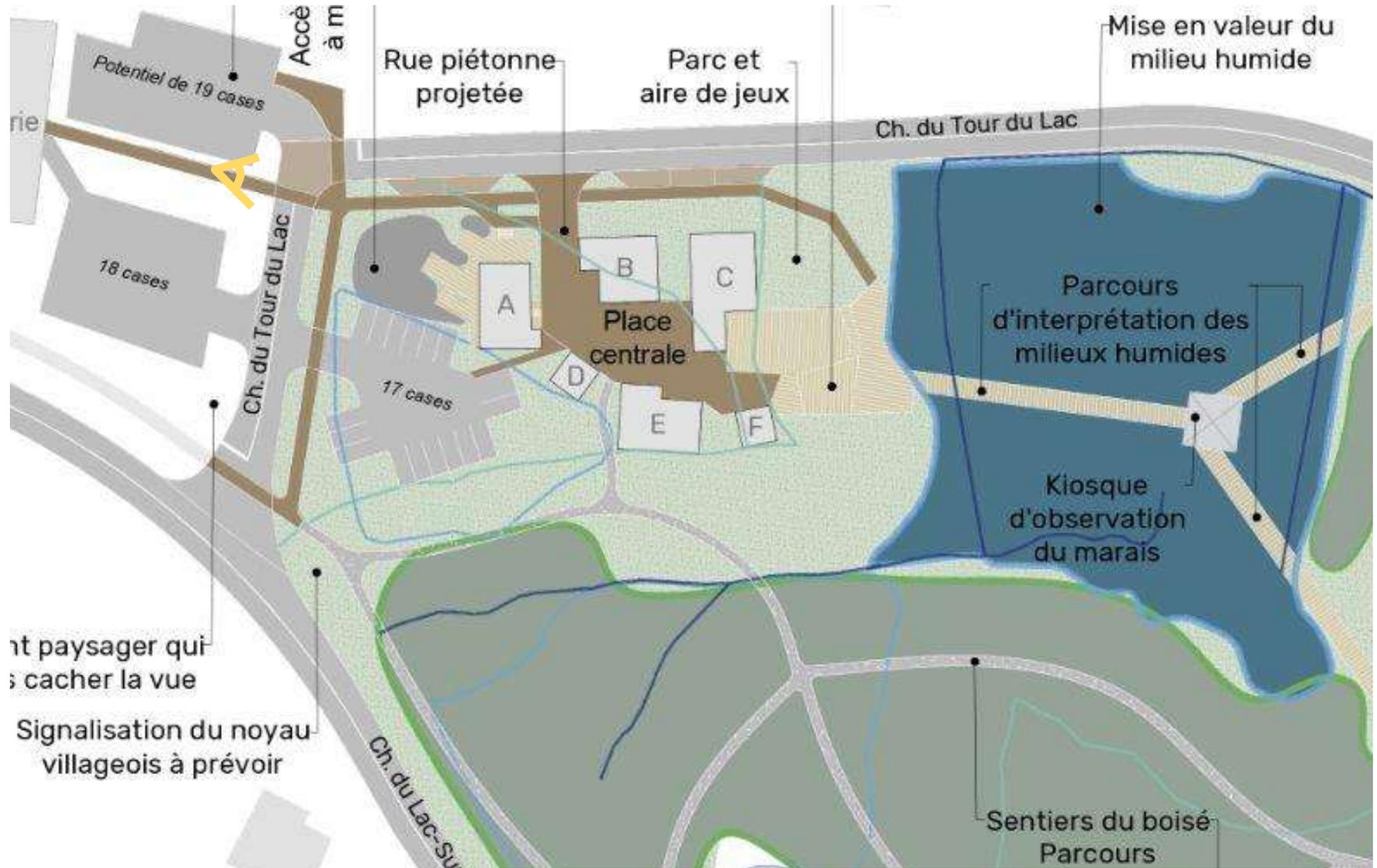


Les esquisses



Les points de vue

Scénario d'aménagement (proposition 1)

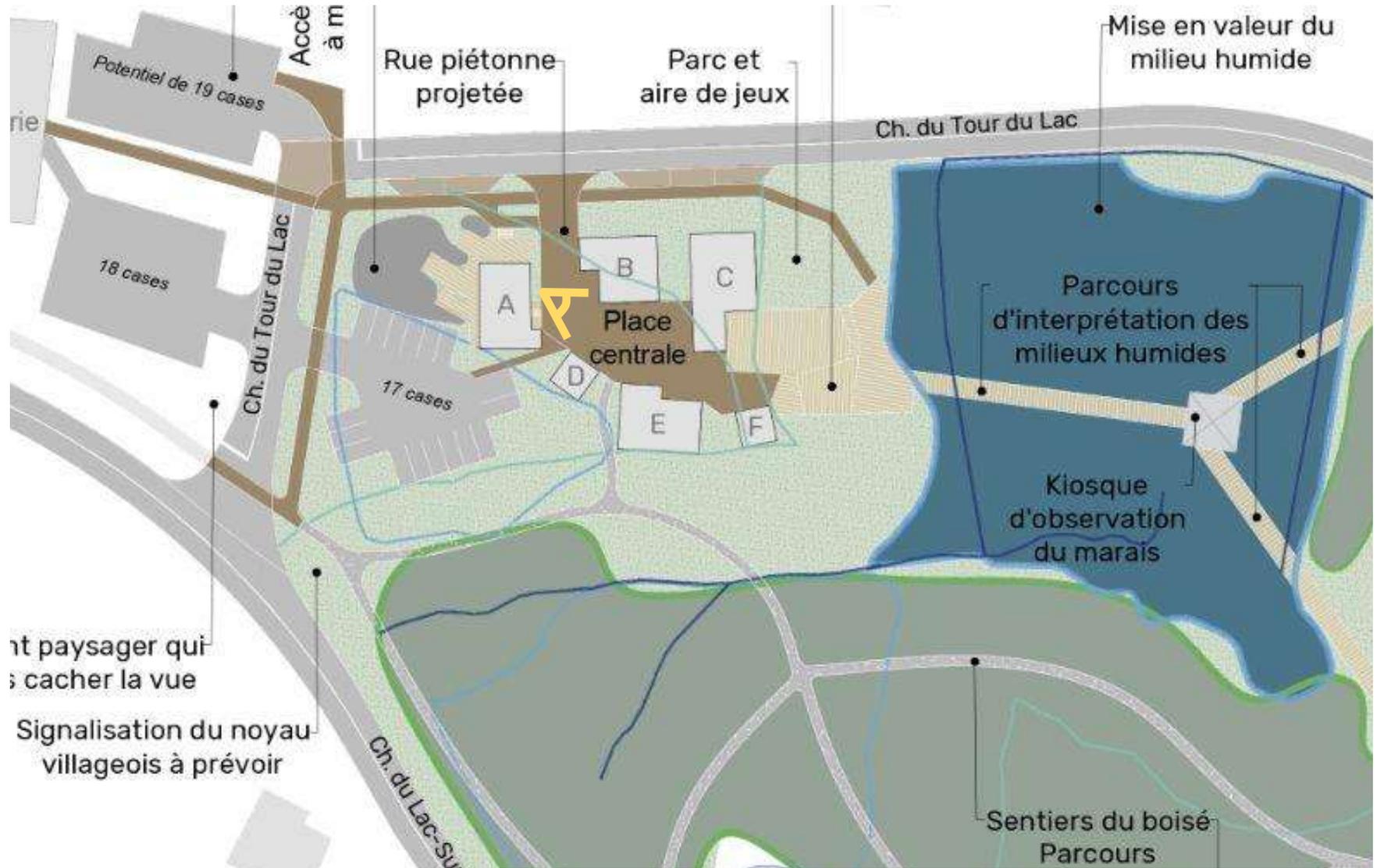


Esquisse 1 - L'intersection



Les points de vue

Scénario d'aménagement (proposition 1)



nt paysager qui
s cacher la vue

Signalisation du noyau
villageois à prévoir

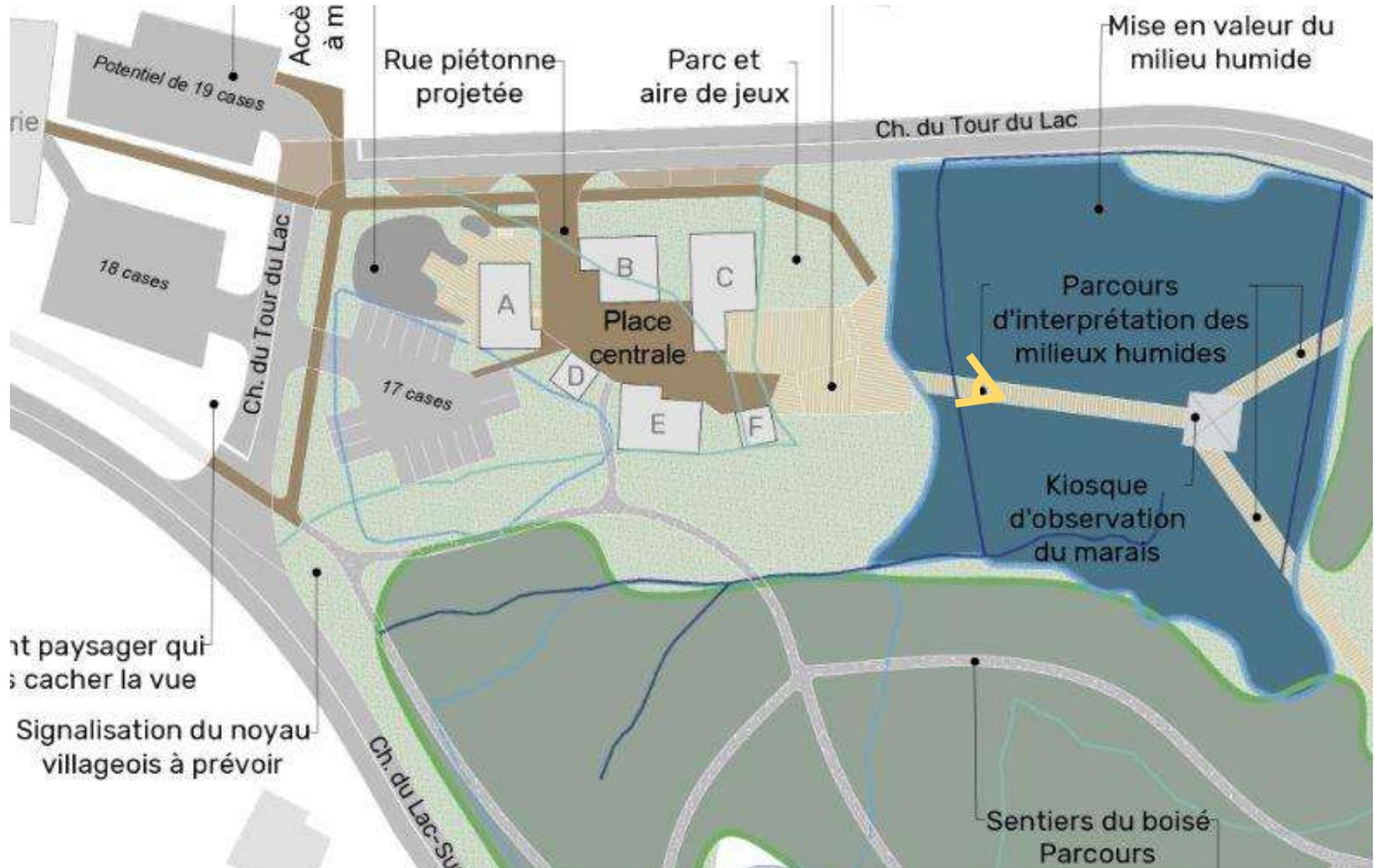


Esquisse 2 - La place centrale



Les points de vue

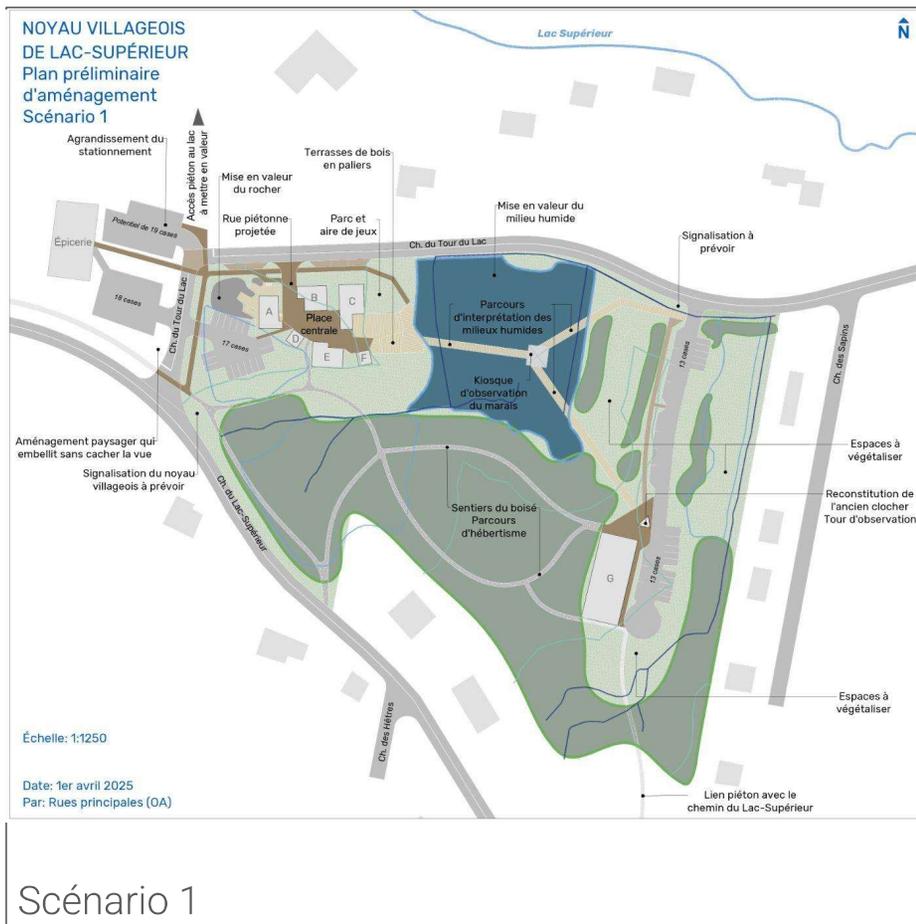
Scénario d'aménagement (proposition 1)



Esquisse 3 - La terrasse du marais



Nous voulons votre avis



La présentation vous sera transmise prochainement par courriel, avec un lien vers un formulaire dans lequel vous pourrez-nous exprimer votre opinion sur le scénario d'aménagement présenté.



Période de questions & commentaires



Merci



Source : Les versants