



Plan d'urbanisme

REGLEMENT NUMERO 152-2014

VERSION DU

12 janvier 2015



**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ LANTIER**

REGLEMENT NUMERO 152-2014

- CONSIDÉRANT QUE** le Conseil municipal de Lantier a adopté le règlement du plan d'urbanisme portant le numéro 2002-06-003, entré en vigueur le 24 septembre 2002 ;
- CONSIDÉRANT QUE** le Conseil de la municipalité de Lantier juge opportun d'adopter un nouveau règlement relatif au plan d'urbanisme et devant s'appliquer à l'ensemble du territoire municipal ;
- CONSIDÉRANT** les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1), notamment les sections VI & VI.0.1 ;
- CONSIDÉRANT QU'** un avis de présentation à cet effet a été donné au cours d'une assemblée précédente de ce Conseil tenue le 14 octobre 2014 et porte le numéro 2014.10.227 du livre des délibérations ;
- CONSIDÉRANT QUE** le Conseil a adopté, le 22 octobre 2014, le projet de règlement numéro 152-2014 du plan d'urbanisme et porte le numéro 2014.10.229 du livre des délibérations ;
- CONSIDÉRANT QUE** le Conseil a tenu une assemblée publique de consultation, sur ce premier projet de règlement numéro 152-2014, le 15 novembre 2014 ;
- CONSIDÉRANT QUE** le Conseil a adopté, le 12 janvier 2015, le règlement numéro 152-2014 du plan d'urbanisme et porte le numéro 2015.01.007 du livre des délibérations ;

À CES CAUSES, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LANTIER ORDONNE CE QUI SUIT, À SAVOIR :

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION : UN PLAN ET DES RÉGLEMENTS	1
Partie A Profil municipal	5
A.1 Contexte général	6
A.2 Milieu socio-économique	8
A.3 Habitation	16
A.4 Milieu biophysique et paysager	18
A.5 Infrastructures et équipements	19
Partie B Scénario d'aménagement	23
B.1 Diagnostic et objectifs.....	24
B.2 Orientations d'aménagement	28
Partie C PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT	31
C.1 Les grandes affectations régionales du schéma d'aménagement.....	32
C.2 Principales voies de circulation	35
C.3 Programme particulier d'urbanisme	36
C.4 Amélioration du parc municipal de l'hôtel de ville	36
CONCLUSION	39
ANNEXE A	41
BIBLIOGRAPHIE	43
ENTRÉE EN VIGUEUR DU PLAN D'URBANISME	45

Liste des tableaux

Tableau 1 : Évolution démographique de 1961 à 2011	9
Tableau 2 : Grands groupes d'âge ; 1981 à 2011	10
Tableau 3 : Évolution de la taille des ménages ; 1991, 1996, 2001, 2006 et 2011	11
Tableau 4 : Niveau de scolarité ; 1996, 2001 et 2006.....	12
Tableau 5 : Taux d'activité ; 2001, 2006 et 2011	13
Tableau 6 : Taux de chômage ; 2001, 2006 et 2011	13
Tableau 7 : Grands groupes professionnels ; 2001 et 2006	14
Tableau 8 : Revenus des ménages ; 2006	14
Tableau 9 : Typologie résidentielle ; 2006 et 2011	17
Tableau 10 : Nouveaux logements ; 2005 à 2014	17

Liste des cartes

Carte 1 : Localisation de Lantier.....	7
Carte 2 : Carte des sentiers, réseau cyclable et pédestre.....	26

INTRODUCTION : UN PLAN ET DES RÈGLEMENTS

Selon la Loi sur l'aménagement et de l'urbanisme (LAU), les municipalités régionales de comté (MRC) et les municipalités locales doivent obligatoirement effectuer une révision quinquennale de leurs documents de planification territoriale et de la réglementation afférente. Cette révision est indispensable afin de maintenir la cohérence logique entre, d'une part, la planification urbaine et la réglementation des municipalités locales et, d'autre part, la planification régionale exprimée par les schémas d'aménagement des MRC. En outre, il est éminemment souhaitable que cette opération de révision actualise le contenu des documents de planification, afin qu'ils tiennent compte de l'évolution territoriale récente et, surtout, qu'ils correspondent le mieux possible aux nouveaux objectifs d'aménagement déterminés par les municipalités. La révision doit aussi améliorer significativement la clarté et la compréhension de la structure de la réglementation et des libellés de ses articles.

La nécessité de réviser non seulement les règlements, mais aussi les plans d'urbanisme, s'explique par le fait que les municipalités disposent, en ce domaine, de deux pouvoirs principaux, distincts mais complémentaires : 1) le pouvoir de planifier et 2) le pouvoir de réglementer. Chacun de ces pouvoirs doit s'exprimer par le document d'urbanisme qui lui est spécifiquement désigné par la LAU.

Le pouvoir de planifier s'exerce essentiellement par l'élaboration et l'adoption d'un **plan d'urbanisme**, par lequel la municipalité explique ses stratégies de développement du territoire et la manière dont elle entend l'organiser physiquement et gérer son utilisation. À ce titre, le plan encadre la réglementation d'urbanisme en énonçant les objectifs qu'elle doit poursuivre. Le plan d'urbanisme explique donc les finalités à atteindre, alors que les règlements prescrivent les moyens à employer et les normes à respecter. Par conséquent, il est impossible d'avoir une réglementation adéquate et bien fondée si, au préalable, les objectifs qui doivent lui servir d'assise ne sont pas clairement définis.

Afin de remplir son rôle adéquatement, le plan d'urbanisme doit mettre en lumière les problèmes, les tendances et les perspectives d'avenir. Il doit surtout définir les orientations d'aménagement à poursuivre, préciser les affectations du sol, les densités d'occupation et les réseaux de transport. Il doit enfin déterminer toute intervention concrète susceptible d'orienter l'évolution de l'occupation du sol conformément aux orientations d'aménagement retenues. À la différence du schéma d'aménagement, qui doit

Introduction : un plan et des règlements

en principe se limiter aux questions d'intérêt régional, le plan d'urbanisme doit proposer des solutions aux problèmes locaux.

Quant au **pouvoir de réglementer**, il s'exerce par l'élaboration et l'adoption d'une série de règlements qui composent la **réglementation d'urbanisme**. Elle constitue l'instrument technique et légal par lequel la municipalité peut faire respecter, sous la forme de normes et de critères juridiquement opposables aux citoyens, les décisions stratégiques contenues dans le plan d'urbanisme. En assurant le succès de la planification urbaine municipale, la réglementation d'urbanisme constitue un véritable contrat social qui équilibre les libertés individuelles des concitoyens, en matière d'utilisation du sol, de façon à améliorer la qualité du milieu bâti et le bénéfice que chaque citoyen peut en retirer.

Comme tout contrat, la réglementation d'urbanisme devrait toujours être suffisamment simple et claire pour être comprise facilement, rapidement et avec la même signification pour tous les intéressés, qu'ils soient élus, membres du comité consultatif, fonctionnaires ou citoyens. Ce n'est qu'à cette condition que les responsables municipaux peuvent optimiser leur efficacité, prendre des décisions éclairées et établir des relations saines avec les citoyens.

En somme, l'objectif ultime de la révision des documents de planification est de maximiser la pertinence et l'efficacité de l'urbanisme municipal en considérant simultanément ses dimensions administratives, opérationnelles et politiques.

La municipalité de Lantier a décidé de mettre à profit cette opération de révision afin de corriger certaines lacunes présentes dans les anciens documents, de simplifier leur interprétation et d'améliorer leur pertinence et leur efficacité. Ainsi, la municipalité s'implique activement dans l'amélioration du milieu de vie des citoyens.

Afin d'atteindre les objectifs précédemment mentionnés, la révision des plans et de la réglementation d'urbanisme est un exercice qui peut être d'une envergure très variable, d'une municipalité à l'autre, selon l'état des documents en vigueur, l'évolution du territoire et les perspectives éventuelles de développement. Cette révision peut ainsi simplement consister à **modifier** les documents en vigueur ou, si nécessaire, à les **remplacer** complètement.

Dans le cas de Lantier, conformément aux articles 110.3.1, 110.10.1 et 136.0.1 de la LAU, cette révision consiste en un **remplacement** complet des documents actuels, et non pas en une simple modification.

Le présent plan d'urbanisme remplace donc celui qui est en vigueur à Lantier depuis 2002. Quant à la réglementation qui l'accompagne, elle fait l'objet d'un document distinct et remplace l'ancienne réglementation, en vigueur depuis 2002. Ces nouveaux documents d'urbanisme sont conformes aux dispositions du nouveau schéma d'aménagement révisé, en vigueur sur le territoire de la MRC des Laurentides.

* * *

Le texte du présent plan d'urbanisme est divisé en trois parties :

1. La partie A, intitulée « Profil municipal », décrit, analyse succinctement et dresse le bilan des principales caractéristiques de la municipalité ;
2. La partie B, intitulée « Scénario d'aménagement », expose brièvement le diagnostic des potentiels et des contraintes, énonce les objectifs d'aménagement à atteindre et les orientations à poursuivre ;
3. La partie C, intitulée « Propositions d'aménagement », présente une série de propositions susceptibles de faciliter la poursuite des orientations et l'atteinte des objectifs d'aménagement. Ces propositions concernent notamment les affectations du sol et les densités d'occupation.

Le nouveau plan d'urbanisme et les règlements d'urbanisme de Lantier devraient permettre de bonifier l'aménagement de notre milieu de vie. Ces documents constituent en quelque sorte le « contrat social » qui lie les citoyens les uns aux autres en matière d'utilisation du territoire, de façon à harmoniser les droits et les libertés de chacun avec des principes de solidarité et de développement durable qui fondent la communauté de Lantier.

PARTIE A

PROFIL MUNICIPAL

A.1 Contexte général

A.1.1 Localisation du territoire municipal

La municipalité de Lantier fut officiellement constituée en 1948. Elle occupe une superficie de 48,5 km² et est l'une des 20 municipalités constituant la Municipalité régionale de Comté (MRC) des Laurentides. Elle est bordée...

... au nord par les municipalités de Val-des-Lacs et de Saint-Donat (située dans la MRC voisine de Matawinie) ;

... au sud par les municipalités de Sainte-Agathe-des-Monts et de Sainte-Lucie-des-Laurentides ;

... à l'est par la municipalité de Sainte-Lucie-des-Laurentides ; et

... à l'ouest par les municipalités de Sainte-Agathe-des-Monts et de Val-des-Lacs.

La carte 1, à la page suivante, montre cette localisation.

De plus, dès l'officialisation par le ministère des Affaires municipales et l'occupation du territoire du Québec, une partie enclavée du territoire de Sainte-Lucie-des-Laurentides sera annexée au territoire de Lantier. Il s'agit de terres publiques dont la superficie totale est de 5,36 km². L'officialisation du ministre par décret portera la superficie totale du territoire de Lantier à 53,86 km².

A.1.2 Caractéristiques générales du territoire

Le territoire de Lantier se caractérise par un relief vallonné et par la présence de nombreux lacs et d'un réseau hydrographique très dense. D'une altitude moyenne de 490 mètres, Lantier est entouré de plusieurs montagnes dont le principal sommet est au lac de la Montagne Noire, qui culmine à 612 mètres. La vue sur les montagnes est également remarquable. Les panoramas sur le territoire de Lantier y sont spectaculaires.

Le sol se compose principalement de dépôts de till sablo-graveleux et caillouteux de plusieurs mètres d'épaisseur qui assurent un bon drainage et offrent une forte capacité portante.

Le réseau hydrographique comporte plusieurs bassins d'eau dont les principaux sont le lac Ludger (situé dans la partie sud de la municipalité, à proximité du noyau villageois), le lac Dufresne (qui occupe la partie nord-est du territoire) et enfin, le lac de la Montagne Noire (qui occupe sa partie nord-ouest et est partiellement situé sur le territoire des municipalités voisines de Saint-Donat et de Val-des-Lacs). On dénombre également plusieurs lacs de moindre importance, dont les lacs Cardin, Cloutier, Creux, Des Arpents, Dorion, Gareau, Limoges, à Simard et Tyrol. Le réseau hydrographique de Lantier compte de plus six marécages d'importance, dont l'un est situé entre l'extrémité sud du lac Ludger et du boulevard Rolland-Cloutier, près de l'entrée du village.

Cet environnement sain et la présence de lacs importants confèrent à Lantier sa vocation de villégiature.

Le territoire comprend aussi un petit noyau villageois qui offre des services publics et commerciaux essentiels aux Lantiérois.

A.2 Milieu socio-économique

A.2.1 Démographie

A.2.1.1 Population

En 2011, la population de Lantier s'élevait à 828 personnes, soit 197 de plus qu'en 1996. Depuis 1961, l'évolution démographique de Lantier s'est constamment réalisée en dents-de-scie, les périodes de croissance alternant régulièrement avec des périodes de diminution de la population. En revanche, depuis 1996, on dénote une croissance constante de la population passant de 631 à 828 habitants.

La période de croissance la plus importante est celle de 1991. Ainsi, entre 1986 et 1991, la population passait de 433 à 677 personnes, augmentant ainsi de 56 % et affichant un taux de croissance annuelle ajusté de 8,9 %. Cette croissance était alors principalement due à l'établissement permanent à Lantier de villégiateurs à la retraite. Il est probable que ce même phénomène se soit produit au cours de la période de 2006. En effet, la population est passée de 654 à 825 personnes entre la période de 2001 et 2006.

Tableau 1 : Évolution démographique de 1961 à 2011

Année	Population totale	Taux croissance
1961	418	-
1966	453	+ 8,4 %
1971	434	- 4,2 %
1976	466	+ 7,4 %
1981	508	+ 9,0 %
1986	433	- 14,8 %
1991	677	+ 56,4 %
1996	631	- 6,7 %
2001	654	+ 3,2 %
2006	825	+ 26,1 %
2011	825	+ 0,4 %

Source : Statistique Canada, Recensements de 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986, 1991, 1996, 2001, 2006 et 2011

Cette population résidente accueille chaque année une importante population saisonnière, composée d'environ 1 750 personnes. Au total, Lantier abrite donc en été près de 2 600 personnes.

A.2.1.2 Groupes d'âge

Entre 1981 et 1996, le poids relatif des groupes d'âge s'est modifié de façon considérable. La proportion des personnes âgées de 65 ans et plus n'a cessé d'augmenter durant toute cette période, passant de 7,9 % à 16,5 %. De 2001 à 2011, cette proportion a peu fluctué. Mise à part la période de 2011, qui indique un retour au profil du 1996. La proportion des gens âgés de 15 à 44 ans n'a cessé de diminuer de 1996 et 2006, au profit du groupe des personnes âgées de 45 à 64 ans, témoignant ainsi du processus de vieillissement naturel de la population en place. Le groupe des résidents âgés de moins de 15 ans est demeuré stable entre 1981 et 1996. Mais cette stabilité s'est effritée entre 2001 et 2011. Il représente, en 2011, le huitième de la population (12,7 %).

Tableau 2 : Grands groupes d'âge ; 1981 à 2011

Groupes d'âge	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011
Moins de 15 ans	22,8 %	24,1 %	21,5 %	19,7 %	12,9 %	15,7 %	12,7 %
15 à 44 ans	52,5 %	49,4 %	43,7 %	39,4 %	37,1 %	30,1 %	32,9 %
45 à 64 ans	16,8 %	17,2 %	21,5 %	24,4 %	32,6 %	35,5 %	38,2 %
65 ans et plus	7,9 %	9,2 %	13,3 %	16,5 %	17,4 %	18,7 %	16,2 %

Source : Statistique Canada, Recensements de 1981, 1986, 1991, 1996, 2001, 2006 et 2011

Tout comme la période de 1981 à 1996, il semblerait que l'arrivée de 197 nouveaux résidents depuis 2001 ait eu pour effet d'accélérer encore une fois le processus de vieillissement de la population de Lantier, plutôt que de le freiner. La diminution qui s'observe pour le groupe des personnes ayant de 15 à 44 ans pourrait s'expliquer par son vieillissement naturel, mais aussi par le départ de résidents poursuivant leurs études ou cherchant du travail dans l'agglomération urbaine de Sainte-Agathe-des-Monts. On remarque une forte diminution de la population des moins de 15 ans entre 2001 et 2011. Il est probable que Lantier n'ait plus assez de poids dans la balance lorsque vient le temps de choisir un milieu de vie pour établir une famille.

A.2.1.3 Structure des ménages

On constate une augmentation graduelle quant au nombre de ménages établis à Lantier entre 1991 et en 2011. Il est passé de 260 à 365 ménages. Cependant, la structure de ces ménages s'est modifiée, durant cette période, en faveur des ménages plus petits, composés d'une personne seule (environ 80 ménages de plus depuis 1996). Cette augmentation s'est réalisée essentiellement aux dépens des ménages de trois personnes qui ont eu la proportion la moins représentative comparativement aux autres tailles des ménages. Même si les ménages de quatre personnes et plus maintiennent leur nombre (60), leur proportion est en régression (16,4 %).

Tableau 3 : Évolution de la taille des ménages ; 1991, 1996, 2001, 2006 et 2011

Taille des ménages	1991	1996	2001	2006	2011
1 personne	15,4 %	19,2 %	26,8 %	32,4 %	32,9 %
2 personnes	38,5 %	44,2 %	41,0 %	39,2 %	41,1 %
3 personnes	23,1 %	13,5 %	5,4 %	9,5 %	9,6 %
4 - 5 personnes	23,1 %	23,1 %	26,8 %	18,9 %	16,4 %

Source : Statistique Canada, Recensements de 1991, 1996, 2001, 2006 et 2011

Les changements qu'a subis la structure des ménages de Lantier semblent davantage être le résultat du départ d'un ou de plusieurs membres des ménages déjà établis sur le territoire plutôt que celui de l'établissement de nouveaux ménages plus petits. Il est probable également que les ménages de 2 personnes témoignent de l'entrée progressive d'une tranche de la population vers la retraite.

A.2.2 Scolarité et emploi

La majorité de la population âgée de 15 ans et plus à un niveau de scolarité correspondant ou inférieur à une 5^e année du secondaire (32,8 %, en 2006). Entre les recensements de 1996 et de 2006, cette proportion a fortement diminuée passant de 76,5 % de la population à 32,6 %, soit une diminution de 43,9 %. Cela indique simplement que plusieurs jeunes ont poursuivi le cours normal de leurs études entre chacun des recensements. L'autre catégorie ayant vu sa proportion augmenter est celle des gens qui ont complété un « certificat ou diplôme d'apprenti ou d'une école de métier ». Elle représente, en 2006, 14,6 % des résidents de 15 ans et plus, une hausse de plus de 7,6 % sur 5 ans et 12,6 % sur 10 ans. Ici, bien que le phénomène puisse s'expliquer par la poursuite régulière des études, il semble que l'augmentation de la population durant cette période ait contribué à l'augmentation de cette proportion. Enfin, comparativement aux recensements passés, la proportion des gens ayant complétés des études universitaires a fait un bon de 15,1 % depuis 1996 et de 16,5 % depuis 2001. Ces données pourraient s'expliquer par une augmentation du nombre de personnes qui choisissent de poursuivre leurs études à un niveau supérieur. D'un autre côté, elles pourraient également signifier que parmi ceux qui choisissent de s'établir à Lantier, une proportion assez importante de ces personnes possède un niveau de scolarité plus élevé.

Tableau 4 : Niveau de scolarité ; 1996, 2001 et 2006

Niveau de scolarité	1996	2001	2006
Aucun certificat, diplôme ou grade	26,5 %	49,8 %	32,6 %
Diplôme d'études secondaires ou l'équivalent	50,0 %	27,8 %	20,8 %
Certificat ou diplôme d'apprenti ou d'une école de métier	2,0 %	7,2 %	14,6 %
Certificat ou diplôme d'un collège, CÉGEP ou autre établissement d'enseignement non universitaire	13,3 %	9,7 %	7,6 %
Études universitaires	8,2 %	6,8 %	23,3 %

Source : Statistique Canada, Recensements de 1996, 2001 et 2006

Le taux d'activité à Lantier est inférieur à la moyenne nationale (53,8 %). Son plus bas taux enregistré était en 1996, avec un taux de 47,0 %. En d'autres termes, moins d'un résident permanent sur deux était alors en âge et en situation de travailler. Ce taux a augmenté de 13,0 % en 2001 (60,0 %). Il s'est établi à 53,3 % en 2006. L'établissement permanent de villégiateurs retraités et le vieillissement naturel de la population en place expliquent en partie cette situation. À ceux-ci s'ajoutent les jeunes résidents qui, bien qu'en âge de travailler, choisissent de poursuivre leurs études.

Tableau 5 : Taux d'activité ; 2001, 2006 et 2011

	2001	2006	2011
Lantier	47,0 %	60,0 %	53,8 %
Le Québec	62,3 %	64,2 %	64,9 %

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

Le taux de chômage est, pour sa part, légèrement inférieur au taux québécois (5,2 % contre 7,0 %), qui est fort différent des données 1996. De fait, le taux de chômage s'est graduellement amélioré de 1996 à 2001, passant de 6,3 % en 2001 à 5,2 % en 2006. La municipalité bénéficie, d'une part, de la proximité relative de l'agglomération de Sainte-Agathe-des-Monts pour l'emploi. D'autre part, sa structure économique permet encore à ses travailleurs d'échapper au chômage saisonnier, fréquent dans les municipalités dont l'économie est trop étroitement liée à des activités estivales.

Tableau 6 : Taux de chômage ; 2001, 2006 et 2011

	2001	2006	2011
Lantier	12,6 %	6,3 %	5,2 %
Le Québec	11,8 %	8,2 %	7,0 %

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

Les principaux secteurs dans lesquels se concentre l'emploi des résidents de Lantier sont ceux de la vente et des services, des métiers, transports et de la machinerie et de la gestion. L'emploi dans ce dernier secteur a augmenté de plus de la moitié entre 2001 et 2006, alors que sa proportion passait de 7,9 % à 18,2 % de l'emploi.

Tableau 7 : Grands groupes professionnels ; 2001 et 2006

Groupes professionnels	2001	2006
Gestion	7,9 %	18,2 %
Affaires, finance et administration	7,9 %	13,0 %
Sciences naturelles et appliquées et professions apparentées	0,0 %	6,5 %
Secteur de la santé	6,3 %	3,9 %
Sciences sociales, enseignement, administration publique et religion	3,2 %	2,6 %
Arts, culture, sports et loisirs	0,0 %	0,0 %
Ventes et services	46,0 %	27,3 %
Métiers, transport et machinerie	22,2 %	19,5 %
Profession propre au secteur primaire	3,2 %	9,1 %
Transformation, fabrication et services d'utilité publique	3,2 %	0,0 %

Source : Statistique Canada, Recensements de 2001, et 2006

Le secteur de la vente et des services est de loin celui dont la chute a été la plus considérable. Il occupe, en 2006, 27,3 % des travailleurs de Lantier alors que cette proportion était de 46,0 % en 1996, ce qui représente une diminution de 18,7 %.

Au chapitre des revenus, les ménages de Lantier disposent, en 2006, d'un revenu moyen inférieur d'environ 2 853 \$ à celui des ménages québécois. Cependant, leur revenu est plus élevé que celui des ménages de la MRC des Laurentides.

En somme, la municipalité de Lantier bénéficie du revenu moyen d'emploi et du revenu médian des ménages les plus élevés comparativement à la moyenne de la MRC.

Tableau 8 : Revenus des ménages ; 2006

	Lantier	MRC	Québec
Revenu moyen	42 304 \$	38 007 \$	45 157 \$
Revenu médian	26 323 \$	22 271 \$	24 430 \$

Source : Statistique Canada. Recensement de 2006

En 2006, le pourcentage de la population vivant sous le seuil de faible revenu avant impôt était de 8 %. Dans le secteur du grand Ste-Agathe, Lantier détient le plus bas pourcentage avec Ivry-sur-le-Lac.¹

A.2.3 Activités économiques

A.2.3.1 Commerces et services

La population de Lantier bénéficie de la proximité de l'agglomération de Sainte-Agathe-des-Monts pour combler ses besoins en produits et services. Même si on dénombre quelques entreprises commerciales sur le territoire de Lantier, principalement en bordure du boulevard Rolland-Cloutier, la diversification de l'offre s'est effritée au cours des années. Il n'y a plus de commerce qui puisse répondre adéquatement à l'essentiel des besoins de la population. Conséquemment, la population a donc majoritairement recours aux services dispensés dans l'agglomération de Sainte-Agathe-des-Monts.

A.2.3.2 Exploitation des ressources naturelles

Le territoire de Lantier bénéficie d'un important couvert forestier et des activités d'exploitation commerciale de la forêt ont cours à plusieurs endroits. La réglementation encadre l'exercice de ces activités, notamment afin de protéger la valeur esthétique des paysages.

Des activités d'extraction (gravières et sablières) n'ont plus cours à Lantier. Ce type d'activité n'est plus permis sur la majeure partie du territoire. Ces activités ont été confinées à un seul secteur du territoire.

¹ CLD Laurentides, Portrait du Secteur Grand Sainte-Agathe, avril 2013, p.12.

A.2.3.3 Tourisme et villégiature

La villégiature occupe encore une place importante dans la municipalité. Depuis la première version de 2002 du plan d'urbanisme, on y dénombre beaucoup moins de chalets et de résidences de villégiature (439 en 2014 versus 512 en 2002) que de résidences permanentes (392 en 2014 versus 305 en 2002). En effet, une tendance semble se dessiner où plus de familles tendent à s'établir de manière permanente à Lantier. Pour la plupart des chalets ou résidences, ces derniers sont principalement implantés en bordure des lacs, comme le lac Ludger et Cardin, de la Montagne Noire et Dufresne.

La densité d'occupation élevée et la piètre qualité de certaines installations septiques furent à l'origine de problèmes de pollution de l'eau des lacs Cardin et Ludger il y a quelques années. La situation a été corrigée depuis et la municipalité demeure vigilante à ce sujet, notamment par la mise sur pied d'un programme d'inspection et de changement des installations septiques non-conformes. Un effort de revégétalisation des rives a également été accompli au cours des dernières années. La population a été sensibilisée à ce problème et s'est montrée généralement coopérative, revégétalisant les rives sur une base volontaire dans un premier temps et par obligation dans un second temps.

La municipalité est dépourvue d'infrastructures d'hébergement hôtelier et offre peu de produits touristiques en dehors des attraits esthétiques et naturels que présente son territoire. Néanmoins, il a un terrain de camping de 40 emplacements qui peut accueillir chaque année un certain nombre de visiteurs.

A.3 Habitation

Les maisons unifamiliales détachées dominant nettement le paysage bâti. Elles représentent, en 2006, 95,9 % des résidences permanentes érigées à Lantier, soit 350 unités. À celles-ci viennent s'ajouter quelque 439 chalets et résidences de villégiature.

Environ 50 % de ces résidences furent construites avant 1971. Elles se caractérisent par une architecture sobre et sont généralement en bon état. Certaines présentaient jadis un aspect délabré, mais la situation s'est améliorée au cours des dernières années. Les propriétaires furent sensibilisés à ce problème et assurent désormais un bon entretien de leur demeure.

Tableau 9 : Typologie résidentielle ; 2006 et 2011

Typologie résidentielle	2006	2011
Maison individuelle non attenante	95,9 %	95,9 %
Maison jumelée	0,0 %	1,4 %
Appartement, duplex non attenant	0,0 %	0,0 %
Immeuble d'appartements, moins de cinq étages	2,7 %	1,4 %
Maison mobile	n/d	n/d

Source : Statistique Canada, Recensements de 2006 et 2011

La plupart des ménages sont propriétaires de leur résidence. Une mince partie d'entre eux sont locataires.

La construction résidentielle a ralenti depuis quelques années. En moyenne, 10 nouvelles résidences sont construites chaque année, depuis 2005. Les nouvelles unités construites sont souvent des résidences cossues, principalement érigées dans le secteur du lac de la Montagne Noire.

Tableau 10 : Nouveaux logements ; 2005 à 2014

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Constructions résidentielles neuves	13	9	10	18	4	15	5	8	5	8

Source : Municipalité de Lantier, Statistiques des permis de 2004 à 2013

Pour attirer de nouvelles constructions permanentes et de nouvelles familles, un ajustement de la réglementation permettra d'assouplir certaines exigences de construction tout en maintenant la qualité desdites constructions.

La municipalité a également la possibilité d'intégrer d'autres modes d'implantation des résidences qui permettraient notamment la copropriété. Cette ouverture vers une réglementation plus élargie pourrait ouvrir des possibilités d'accès à la propriété pour de nombreuses familles, mais également pour des personnes âgées et des personnes vivant seules.

A.4 Milieu biophysique et paysager

Le boulevard Rolland-Cloutier offre d'intéressantes percées visuelles, notamment sur le lac Ludger. Elle est identifiée dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides comme « corridor touristique », c'est-à-dire comme un milieu présentant des qualités particulières quant à ses paysages naturels et bâtis. Des restrictions sur l'abattage d'arbres, des dispositions particulières sur l'affichage, ainsi que pour l'entreposage extérieur, doivent s'appliquer aux abords de tels corridors. À Lantier, la situation ne pose pas de problème particulier à cet égard, si ce n'est que l'entreposage extérieur, en cour avant ou latérale, est parfois visible de la route. On note aussi certains cas ponctuels d'entretien déficient des propriétés et un affichage commercial qui ne valorise pas toujours le paysage esthétique.

Le croissant des Trois-Lacs et le secteur du lac de la Montagne Noire présentent aussi des caractéristiques dignes d'une attention particulière. La montagne la plus haute dans ce secteur culmine à 612 mètres d'altitude, et offre de nombreux et magnifiques panoramas sur celle-ci. Visible depuis plusieurs endroits, elle est bordée par le lac du même nom, dont l'eau est d'une rare qualité, et qui forme avec elle un lieu unique marqué par la tranquillité et la richesse du paysage naturel. Ce lac est situé à une altitude supérieure à 400 mètres et constitue la tête des eaux. La concentration de résidences de villégiature est d'ailleurs modeste aux abords de ce lac. Le croissant des Trois-Lacs constitue pour sa part le principal lien routier permettant d'accéder au lac Montagne Noire depuis le noyau villageois.

Il y avait une croix de chemin présentant un intérêt patrimonial. Elle était située près de l'intersection du boulevard Rolland-Cloutier et du chemin de la Source. La municipalité possède un patrimoine matériel et immatériel qui mérite d'être préservé. À ce titre, certaines actions doivent être coordonnées pour promouvoir, restaurer et préserver le patrimoine de Lantier.

Le nouveau schéma de la MRC des Laurentides n'identifie aucune zone d'inondation sur le territoire de Lantier.

Parmi les nombreux marécages que l'on retrouve à Lantier, il y en a un qui est situé entre le boulevard Rolland-Cloutier et le lac Ludger. Ce milieu humide a été aménagé par la municipalité en 1995 pour faire un petit centre d'interprétation. Une passerelle, construite sur pilotis, permet d'y accéder. Des fiches explicatives permettent de sensibiliser les usagers non seulement sur la faune et la flore, mais également sur l'utilité des milieux humides. Le

site est en processus de mise à niveau pour assurer une plus grande sécurité sur les passerelles.

A.5 Infrastructures et équipements

A.5.1 Réseau routier

La route 329 (boulevard Rolland-Cloutier) est le principal axe routier de Lantier et traverse la totalité de son territoire. À vocation nationale, elle relie la région des Laurentides à celle de Lanaudière, entre Sainte-Agathe-des-Monts et Saint-Donat. Elle forme également la rue principale de Lantier dont elle traverse le noyau villageois. Le débit de circulation y est important. En moyenne, on y dénombre à Lantier le passage de 2 800 véhicules par jour durant l'année, nombre qui atteint 3 500 durant la période estivale². Sa situation, entre deux régions, en fait une voie de camionnage importante, dont le tracé est d'ailleurs classé « route de transit » dans le nouveau schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides³.

Le boulevard Rolland-Cloutier est peu sécuritaire à plusieurs égards. Son tracé sinueux comporte plusieurs courbes hors standard, notamment à l'entrée sud du village, à proximité du lac Ludger et du petit centre d'interprétation du marécage. Les véhicules y circulent généralement à grande vitesse (70km/h). La vitesse dans le noyau villageois a été réduite à 50km/h. Afin de réduire davantage la vitesse des automobilistes, la distance du tronçon à 50km/h devra être allongée. Les abords de la route sont dépourvus de repères visuels signalant la présence du village. De tels repères pourraient inciter les conducteurs à ralentir, notamment par une meilleure signalisation, un aménagement arbustif des abords de la route, des aménagements piétonniers et cyclables, l'éclairage, des matériaux d'aménagement distinctifs, le mobilier urbain, etc.

Une enquête sur les accidents survenus sur la route 329, à Sainte-Agathe-des-Monts et Lantier, a permis de comptabiliser un total 153 accidents, de 1991 à 1993, soit 51 accidents en moyenne chaque année⁴. De ces 153 accidents, on en compte 40 avec traumatisme. L'intersection du croissant des Trois-Lacs et du boulevard Rolland-Cloutier est celle qui semble la plus critique, puisqu'il s'agit d'un endroit où les résidents doivent fréquemment traverser le boulevard Rolland-Cloutier, que ce soit pour aller vers le lac de la

2 MRC des Laurentides, Schéma d'aménagement révisé, version définitive, 1999, p. 5-2

3 Ibid. p. 5-5.

4 Ibid, p. 5-6.

Montagne Noire ou encore pour rejoindre les installations communautaires et récréatives à proximité.

Le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides mentionne que le MTQ devrait « s'efforcer de réduire les impacts (bruits, sels de déglacage) de la route 329 sur les lacs Brûlé et Ludger » en éloignant davantage (lorsque techniquement possible), la chaussée de la route 329 de ces plans d'eau⁵.

Le réseau routier de la municipalité s'étend pour sa part sur 42,66 km, dont 22,7 km (53 %) sont pavés et 19,96 km (47 %) sont en gravier. Ses principales artères sont le chemin de la Source et le chemin de la Sablière, qui permettent d'accéder au village voisin de Sainte-Lucie-des-Laurentides, et le croissant des Trois-Lacs qui permet de rejoindre le secteur de la Montagne Noire.

La municipalité a adopté une politique stricte en matière de pavage et d'entretien de son réseau routier. Cette politique prévoit annuellement la réfection de rues asphaltées et le pavage d'un kilomètre de rues en gravier. En suivant cette politique, on évalue que le pavage de l'ensemble du réseau municipal sera complété d'ici 2020. La municipalité entrevoit l'implantation d'un nouveau développement résidentielle en milieu montagneux dans le secteur du lac de la Montagne Noire. Ce développement sera accompagné d'un réseau de chemin qui devrait être municipalisé. Le tracé projeté des chemins est indiqué à l'annexe A du règlement de zonage, « Plan de zonage ». Autrement, la municipalité ne prévoit pas de raccordement de routes existantes.

En matière d'infrastructures, notons également la présence d'un réseau majeur d'électricité de 120 kV au nord du territoire. Il y a également une antenne de communication détenue par l'entreprise Vidéotron et utilisée pour son réseau de communication cellulaire. La municipalité détient une entente d'occupation avec l'entreprise pour son propre réseau internet haute vitesse via Fibre Internet Laurentides (FILAU), un organisme à but non lucratif.

A.5.2 Équipements et services récréatifs et communautaires

L'ensemble des équipements communautaires dont dispose la municipalité se concentre autour du bâtiment qui abrite l'hôtel de ville, localisé sur le croissant des Trois-Lacs, près de l'intersection le boulevard Rolland-Cloutier. À l'intérieur de ce bâtiment, des services administratifs, de travaux publics et de loisirs, sont mis à la disposition de la population. Une bibliothèque y est

⁵ Ibid. p. 5-25.

également installée et plusieurs activités civiques ont cours dans la salle communautaire.

Le service des incendies de la municipalité est doté d'une caserne qui est érigée sur le croissant des Trois-Lacs, de l'autre côté du chemin, en biais avec l'hôtel de ville. Le garage municipal, situé également de l'autre côté du chemin, lui fait face. L'hôtel de ville est, jusqu'à tout récemment, équipé d'une génératrice de 36 kW permettant de répondre à une éventuelle situation d'urgence et pourvu d'équipements appropriés pour gérer les situations d'urgence et servir de centre de dépannage, tout en continuant de dispenser les services administratifs.

Le terrain situé derrière l'hôtel de ville constitue le principal lieu de rassemblement de la population lors d'événements spéciaux, comme les célébrations de la Saint-Jean. On y retrouve aussi une patinoire et une aire de jeux pour enfants. Profitant de l'occasion, le présent plan d'urbanisme comprend un plan d'aménagement pour les installations sportives et récréatives sur l'ensemble de ce terrain. Ces installations comprendront un terrain de soccer, une piste de radio contrôle, une aire pour des équipements de fitness, un jeu d'eau, une aire de pique-nique, des espaces de détente. Le concept prévoit également des aménagements paysagers visant à bonifier l'aspect du terrain. Enfin, le plan prévoit le réaménagement du stationnement avec un système d'éclairage afin d'améliorer la sécurité des lieux et la valorisation du site. La rubrique C.4 détaille davantage ce concept.

La municipalité dispose d'un terrain de tennis situé du côté ouest du boulevard Rolland-Cloutier, sur un terrain qui fait face au centre d'interprétation du milieu humide, près de l'extrémité sud du lac Ludger. On y retrouve également un espace de stationnement. Selon le besoin, la municipalité dispose d'un second terrain de tennis localisé sur le chemin du Lac-Cardin, à quelques mètres de l'intersection du boulevard Rolland-Cloutier. Avec quelques travaux de réfection, ce terrain pourrait rapidement être mis à la disponibilité des usagers.

Lantier bénéficie d'un potentiel considérable pour l'implantation d'un réseau permanent de sentiers de ski de fond et de randonnée pédestre. Un sentier de motoneige régional et une piste de ski de fond traversent déjà son territoire du sud-ouest au nord-est. Les tracés actuels des pistes de ski de fond passent partiellement sur des terres privées. Plusieurs ententes ont été établies avec les propriétaires afin de permettre le passage des utilisateurs des sentiers. Un grand réseau pédestre parcourant 5 municipalités traverse la municipalité de Lantier du nord-ouest au sud-est. Avec l'annexion d'une partie du territoire enclavé de Sainte-Lucie-des-Laurentides, tout le potentiel

Partie A : Profil municipal

de développement d'un plus grand réseau de plein air s'offrira à la municipalité.

Le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides prévoit la création d'un lien cyclable de 25 kilomètres entre Sainte-Agathe-des-Monts et Saint-Donat⁶. Ce lien consistera en une piste secondaire interconnectée à la piste du « P'tit train du nord », à la hauteur de Val-David. Son tracé suivra les contours des limites sud et est de Lantier, sur le territoire de la municipalité voisine de Sainte-Lucie-des-Laurentides. La municipalité de Lantier prévoit pour sa part aménager une piste cyclable qui sera éventuellement reliée au réseau régional via ce nouveau tronçon. Ses usagers pourraient ainsi atteindre la piste du « P'tit train du nord », qui traverse l'ensemble de la région des Laurentides.

La municipalité est dépourvue de réseaux d'égouts et d'aqueduc. Une dizaine de propriétés sont cependant desservies par deux systèmes d'aqueduc privés.

La cueillette des ordures s'effectue deux fois par semaine durant la saison estivale, et une fois par semaine le reste de l'année. Depuis le 2010 chacune des propriétés est équipée d'un bac à recyclage. Depuis 2013, la municipalité fait partie du réseau des neuf écocentres de la MRC des Laurentides. L'écocentre de Lantier a été mis en place pour récupérer les matières résiduelles et les valoriser. Il s'agit d'un service gratuit pour tous les citoyens de la MRC des Laurentides.

⁶ Ibid. p. 6-3.

PARTIE B

SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT

B.1 Diagnostic et objectifs

Le profil qui vient d'être esquissé met en relief les principales caractéristiques du territoire de Lantier, ses potentiels et ses contraintes. Résumons-les.

Lantier se caractérise par un milieu naturel d'une grande richesse formé de nombreux lacs, d'un couvert forestier abondant et de quelques sommets d'importance. Certains de ces lacs, plus particulièrement le lac Ludger, sont ceinturés d'habitations. La densité actuelle d'occupation autour des lacs permet de maintenir la qualité de l'eau dans la mesure où chaque résidence est pourvue d'installations septiques adéquates et qu'il existe un couvert végétal préservé sur les bandes riveraines.

Malgré l'importance de la villégiature, la construction de nouveaux chalets est relativement peu importante. Elle a considérablement ralenti depuis le début des années 2000 et représente depuis 2005 une moyenne de dix nouvelles unités par année. Celles-ci sont majoritairement construites dans le secteur du lac de la Montagne Noire, un site exceptionnel, et consistent de plus en plus fréquemment en de somptueuses résidences. Le rythme de croissance actuel ne laisse pas présager de problème de saturation des abords des lacs.

La population permanente de Lantier a augmenté d'environ 18 % au cours des 20 dernières années. Le nombre des ménages qui y sont établis a été en augmentation entre 1991 et 2011. La structure des ménages s'est cependant modifiée en faveur de ménages plus petits, dont la plupart sont aujourd'hui formés de deux personnes. Les personnes âgées de 45 à 64 ans représentent une part grandissante de la population permanente (24,4 % en 1996, contre 38,2 % en 2011). Démographiquement, il semble donc que Lantier évolue au rythme du vieillissement naturel d'une population bien établie, à laquelle s'ajoutent de nouveaux résidents.

Parmi les motifs mentionnés dans un sondage réalisé en 2009 auprès de la population de Lantier pour posséder une résidence à Lantier⁷, la proximité de la nature et la qualité de l'eau sont les deux éléments auxquels on semble accorder beaucoup d'importance. En revanche, près du quart des répondants disent que le prix d'achat avantageux et la proximité du travail sont des motifs pour posséder une résidence dans la municipalité. Conséquemment, il y a un manque à gagner quant à l'attrait que suscite Lantier dans le choix

⁷ Municipalité de Lantier, Profil, besoins et attentes des citoyens : résultats du sondage effectué auprès des propriétaires de Lantier, printemps 2009, p.16

que font les futurs acheteurs. Pour ce faire, un travail important doit être fait pour attirer de nouveaux ménages, particulièrement les jeunes familles.

Toute action visant à attirer de nouveaux résidents devra miser sur les forces du milieu certes, mais également sur d'autres avantages propres à une municipalité rurale de l'agglomération de Sainte-Agathe-des-Monts. L'offre résidentielle abordable doit également faire partie des points forts d'attraction pour susciter un intérêt marqué pour la municipalité.

Dans ce contexte, l'intérêt de la municipalité pour l'environnement et son souci d'offrir un cadre de vie qui soit des plus agréables doivent être des assises pour des projets innovateurs, notamment en matière de construction résidentielle innovante et durable.

La proximité de Sainte-Agathe-des-Monts rend la plupart des services rapidement accessibles à la population de Lantier. L'offre pour des services de base est très limitée à Lantier. D'un autre côté, l'offre en activités communautaires ou récréatives est significative (offre de cours, ateliers, bibliothèque, tennis, terrain de jeux, etc.). Beaucoup d'efforts ont été déployés pour remplacer et ajouter de nouveaux équipements récréatifs.

Selon le même sondage réalisé en 2009 auprès de la population de Lantier, une grande importance est accordée (46 % des villégiateurs et 73 % des résidents permanents) pour que Lantier consacre énergies, ressources et budget au développement du commerce⁸. Avec une mobilisation des ressources techniques, humaines et financières, la municipalité pourra réunir les conditions gagnantes qui permettront d'encourager l'offre commerciale à Lantier.

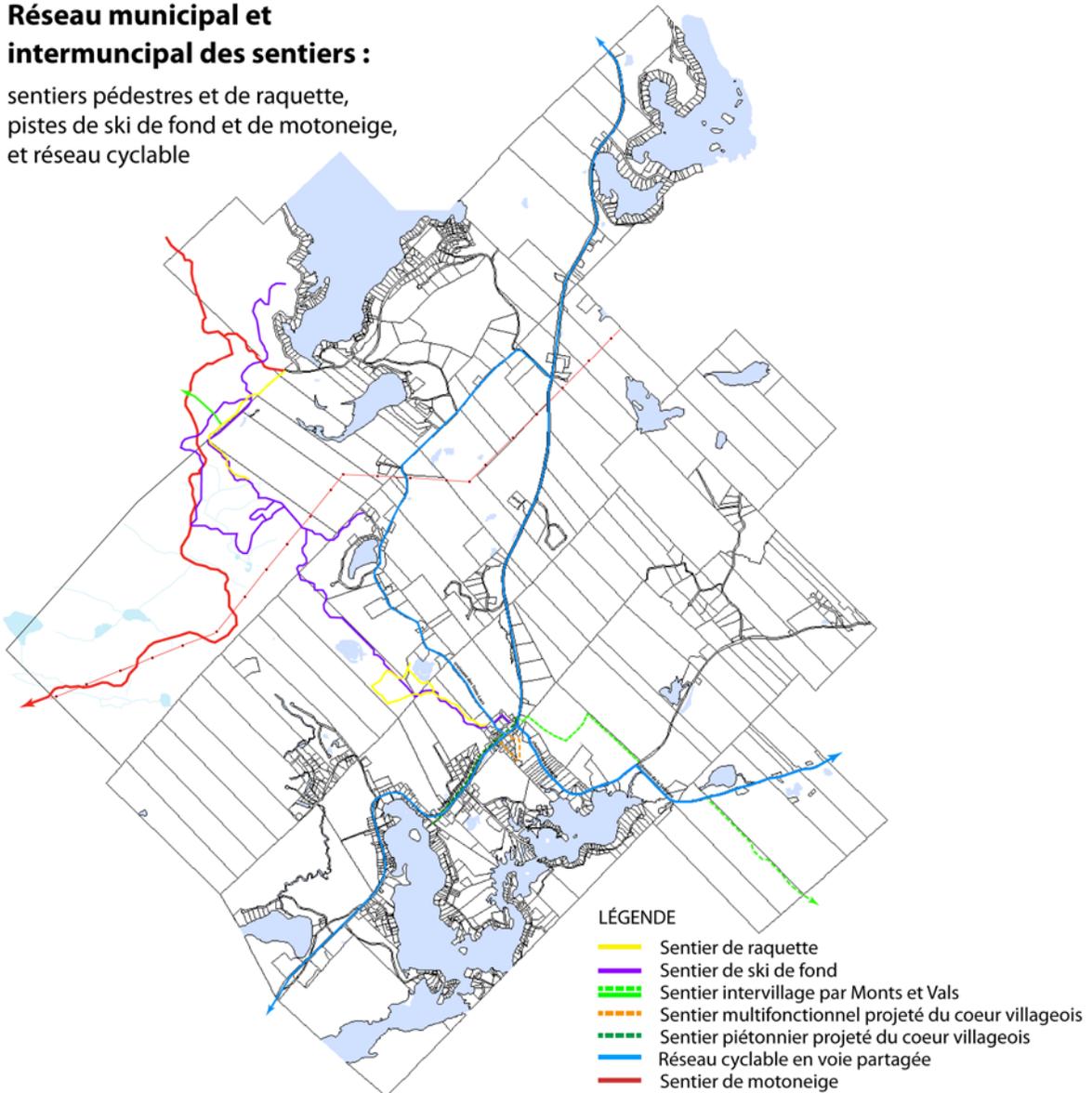
Bien que Lantier tire relativement peu profit de la vocation touristique de la région des Laurentides, son territoire possède un fort potentiel pour le développement d'activités de récréation extensive d'envergure régionale, comme le ski de fond, la randonnée pédestre et la motoneige. Un sentier de motoneige et plusieurs pistes de ski de fond sont déjà présents sur son territoire.

⁸ Ibid. p. 15

Carte 2 : Carte des sentiers, réseau cyclable et pédestre

Réseau municipal et intermunicipal des sentiers :

sentiers pédestres et de raquette, pistes de ski de fond et de motoneige, et réseau cyclable



Le passage des sentiers de ski de fond sur quelques terres privées est rendu possible grâce à des ententes avec les propriétaires terriens. Le tracé pourra également être modifié de façon à occuper davantage d'espace sur les terres du domaine public. De plus, l'annexion d'une partie du territoire enclavé de Sainte-Lucie-des-Laurentides rendra possible le déploiement d'une offre récréo-touristique encore plus grande. Le développement d'un réseau de pistes cyclables, raccordé au réseau de pistes régionales, offrira également une activité dont la portée débordera largement du cadre de la municipalité.

L'exploitation forestière est autorisée sur une large proportion du territoire. Quant aux activités d'extractions, elles sont autorisées sur une mince partie du territoire. Il n'y a aucune extraction en activité sur le territoire. Ces activités ne génèrent actuellement aucune nuisance dans la mesure où elles sont relativement isolées des secteurs d'habitations et de villégiature. Il faut préserver cet isolement d'usages incompatibles.

La route nationale 329 constitue un objet de préoccupations variées en raison de son triple rôle de voie de transit, de corridor touristique et d'artère principale (boulevard Rolland-Cloutier). Elle présente de nombreux problèmes de sécurité, tant pour ses usagers que pour les résidents du noyau villageois. Son tracé comporte de nombreuses courbes dangereuses, dont une à l'entrée sud du village, à proximité du lac Ludger. Le débit de circulation important et la vitesse génèrent une situation particulièrement dangereuse à l'intérieur du noyau villageois. En l'absence d'éléments visuels en bordure de la route, rappelant la présence du village, peu d'automobilistes modifient leur vitesse lors de sa traversée. L'intersection la plus « risquée » est celle du boulevard Rolland-Cloutier et du croissant des Trois-Lacs, dont la fréquentation est élevée en raison de la proximité du noyau villageois et secteur administratif municipal. Les intersections du boulevard Rolland-Cloutier et des chemins des Cassandres, du Lac-Ludger et de la Source, présentent également des problèmes de sécurité importants en raison d'une visibilité et d'une signalisation routière déficiente.

La consolidation du pôle récréatif et communautaire, situé au cœur du noyau villageois, revêt une importance particulière puisqu'il s'agit d'un lieu de rassemblement de première importance. L'aménagement de l'espace récréatif voisin de l'hôtel de ville y augmentera considérablement l'achalandage et, par conséquent, les traversées et les mouvements véhiculaires à l'intersection du boulevard Rolland-Cloutier et du croissant des Trois-Lacs. Le développement de ce pôle rend d'autant plus vitale l'amélioration des conditions de sécurité sur le boulevard Rolland-Cloutier et ses abords.

La création d'un pôle commercial dynamique combiné d'un réaménagement stratégique au cœur du noyau villageois permettra la libre circulation de tous les usagers en toute sécurité. L'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme permettra à la municipalité de Lantier d'établir une planification concertée des projets de développement commercial et de service, ainsi qu'une planification d'aménagement de l'espace public qui tient compte de la sécurité et de l'esthétisme des aménagements.

Dans le cadre du programme Climat municipalités, la municipalité de Lantier s'est dotée d'un plan d'action visant la réduction des émissions de gaz à effet

Partie B : Scénario d'aménagement

de serre sur son territoire. Dans un souci de préservation de l'environnement, la municipalité souhaite mettre en œuvre le plus grand nombre possible de mesures proposées et ce, en tenant compte du contexte et des facteurs économiques et organisationnels.

L'aspect général du milieu villageois s'améliore avec les années, les citoyens prenant davantage d'intérêt à l'entretien extérieur des terrains. Ces efforts doivent être poursuivis, ainsi que ceux visant à mieux régir l'affichage commercial, l'aménagement des terrains et l'entreposage extérieur.

La communauté lantiéroise est très dynamique en matière de valorisation de son milieu de vie, tel qu'en témoignent les différentes politiques sectorielles concernant l'amélioration des chaussées, le recyclage des déchets, la toponymie des chemins et la sécurité civile.

B.2 Orientations d'aménagement

L'analyse du profil municipal et le diagnostic qui en découle montrent bien que la municipalité de Lantier a avantage à poursuivre les orientations d'aménagement suivantes, qui détermineront ensuite les autres propositions du plan d'urbanisme et les prescriptions de la réglementation.

1. HARMONISER LES DIFFÉRENTES UTILISATIONS DU SOL ET AMÉLIORER LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

1.1. Éviter la proximité d'usages incompatibles :

- 1.1.1. Gérer adéquatement le développement de la villégiature ;
- 1.1.2. Restreindre l'implantation de carrières et de gravières à des aires éloignées des secteurs de résidence ou de villégiature ;
- 1.1.3. Veiller à ce que les activités sylvicoles et d'exploitation forestière soient compatibles avec la villégiature et les secteurs de résidences.

1.2. Préserver un milieu naturel de qualité :

- 1.2.1. Régir les utilisations près des rives des lacs et des cours d'eau ;
 - 1.2.2. Maintenir une densité d'occupation du sol appropriée en bordure des lacs et des cours d'eau ;
 - 1.2.3. Maintenir une couverture forestière dans les bassins versants et dans les secteurs à pentes fortes ;
 - 1.2.4. Conserver un couvert végétal sur les bandes riveraines ;
-

- 1.2.5. Protéger et mettre en valeur les milieux humides.
- 1.3. Assurer la protection et l'amélioration de la qualité esthétique du milieu :
 - 1.3.1. Considérer de façon particulière le secteur d'intérêt esthétique et paysagère du lac de la Montagne Noire ;
 - 1.3.2. Régir l'affichage commercial, l'entretien des propriétés, l'entreposage extérieur et l'abattage des arbres, sur tout le territoire municipal, mais encore plus particulièrement en bordure du corridor touristique (boulevard Rolland-Cloutier) ;
 - 1.3.3. Encourager un bon entretien des bâtiments et un aménagement adéquat des terrains.

2. CENTRALISER ET CONCENTRER LE NOYAU VILLAGEOIS

- 2.1. Développer le pôle communautaire et récréatif existant :
 - 2.1.1. Poursuivre les efforts d'aménagement.
- 2.2. Concentrer les nouvelles implantations commerciales dans le noyau villageois :
 - 2.2.1. Concentrer l'offre de biens et de services de proximité ;
 - 2.2.2. Offrir une diversité d'usage.
- 2.3. Axer vers un environnement bâti favorable à l'écomobilité :
 - 2.3.1. Créer des unités de voisinage propice au transport actif.

3. ASSURER LA SÉCURITÉ DES CITOYENS

- 3.1. Restreindre les activités dans les secteurs qui présentent des contraintes pour l'établissement humain (secteurs à pente forte, sols à faible capacité portante).
- 3.2. Prioriser l'amélioration du réseau routier régional (boulevard Rolland-Cloutier) et particulièrement la sécurité des intersections :
 - 3.2.1. Autant que possible, séparer le réseau routier du réseau piétonnier et cyclable ;
 - 3.2.2. Identifier clairement les voies partagées sur le réseau routier ;

- 3.2.3. Assurer la sécurité des piétons et des cyclistes avec une signalisation et un éclairage adéquat ;
- 3.2.4. Allonger la zone du 50km/h du chemin de la Source au chemin du Lac-Cardin.
- 3.3. Mettre en place une signalisation municipale efficace des équipements (écocentre, parcs, tennis, sentiers, etc.) et des bâtiments publics (hôtel de ville, caserne, garage municipal, etc.).

4. AMÉLIORER LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES

- 4.1. Poursuivre l'entretien, la réfection et le pavage du réseau routier de façon systématique.
- 4.2. Favoriser l'implantation de réseaux récréatifs (ski de fond, randonnée, piste cyclable) :
 - 4.2.1. Poursuivre l'implantation des réseaux récréatifs en favorisant un lien de connexion entre le noyau villageois et les secteurs résidentiels, et ce dans un objectif d'écomobilité.
- 4.3. Planifier une piste cyclable reliée au réseau cyclable régional existant.
- 4.4. Poursuivre le réaménagement de l'espace récréatif et communautaire voisin de l'hôtel de ville et y implanter de nouveaux équipements.
- 4.5. Revitaliser les espaces récréatifs et augmenter l'offre sur le territoire :
 - 4.5.1. Revitaliser et mettre en valeur les espaces récréatifs tels les parcs, les terrains de tennis, l'Herbier de Lantier et le nouveau parc du lac Arpin ;
 - 4.5.2. Développer de nouveaux espaces de récréation et de détente.

Ces orientations d'aménagement visent la valorisation des potentiels du milieu et l'atténuation de ses contraintes. Elles visent également à positionner et à consolider le noyau villageois quant à son offre en biens et services. Elles guident les propositions du plan d'urbanisme relatives aux affectations du sol et aux densités d'occupation, ainsi que les autres propositions d'aménagement que retiendra éventuellement la municipalité.

PARTIE C

PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT

C.1 Les grandes affectations régionales du schéma d'aménagement

Le schéma révisé prévoit quatre catégories de grandes affectations régionales pour le territoire de Lantier. Il s'agit de :

1. L'affectation « rurale », qui s'applique en majeure partie à la section villageoise ;
2. L'affectation « mixte », qui s'applique au territoire ceinturant la zone d'affectation rurale et faisant également partie intégrante de la section villageoise ;
3. L'affectation « résidentielle et de récréation », qui concerne la majeure partie du territoire habité et désigné comme étant la section rurale ;
4. L'affectation « forestière et de conservation », qui s'applique aux terres publiques situées surtout à l'ouest et au nord de la municipalité, également localisé dans la section rurale du territoire.

Le schéma révisé permet aux municipalités d'autoriser un éventail limité d'usages à l'intérieur de chacune des grandes affectations. Les affectations municipales du plan d'urbanisme doivent donc être sélectionnées parmi l'éventail offert par les « grandes » affectations régionales indiquées au schéma.

Ainsi, les principaux usages pouvant être autorisés dans l'affectation « rurale » sont : l'habitation à très faible densité, les commerces routiers et touristiques et la récréation intensive ou extensive. Les commerces de vente au détail, les commerces para-industriels et les industries non polluantes, les services communautaires et administratifs, les petites fermes, l'agriculture ainsi que la foresterie, peuvent également être autorisés à certaines conditions.

Quant aux principaux usages pouvant être autorisés dans l'affectation « mixte » ce sont : l'habitation de très faible densité, les commerces de vente au détail, routiers, touristiques et para-industriels, les industries non polluantes, la foresterie, la récréation intensive ou extensive, les petites fermes et l'agriculture. En revanche, tout nouveau lieu d'élimination des déchets ou dépôt en tranchée est interdit.

Dans l'affectation « résidentielle et de récréation », les principaux usages pouvant être autorisés sont : les habitations à très faible densité, les commerces routiers et touristiques, la foresterie, la récréation intensive ou extensive. À certaines conditions, sont également autorisés les commerces de vente au détail, les services communautaires situés près du noyau villageois,

l'agriculture et les petites fermes. Notons que les habitations à très faible densité et la récréation extensive doivent être autorisées partout à l'intérieur de l'affectation « résidentielle et de récréation ».

Enfin, dans l'affectation « forestière et de conservation », les principaux usages pouvant être autorisés sont la foresterie, la récréation extensive, l'extraction et l'agriculture. Les habitations à très faible densité, les commerces de vente au détail, les commerces routiers, touristiques et para-industriels ainsi que les industries peuvent également être autorisés s'ils sont complémentaires à la foresterie, accessibles par une route existante, et sans inconvénient pour l'environnement. Tout nouveau lieu d'élimination des déchets ou dépôt en tranchée est interdit.

Bien entendu, la municipalité doit sélectionner, parmi ces usages, ceux qui lui conviennent, tout en précisant davantage leur nature et les conditions de leur implantation.

C.1.1 L'affectation régionale « RURALE »

Le plan de zonage présente l'affectation régionale « rurale » à titre d'aire « mixte : habitation et commerce » et « commerce ».

C.1.1.1 L'affectation « MIXTE : HABITATION ET COMMERCE »

Cette affectation désigne une portion du boulevard Rolland-Cloutier qui s'étend de l'intersection du chemin de la Mairie au chemin du Lac-Ludger. Cette aire d'affectation offre des mesures permettant une cohabitation harmonieuse des activités et le développement contrôlé de la petite entreprise à caractère artisanale en milieu rural.

La densité maximale d'occupation y sera faible.

C.1.1.2 L'affectation « MIXTE : COMMERCE »

Afin d'encourager une concentration de commerces et de services se conjuguant aux habitations, le noyau villageois n'occupera qu'une portion de cette aire d'affectation. À l'entrée du noyau villageois, la réglementation y autorisera tous ces usages à la condition que leurs dimensions respectent l'échelle du milieu et son caractère rural, alors que le secteur du cœur du noyau villageois comportera des usages commerciaux plus définis.

À cet endroit, la densité d'occupation est élevée, comparativement à l'ensemble du territoire municipal.

Toutefois, on y retrouve le petit secteur à fonction administrative de la municipalité, dont l'administration municipale, le garage municipal, la caserne et l'espace récréatif et communautaire voisin de l'hôtel de ville. À cet

Partie C : Propositions d'aménagement

endroit, la densité d'occupation y est également élevée, comparativement à l'ensemble du territoire municipal.

C.1.2 L'affectation régionale « MIXTE »

Le plan de zonage présente l'affectation régionale «mixte» à titre d'aire « habitation».

L'aire d'affectation « habitation» regroupe les petits secteurs exclusivement résidentiels situés essentiellement dans la section villageoise de la municipalité. Afin de protéger la quiétude de ces milieux résidentiels, les commerces et services seront prohibés ou contingentés.

La densité d'occupation y est généralement très faible.

Nonobstant les deux premiers paragraphes, afin d'établir une réserve pour le développement industriel, cette aire « habitation » comprendra deux zones pour l'industrie légère et sans nuisance.

C.1.3 L'affectation régionale « RÉSIDEN TIELLE ET DE RÉCRÉATION »

L'affectation « résidentielle et de récréation » déterminée par le schéma d'aménagement régional a donné lieu, au niveau municipal, au découpage des zones « villégiature », « récréation » et « écorésidentielle ».

L'affectation « résidentielle et de récréation » est consacrée au développement de la villégiature, c'est-à-dire à l'implantation de résidences saisonnières qui s'inscrivent de façon harmonieuse dans l'environnement naturel.

Évidemment, les résidences permanentes seront également autorisées, même si la vocation dominante est de nature saisonnière.

Le règlement de zonage contrôlera rigoureusement la coupe des arbres et protégera la quiétude des lieux.

Cette affectation protégera des secteurs à l'environnement plus fragile et mettra l'accent sur les espaces destinés à la récréation intensive et extensive.

La densité d'occupation y sera très faible à faible.

C.1.4 L'affectation régionale « FORESTIÈRE ET DE CONSERVATION »

Cette affectation correspond aux terres, privées ou publiques, sur lesquelles sera autorisée l'exploitation forestière, en raison du potentiel commercial présenté par la forêt.

Partout, l'exploitation commerciale de la forêt sera l'activité dominante, mais le règlement de zonage y autorisera, par endroits, d'autres usages comme l'habitation à très faible densité, les gîtes touristiques et la récréation extensive.

La municipalité appuiera prioritairement la consolidation de secteurs de villégiature déjà desservis par une rue publique entretenue par la municipalité, ainsi que les projets de villégiature commerciale à incidence touristique. Aucune nouvelle rue publique ne sera construite à moins qu'elle ne puisse desservir au moins 5 terrains avec une densité d'occupation minimale de 1,25 logement à l'hectare. Notons qu'aucun projet de cette nature n'est prévu actuellement.

Pour l'ensemble de l'aire d'affectation, la densité d'occupation sera très faible, sinon pratiquement nulle.

C.2 Principales voies de circulation

La carte de l'annexe A : « Tracé projeté et type des principales voies de circulation », montre le réseau de routes et de rues sur le territoire municipal. La municipalité prévoit l'ajout trois nouvelles rues à son réseau routier municipal, mais aucun prolongement de rue.

En matière de municipalisation de chemins privés, la réglementation prescrira des normes de construction et les conditions de municipalisation.

Par ailleurs, la municipalité appuie fortement le projet de réfection majeure de la route 329 par le MTQ. Ce projet est présenté dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides. Il consiste à adoucir certaines courbes trop prononcées et dangereuses, à améliorer les fondations, le drainage, la géométrie de certaines intersections et la signalisation. La municipalité souhaite que le MTQ puisse réduire les impacts environnementaux de la route sur le lac Ludger, notamment en éloignant si possible la chaussée des rives du lac.

C.3 Programme particulier d'urbanisme

Le boulevard Rolland-Cloutier (route 329) est un axe de transport provincial entre Sainte-Agathe-des-Monts et St-Donat. Ses dimensions et aménagements orientés principalement vers l'automobile en font un espace contraignant tant pour le développement commercial et de service de proximité que pour les secteurs résidentiels limitrophes. Tout est à inventer pour créer un noyau villageois fort au centre de différents secteurs résidentiels.

Pour assurer un développement intégré et sensible à l'environnement existant, une condition s'impose, soit de doter cette portion du territoire lantierois d'un outil de planification détaillé et bien structuré : un programme particulier d'urbanisme (PPU). Ce PPU servira de guide d'encadrement à la planification, à la revitalisation et à la requalification de cette artère pour en faire un lieu de vie actuel, soit le cœur villageois de Lantier.

Le territoire visé par le programme particulier d'urbanisme (PPU) devra être délimité par une zone commerciale bien définie.

Il sera primordial que les aspects « aménagement » et « développement », « transport » et « environnement » s'intègrent à une vision d'ensemble unique et intégrée pour assurer un développement harmonieux de ce secteur. De façon spécifique, le mandat devra viser la formulation d'une vision d'aménagement et de développement, la rédaction d'un PPU et des outils réglementaires nécessaires à sa mise en œuvre et la concordance réglementaire. Puisque ce boulevard est une route provinciale, la gestion de la circulation automobile devra être prise en considération.

La démarche devra également être basée sur le principe de la concertation et de la participation citoyenne.

La municipalité de Lantier considère cette planification comme une opportunité unique d'élaborer une vision de développement sensible et progressive. Le rayonnement de ce projet se fera au-delà des limites mêmes du secteur et agira à la fois comme vitrine et catalyseur.

C.4 Amélioration du parc municipal de l'hôtel de ville

Le plan d'urbanisme comprend un nouveau plan d'aménagement pour le vaste espace récréatif et communautaire voisin de l'hôtel de ville. Ce plan concept ne fait pas physiquement partie intégrante du présent document, mais existe sous la forme d'une carte distincte. Les paragraphes suivants

présentent donc brièvement les principes qui ont été pris en considération pour la confection des aménagements.

Le terrain à aménager est situé à l'arrière de l'hôtel de ville, au cœur du noyau villageois. Il est déjà utilisé comme lieu de rassemblement et offre certains services récréatifs à la population de Lantier. La surface disponible pour les aménagements est d'une superficie approximative de 11 357m².

Les principes qui ont guidé l'élaboration du concept d'aménagement sont les suivants :

1. Bonifier les équipements actuellement en place et augmenter l'achalandage comme lieu de rencontre privilégié ;
2. Bonifier les activités pour tous les âges ;
3. Implanter de nouvelles aires spécifiques en fonction de la nature des activités et de leurs usagers potentiels, de manière à harmoniser la fréquentation des équipements.

Un espace pour des jeux d'eau viendra se greffer à l'aire de jeux et de pique-nique déjà existants. Ensuite, une seconde section sera ajoutée à la cabane des joueurs et sera utilisée comme maison des jeunes. De plus, deux types de modules récréatifs seront ajoutés, soit un groupe de modules d'hébertisme et un groupe de modules de fitness.

Dans la partie boisée, un espace sera éclairci afin de permettre la tenue d'activités thématiques. À cet égard, on prévoit y construire un petit refuge.

La plantation additionnelle d'arbres vise à offrir des espaces ombragés aux utilisateurs des espaces de détente et de l'aire de pique-nique, de même qu'aux gens qui accèdent au site par le croissant des Trois-Lacs. L'ajout d'arbres et d'arbustes devra permettre de mieux séparer certains espaces tels l'aire de stationnement et les espaces de jeux.

Le plan d'amélioration prévoit également le réaménagement du stationnement afin de maximiser et sécuriser cet espace.

Enfin, étant donné tout l'espace disponible, le plan prévoit deux nouveaux espaces récréatifs, soit une piste de radio contrôle et un terrain de soccer.

CONCLUSION

Le plan d'urbanisme de Lantier marque davantage le début que la fin du processus d'aménagement. Il constitue le guide de ceux qui façonneront graduellement un milieu de vie convenant mieux à leurs aspirations.

Le principal rôle d'un plan d'urbanisme est d'énoncer les principes fondamentaux qui encadreront le travail d'élaboration des règlements d'urbanisme. Cette réglementation régira l'émission des permis et certificats, prescrira les usages autorisés et les normes d'implantation qui s'appliqueront dans chacune des zones de la municipalité, contribuera à la protection de l'environnement visuel et biophysique. Cette réglementation sera conforme aux principes énoncés dans le présent texte.

ANNEXE A

Tracé projeté et type des principales voies de circulation

(Voir la carte jointe au Plan d'Urbanisme)

BIBLIOGRAPHIE

MRC des Laurentides, *Schéma d'aménagement révisé*, version définitive, 1999.

Municipalité de Lantier, *Plan d'urbanisme*, 2002

Municipalité de Lantier, *Profil, besoins et attentes des citoyens : résultats du sondage effectué auprès des propriétaires de Lantier*, printemps 2009

ZÉROCO₂, *Plan d'action visant la réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le programme Climat municipalités : plan d'action 2013-2017, rapport final*, juin 2013.

STATISTIQUE CANADA, *Recensements de 1961, 1966, 1971, 1976, 1981, 1986, 1991, 1996, 2001, 2006 et 2011*.

CLD Laurentides, *Portrait du Secteur Grand Sainte-Agathe*, avril 2013

...ainsi que plusieurs informations et documents divers de provenance municipale.

ENTRÉE EN VIGUEUR DU PLAN D'URBANISME

FAIT ET PASSÉ À LANTIER, ce lundi le 12 janvier 2015.

PAR RÉOLUTION N° 2015-01-007

ENTRÉE EN VIGUEUR le 19 février 2015

(ORIGINAL SIGNÉ)

Richard Forget, maire

(ORIGINAL SIGNÉ)

Benoit Charbonneau, directeur général