



MUNICIPALITÉ DE LAC-SAINTE-MARIE

**ANNEXE A DU RÈGLEMENT NUMÉRO 2024-08-001
CONCERNANT LE PLAN D'URBANISME**

**PLAN PARTICULIER D'URBANISME POUR LE NOYAU
VILLAGEOIS**



Philippe Meunier et Associée

Urbanisme et soutien municipal

TABLE DES MATIÈRES

1.	MISE EN CONTEXTE	1
2.	LE TERRITOIRE D'APPLICATION ET SES COMPOSANTES	2
2.1	DELIMITATION DU TERRITOIRE D'APPLICATION ET COMPOSANTES	2
2.2	L'ETAT DES FONCTIONS URBAINES DU NOYAU VILLAGEOIS.....	2
2.3	LES COMPOSANTES PAYSAGERES	4
2.4	LE PATRIMOINE BATI	4
2.5	L'ANIMATION ET LA MOBILITE.....	4
3.	ÉTAT DES FORCES ET DES FAIBLESSES DU SECTEUR DU NOYAU VILLAGEOIS	6
4.	L'ORIENTATION, LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	7
5.	LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE DU SECTEUR DU NOYAU VILLAGEOIS	9
6.	LES AFFECTATIONS DU SOL DU SECTEUR DU NOYAU VILLAGEOIS	11
6.1	AFFECTATION MIXTE – NOYAU VILLAGEOIS (MXTV).....	11
6.2	AFFECTATION PUBLIQUE (P)	12
6.3	AFFECTATION RESIDENTIELLE (R).....	12
6.4	AFFECTATION RESIDENTIELLE OPTIMALE (RO)	13
7.	PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES	15
8.	EXERCICE DE CONCORDANCE AU PRÉSENT PPU	15

LISTE DES PLANS

PLAN A.1 – LE TERRITOIRE D'APPLICATION DU PLAN PARTICULIER D'URBANISME DU NOYAU VILLAGEOIS	5
PLAN A.2 – LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE DU SECTEUR DU NOYAU VILLAGEOIS	10
PLAN A.3 – LES AFFECTATIONS DU SOL DU SECTEUR DU NOYAU VILLAGEOIS	14

1. MISE EN CONTEXTE

Comme stipulé plus tôt dans le présent plan d'urbanisme, le noyau villageois de Lac-Sainte-Marie constitue le cœur historique, culturel et communautaire de la municipalité. La présence de nombreux éléments ayant marqué son histoire et son développement a contribué au fil du temps à confirmer son statut particulier.

En effet, les commerces, le lac Sainte-Marie et sa vocation récréative, les institutions publiques et culturelles ainsi que les bâtiments historiques du secteur ont tous joué un rôle important dans son évolution et dans son appropriation à titre de lieu communautaire par excellence de Lac-Sainte-Marie par ses citoyens.

Toutefois, force est d'admettre que le noyau villageois est confronté à un effritement des fonctions commerciales et de la dynamique urbaine compte tenu de la présence de pôles commerciaux dans certaines villes plus peuplées à proximité et des nouveaux enjeux en matière de développement commercial, mais également du peu de renouvellement du parc immobilier. Il s'avère donc nécessaire de doter la Municipalité d'une planification détaillée particulière qui permettra de jeter les bases de la revitalisation du noyau villageois et de soutenir les initiatives qui en découleront.

De plus, dans le cadre des orientations et des objectifs émanant du schéma d'aménagement révisé, la MRC de la Vallée-de-la-Gatineau est parfaitement consciente des problèmes de dynamisme vécus dans les municipalités de plus petite taille et souhaite renforcer leur rôle et accompagner les municipalités dans leurs initiatives de revitalisation.

L'élaboration d'un plan particulier d'urbanisme (PPU) s'inscrit donc dans une volonté municipale et régionale de pouvoir répondre aux enjeux de revitalisation du noyau villageois et de mettre en valeur ses ressources et ses potentiels. Cet outil permettra de préciser les orientations d'aménagement du secteur et de s'assurer du respect des principaux objectifs locaux et régionaux.

2. LE TERRITOIRE D'APPLICATION ET SES COMPOSANTES

Avant d'entreprendre l'exercice de la planification détaillée du noyau villageois de Lac-Sainte-Marie et d'en dresser un diagnostic, il est primordial d'avoir une bonne vue d'ensemble du secteur et de ses principales caractéristiques.

Pour ce faire, il est opportun de bien le circonscrire et d'en faire ressortir les éléments importants nous permettant de mieux connaître le territoire d'application et sa dynamique.

2.1 Délimitation du territoire d'application et composantes

Le noyau villageois de Lac-Sainte-Marie est essentiellement formé des propriétés localisées de part et d'autre du chemin du Lac-Sainte-Marie dans la partie sud de son périmètre urbain, là où se trouvent les principales fonctions urbaines de la municipalité et englobe également et grands espaces à développer situés à proximité.

Nous y trouvons 3 grandes composantes :

- Le cœur multifonctionnel qui regroupe les principales fonctions commerciales et institutionnelles du village et qui comprend également des résidences s'insérant en alternance avec les autres fonctions le long du chemin du Lac-Sainte-Marie ;
- Les milieux résidentiels périphériques qui sont des secteurs à consolider en périphérie du cœur villageois ;
- Les grands espaces à développer qui constituent potentiellement des secteurs qui devront répondre aux attentes en matière de densification du périmètre urbain dans une optique de renforcer le rôle du noyau villageois.

Le territoire d'application et ses composantes sont illustrés au plan A.1 du présent document.

2.2 L'état des fonctions urbaines du noyau villageois

Le noyau villageois de Lac-Sainte-Marie présente toutes les caractéristiques qui sont attribuées au secteur central d'une municipalité. On y retrouve généralement une plus grande concentration de la population et une plus grande mixité des fonctions réparties le long d'un ou de plusieurs axes principaux. Cette mixité favorise son attractivité et offre un cadre propice à l'implantation de nouveaux usages qui viendront renforcer son identité spécifique.

Regardons plus en détail ce qu'il en est des fonctions urbaines y étant présentes

La fonction résidentielle

La fonction résidentielle, le long du chemin du Lac-Sainte-Marie, est caractérisée par une mixité évidente avec les usages commerciaux présents, mais également par la présence de quelques bâtiments regroupant plus d'un logement. Qu'ils s'agissent de duplex ou de triplex, les unités d'habitation sont assez typiques de ce que nous retrouvons normalement dans un cœur de village. Les bâtiments de 4 logements et plus sont toutefois absents du portrait, ce qui pourrait porter atteinte aux objectifs de densification du périmètre urbain dans son ensemble et, comme stipulé au plan d'urbanisme, aux efforts que devra consentir la municipalité afin de pouvoir le village d'infrastructures d'aqueduc et d'égout.

Nous retrouvons également quelques résidences dans les milieux résidentiels périphériques dont l'emplacement pourrait favoriser une hausse de la densité dans le cadre d'unités d'habitation accessoires ou d'un redéveloppement pouvant potentiellement amener à la construction de duplex et de triplex.

Enfin, les vastes espaces vacants situés à proximité du cœur villageois serviront de base pour concrétiser la volonté de densifier le périmètre urbain et une attention particulière devra y être donnée en matière de planification par les éventuels promoteurs par le biais d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble.

La fonction commerciale

La vitalité économique d'un noyau villageois repose essentiellement sur un bon équilibre entre les différents types d'établissements commerciaux qui en font une destination unique et recherchée, offrant à la fois des services et commerces de proximité, de restauration, de divertissement et de bien réfléchis. Le tout en tenant compte aussi des principaux atouts culturels et naturels présents dans les environs qui garantiront leur viabilité.

Pour Lac-Sainte-Marie, cette vitalité est fragile et devra être davantage orientée pour répondre d'abord aux citoyens permanents et aux villégiateurs de la région. Nous trouvons très peu de commerces à l'intérieur du territoire d'application, il y a une quincaillerie avec une cour de matériaux, un petit marché d'alimentation, un restaurant, un établissement d'hébergement ainsi qu'un garage de mécanique. Quant aux bureaux de professionnels techniques, administratifs ou liés à la santé, ils sont complètement absents.

Des commerces d'alimentation spécialisés seraient une avenue très intéressante dans la mesure où ils sont complémentaires à l'offre que nous retrouvons ailleurs sur le territoire. Ils seraient également susceptibles de séduire de nouveaux résidents intéressés à s'implanter tout près, mais inciteraient également les citoyens à revenir au noyau villageois. Cela créerait un achalandage plus grand et bénéficierait à tous les autres commerçants. Les bureaux de professionnels seront également maintenus, mais seront plus susceptibles d'être intégrés en tant qu'usage complémentaire à l'habitation compte tenu du marché limité.

Enfin, le développement d'une image de marque pour ce secteur ainsi qu'un affichage encadré et signalisation appropriée contribueraient de façon importante à augmenter leur achalandage et de créer une synergie plus marquée avec les installations institutionnelles de l'endroit.

La fonction institutionnelle

Représentant les éléments fondateurs du noyau villageois, la fonction institutionnelle a joué et continuera de jouer un rôle prépondérant dans son développement et sa dynamique. En effet, l'espace occupé par cette fonction est relativement important et permet d'allier les dimensions culturelles, récréatives, publiques et sociales caractéristiques de Lac-Sainte-Marie.

Nous retrouvons d'abord le grand espace municipal regroupant plusieurs bâtiments et équipements municipaux dont l'hôtel de ville combiné à la caserne incendie, les travaux publics et le centre communautaire ainsi que les principaux équipements récréatifs de la municipalité. LE tout est complété par la présence d'un pavillon communautaire, la descente de bateaux et le camping municipal avec places limitées.

En remontant le chemin du Lac-Sainte-Marie, nous pouvons constater la présence d'un noyau paroissial très fort par la présence de l'église et du presbytère. La question de la vocation de l'église reste d'actualité et devra faire l'objet d'une réflexion plus approfondie. Ces installations ont grandement contribué, et continue encore, au développement culturel du noyau villageois et au sentiment d'appartenance des marilacois.

Enfin, nous pouvons également compter sur la présence du bureau de poste et de l'école à l'extrémité nord du territoire d'application.

2.3 Les composantes paysagères

Le naturel et les espaces verts

La présence du lac Sainte-Marie constitue certainement le principal atout naturel du noyau villageois et offre un paysage magnifique sur le plan d'eau et les monts environnants.

L'accès facile au lac avec la descente de bateau sur la propriété municipale riveraine permet aux amateurs de plaisance de pouvoir bénéficier de cet attrait majeur. Notons également la présence du nouveau parc riverain Lachapelle qui vient maintenant offrir une option supplémentaire permettant de profiter de la présence du lac Sainte-Marie.

Le noyau villageois est également la porte d'entrée de la promenade riveraine présente en bordure du Lac et menant progressivement vers la jonction du lac avec le lac du Moulin présent au nord du périmètre urbain.

L'affichage et la signalisation

Malgré des efforts louables de certains commerçants situés le long du chemin du Lac-Sainte-Marie, force est d'admettre que l'affichage commercial actuellement présent au noyau villageois est loin d'être uniforme et de le mettre en valeur. Cet aspect capital d'une revitalisation mériterait d'être davantage pris en charge par la municipalité et être encadré par l'application d'un règlement sur les PIIA afin de maximiser les retombées positives dans le milieu. On y retrouve en général des enseignes qui varient en termes de qualité d'entretien, de design et d'intégration avec l'architecture des bâtiments.

Présentement, la Municipalité ne possède pas de signalisation municipale appropriée pour ce secteur qui permettrait aux visiteurs de repérer aisément le noyau villageois, ce qui fait en sorte que la zone d'influence du secteur est peu perceptible. Il serait avantageux d'y avoir une signature distinctive qui pourrait également avoir un effet d'entraînement sur la qualité des enseignes.

2.4 Le patrimoine bâti

Sans être d'intérêt national et régional, les bâtiments patrimoniaux du cœur historique de la Municipalité présentent toutefois des caractéristiques intéressantes méritant d'être préservées et mises en valeur afin de maintenir la mémoire collective des éléments ayant marqué l'évolution de Lac-Sainte-Marie.

De manière générale, l'entretien des constructions patrimoniales est toutefois à géométrie variable et plusieurs d'entre elles ont perdu, au fil du temps, leurs éléments distinctifs d'origine. Ainsi sans mettre l'emphase sur une préservation des éléments d'origine, l'application d'un PIIA permettrait à tout le moins de considérer plus éléments importants dont les formes de toits et l'implantation, dans le cadre de l'insertion de nouveaux bâtiments, d'agrandissement ou de travaux modifiant l'apparence extérieure des bâtiments.

2.5 L'animation et la mobilité

Le noyau villageois constitue un lieu privilégié pour la programmation événementielle et l'animation. Plusieurs activités et événements se déroulent notamment au pôle municipal riverain ainsi qu'à l'église. La capacité de rétention suite aux événements est toutefois faible, étant donné la présence limitée de générateurs d'achalandage, de terrasses estivales et d'offre d'hébergement. Aucune réelle infrastructure permettant des déplacements actifs à pied ou à vélo dans le noyau villageois.

PLAN A.1 – LE TERRITOIRE D'APPLICATION DU PLAN PARTICULIER D'URBANISME DU NOYAU VILLAGEOIS

Version projet - Août 2024

3. ÉTAT DES FORCES ET DES FAIBLESSES DU SECTEUR DU NOYAU VILLAGEOIS

Le tableau suivant présente les principales forces et faiblesses du secteur d'application. Elles serviront de base à l'élaboration des orientations, des objectifs et des moyens de mises en œuvre présentés à la section 4.

TABLEAU 3.1 – État des forces et des faiblesses du noyau villageois

Thématique	Forces	Faiblesses
Fonctions urbaines	<ul style="list-style-type: none"> • Mixité des usages le long du chemin du Lac-Sainte-Marie • Fonctions institutionnelles très présentes avec le pôle riverain • Opportunité de développement résidentiel important avec la présence de grands espaces vacants. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fonctions commerciales qui s'effritent et peu spécialisées ne tenant pas compte des atouts du noyau villageois • Offre d'hébergement limitée • Absence de services professionnels
Composantes paysagères	<ul style="list-style-type: none"> • Présence du Lac Sainte-Marie et son accessibilité; • Proximité de la promenade riveraine. 	<ul style="list-style-type: none"> • Absence d'une signalisation directionnelle distinctive pour le noyau villageois • Affichage peu harmonieux et peu encadré
Patrimoine bâti	<ul style="list-style-type: none"> • Présence de l'Ensemble paroissial de l'église et de l'ancien presbytère; 	<ul style="list-style-type: none"> • Perte graduelle des caractéristiques originales des bâtiments patrimoniaux, • Manque d'encadrement des interventions sur les bâtiments.
Animation	<ul style="list-style-type: none"> • Présence du pôle municipal riverain et de l'église • Tenue de plusieurs événements communautaires et festifs par la municipalité 	<ul style="list-style-type: none"> • Capacité de rétention limitée • Absence d'infrastructure de mobilité active.

4. L'ORIENTATION, LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Les grandes orientations correspondent aux lignes directrices de l'aménagement et de la mise en valeur du secteur du PPU. Ces orientations stratégiques permettront d'entamer le processus de revitalisation du secteur et de doter la Municipalité d'un plan d'action à court et moyen termes.

ORIENTATION	
Assurer la mise en valeur du noyau villageois dans un contexte de revitalisation	
OBJECTIF 1	
Stimuler l'attractivité et le développement du pôle du noyau villageois	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Spécialiser l'offre commerciale du noyau villageois (commerces d'alimentation spécialisés, boutiques, commerces et services liés aux activités culturelles et récréatives et restauration) pour répondre aux besoins des citoyens et des visiteurs; • Renouveler le mobilier urbain et élaborer des stratégies de signalisation directionnelle efficaces et originales afin d'attirer les citoyens et les visiteurs vers les services et commerces du noyau villageois ; • Développer des événements et activités promotionnels générant de l'achalandage; • Assurer la disponibilité en matière d'espaces de stationnement; • Maintenir, à l'intérieur du pôle du noyau villageois, une mixité des usages (logements, commerces, services et bureaux) de manière à soutenir l'animation des lieux et les activités de socialisation à proximité; • Limiter l'offre en hébergement touristique aux résidences principales et aux résidences de tourisme; • Créer une affectation mixte – noyau villageois et publique venant encadrer le développement mixte de la composante du cœur villageois et le maintien des actifs publics et communautaires de la municipalité. 	
OBJECTIF 2	
Rentabiliser et encadrer les espaces disponibles au développement	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Autoriser diverses typologies résidentielles dans une perspective de maintien d'une densité plus élevée et d'augmentation de l'attractivité du noyau villageois; • Encadrer le développement des secteurs disponibles présent dans la nouvelle affectation résidentielle optimale à l'aide d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE); • Intégrer un programme d'acquisition d'immeubles permettant à la municipalité d'acquérir toute propriété présentant un intérêt pour l'atteinte des objectifs du présent plan particulier d'urbanisme. 	
OBJECTIF 3	
Améliorer la qualité du paysage et du domaine public	
Moyen(s) de mise en œuvre	
<ul style="list-style-type: none"> • Réaménager les entrées principales du noyau villageois en apportant une attention particulière aux aménagements paysagers; • Planter un mobilier urbain propre au noyau villageois sur le chemin du Lac-Sainte-Marie; • Aménager des passages piétons et cyclistes sécuritaires permettant un accès direct aux divers points d'intérêt du noyau villageois; • Maintenir les accès publics au lac du parc Lachapelle et du pôle municipal riverain; • Encadrer l'implantation et la conception d'enseignes à l'aide d'un règlement sur les PIIA; • Adapter la réglementation d'urbanisme aux réalités du secteur en ce qui concerne les normes de stationnement, d'entrées charretières, affichage et implantation des bâtiments. 	

OBJECTIF 4

Protéger et mettre en valeur le cadre bâti

Moyen(s) de mise en œuvre

- Adopter et appliquer un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'encadrer les interventions réalisées sur les bâtiments le long du chemin du Lac-Sainte-Marie;
- Appliquer le règlement de démolition de la municipalité;
- Attendre l'inventaire des bâtiments patrimoniaux de la MRC pour bonifier les mesures applicables à ces bâtiments;
- Sensibiliser les commerçants aux avantages de la restauration des immeubles commerciaux pour mettre en évidence les qualités architecturales d'origine des bâtiments.

Version projet - Août 2024

5. LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE DU SECTEUR DU NOYAU VILLAGEOIS

La vision stratégique énoncée au plan d'urbanisme est également applicable au noyau villageois. Toutefois, le concept d'organisation spatiale du noyau villageois vient apporter des précisions supplémentaires quant aux interventions à mettre en place pour la revitalisation du territoire d'application du présent chapitre.

Le PPU propose donc les lignes directrices suivantes afin de répondre aux attentes et aux orientations de la municipalité de Lac-Sainte-Marie pour l'avenir du noyau villageois :

- a. Le maintien d'une plus grande diversité de typologie résidentielle et d'une plus grande densité dans une optique de rétention des citoyens de tous âges et d'accessibilité des logements;
- b. Le développement des grands espaces vacants dans une optique d'optimisation de l'espace disponible à des fins résidentielles;
- c. La spécialisation de l'offre commerciale et des services tenant compte des atouts naturels, culturels et communautaires du noyau villageois;
- d. La consolidation du pôle municipal riverain dans une optique de maintien de la vitalité des services communautaires et du sentiment d'appartenance;
- e. L'aménagement des principales entrées au noyau villageois de manière à bien baliser le cœur multifonctionnel de la municipalité;
- f. La création d'une signature distinctive pour la signalisation directionnelle et le mobilier urbain dans les espaces publics et le long de la section du chemin du Lac-Sainte-Marie comprise dans le territoire d'application;
- g. Le maintien des percées visuelles et des accès publics au lac;
- h. La mise en valeur et l'encadrement des interventions en matière d'affichage et de cadre bâti ;

Le schéma suivant illustre le concept d'organisation spatiale du noyau villageois.

PLAN A.2 – LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE DU SECTEUR DU NOYAU VILLAGEOIS

Version projet - Août 2024

6. LES AFFECTATIONS DU SOL DU SECTEUR DU NOYAU VILLAGEOIS

La position actuelle des différents usages présents dans le noyau villageois ainsi que les lignes directrices proposées précédemment nous amènent à préciser les différentes vocations désirées du territoire d'application du PPU. Ainsi, les grandes affectations du sol qui seront détaillées ci-dessous permettront de bien orienter son développement et d'atteindre les objectifs de revitalisation que se sont fixés les membres du conseil municipal.

Leur description présente les usages compatibles avec chacune des aires d'affectation et le règlement de zonage viendra transposer ces usages de manière plus détaillée et assurer ainsi la mise en œuvre.

6.1 Affectation mixte – Noyau villageois (MXTV)

A- Description	
L'affectation « mixte – noyau villageois » correspond au pôle économique du village identifié comme tel au plan A.3 du présent plan particulier d'urbanisme. Elle vise à permettre les activités favorisant la redynamisation de ce secteur névralgique et historique de la municipalité.	
Cette aire est considérée comme la concentration première des services à la population comme des bureaux administratifs, des services financiers, personnels et professionnels. De plus, ces activités ont un effet d'entraînement sur l'achalandage du secteur ainsi que sur les activités commerciales qui peuvent s'y retrouver comme des commerces d'alimentation et de vente au détail spécialisés et des activités de restauration. L'intégration d'usages récréatifs et culturels y est également souhaitable compte tenu des enjeux de revitalisation et de redynamisation du cœur villageois.	
B- Compatibilité des usages	
Habitation de type individuel + logement parental (1)	
Habitation multiple (2 unités et plus)	
Commerce et services de proximité	
Commerce d'orientation touristique	
Commerces et services divers (2)	
Hébergement rustique	
Communautaire	
Loisirs et culture	
Plein air et récréation extensive	
Industrie écoresponsable (3)	
Utilité publique	
C - Notes particulières	
(1) Les logements additionnels sont aussi autorisés.	
(2) À l'exception des centres commerciaux, des immeubles commerciaux avec plus de trois locataires, des commerces artériels et des commerces de gros.	
(3) Usages existants seulement	
D – Paramètres urbanistiques	
Paramètres généraux	Indicateur
Densité d'occupation du sol maximale	Non applicable (aucun service)
Coefficient d'emprise au sol maximale	0,4
Hauteur maximale	2 étages*
Superficie des parcs et espaces naturels	Minimum 10 % du périmètre urbain
Usages dans l'aire Mixte	Bâtiment d'usages mixtes permis
Revêtement des constructions	Privilégier le déclin de bois
* Pour autoriser des constructions sur plus de deux étages, la municipalité devra mettre en place des mesures visant à assurer la sécurité des occupants quant aux enjeux de sécurité incendie et d'évacuation.	

6.2 Affectation publique (P)

A- Description	
Cette grande affectation correspond aux usages institutionnels et publics déjà présents sur le territoire de la municipalité. Plus précisément, cette grande affectation est attribuée aux activités reliées à la vie publique et communautaire, l'église, les parcs et autres lieux de loisir.	
B- Compatibilité des usages	
Communautaire	
Loisirs et culture	
Plein air et récréation extensive	
Conservation	
Utilité publique	
C - Notes particulières	
Aucune	
D – Paramètres urbanistiques	
Paramètres généraux	Indicateur
Densité d'occupation du sol maximale	Non applicable (aucun service)
Coefficient d'emprise au sol maximale	0,4
Hauteur maximale	2 étages*
Superficie des parcs et espaces naturels	Minimum 10 % du périmètre urbain
Revêtement des constructions	Privilégier le déclin de bois
Réseaux d'aqueduc ou d'égout	Si présent à moins de 100 mètres le branchement est obligatoire
* Pour autoriser des constructions sur plus de deux étages, la municipalité devra mettre en place des mesures visant à assurer la sécurité des occupants quant aux enjeux de sécurité incendie et d'évacuation.	

6.3 Affectation résidentielle (R)

A- Description	
L'affectation « Résidentielle » représente la majeure partie du périmètre d'urbanisation et est caractérisée par une prédominance d'immeubles destinés à des fins d'habitation. Le maintien des fonctions résidentielles existantes y sera privilégié tout en tenant compte du contexte de redéveloppement et des particularités des secteurs.	
B- Compatibilité des usages	
Habitation de type individuel + logement parental (1)	
Habitation multiple (2 unités et plus)	
Hébergement rustique (2)	
Utilité publique	
C - Notes particulières	
(1) Les logements additionnels sont aussi autorisés.	
(2) Résidences de tourisme uniquement	
D – Paramètres urbanistiques	
Paramètres généraux	Indicateur
Densité d'occupation du sol maximale	Non applicable (aucun service)
Coefficient d'emprise au sol maximale	0,4
Hauteur maximale	2 étages*
Superficie des parcs et espaces naturels	Minimum 10 % du périmètre urbain
Revêtement des constructions	Privilégier le déclin de bois
Réseaux d'aqueduc ou d'égout	Si présent à moins de 100 mètres le branchement est obligatoire

* Pour autoriser des constructions sur plus de deux étages, la municipalité devra mettre en place des mesures visant à assurer la sécurité des occupants quant aux enjeux de sécurité incendie et d'évacuation.

6.4 Affectation résidentielle optimale (RO)

A- Description	
Toute comme pour les autres secteurs à développer du périmètre urbain, l'affectation « Résidentielle optimale » désigne la majorité des secteurs propices au développement identifiés, c'est-à-dire certains espaces à développer et à redévelopper retenus pour le développement de nouveaux secteurs résidentiels. La fonction résidentielle sera évidemment dominante, mais devra respecter les attentes locales en matière de densité, soit une densité minimale moyenne de 5 logements à l'hectare. Elle offrira par ailleurs un plus large éventail de typologie de logements. Ces secteurs seront, pour la plupart, soumis à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble.	
B- Compatibilité des usages	
Habitation de type individuel + logement parental (1)	
Habitation multiple (2 unités et plus)	
Activité agricole (2)	
Exploitation forestière (3)	
Conservation	
Utilité publique	
C - Notes particulières	
(1) Les logements additionnels sont aussi autorisés.	
(2) Les activités agricoles sans élevage sont autorisées.	
(3) Seuls les travaux d'aménagement sylvicoles, incluant la plantation et la récolte d'arbres, ainsi que les activités visant à créer un écran de végétaux, une zone tampon, un corridor vert et toutes autres activités de foresterie urbaine sont autorisés.	
D – Paramètres urbanistiques	
Paramètres généraux	Indicateur
Densité d'occupation du sol maximale	Non applicable (aucun service)
Coefficient d'emprise au sol maximale	0,4
Hauteur maximale	2 étages*
Superficie des parcs et espaces naturels	Minimum 10 % du périmètre urbain
Revêtement des constructions	Privilégier le déclin de bois
* Pour autoriser des constructions sur plus de deux étages, la municipalité devra mettre en place des mesures visant à assurer la sécurité des occupants quant aux enjeux de sécurité incendie et d'évacuation.	

PLAN A.3 – LES AFFECTATIONS DU SOL DU SECTEUR DU NOYAU VILLAGEOIS

Version projet - Août 2024

7. PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES

Conformément à l'article 85 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la municipalité pourra adopter, par règlement, un programme d'acquisition d'immeubles, de gré à gré ou par expropriation, à l'égard de tout ou partie du territoire visé par le présent plan particulier d'urbanisme, en vue d'aliéner ou de louer les immeubles aux fins prévues par ce plan particulier.

La municipalité pourra mettre en œuvre le programme d'acquisition d'immeubles lorsque les règlements d'urbanisme conformes au plan particulier d'urbanisme sont en vigueur. Elle peut administrer tout immeuble qu'elle détient en vertu du programme et y exécuter tous travaux.

8. EXERCICE DE CONCORDANCE AU PRÉSENT PPU

Une grande partie de la mise en œuvre du plan particulier d'urbanisme du secteur du noyau villageois repose sur les modifications réglementaires qui seront apportées à la réglementation d'urbanisme.

Ainsi, comme prévu à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le présent PPU inclut des règles qui nous permettront de préciser les changements qui devront être apportés à la réglementation d'urbanisme afin de refléter l'orientation prise à l'égard du territoire d'application, la réglementation devra donc être modifiée de la manière suivante :

Règlement de zonage n°2024-08-002

Le règlement de zonage devra prévoir :

- 1° La création de zones mixtes (MXTV), publiques (P), résidentielles (R) et résidentielles optimales (RO) et l'attribution des usages permis conformément aux affectations du présent PPU;
- 2° L'adaptation des usages commerciaux autorisés dans un contexte de resserrement et de spécialisation des usages commerciaux au noyau villageois;
- 3° Le maintien des usages institutionnels, récréatifs et culturels présents;
- 4° La diversification de l'offre en matière de typologie résidentielle favorisant un redéveloppement plus dense des secteurs au pourtour du secteur;
- 5° L'usage de parc et espaces verts dans les espaces à développer en attendant l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble;
- 6° L'encadrement de l'affichage par la gestion des dimensions, des matériaux et de l'emplacement des enseignes dans le noyau villageois.

Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale n°2024-08-006

La municipalité de Lac-Sainte-Marie se dotera d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour le noyau villageois de manière à en assurer sa mise en valeur architecturale et esthétique. Les objectifs et critères contenus au règlement devront favoriser le maintien des caractéristiques du cadre bâti, l'intégration adaptée au secteur des nouveaux bâtiments ou des agrandissements aux bâtiments existants ainsi que l'encadrement des interventions liées à l'affichage.

Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble n°2024-08-007

La municipalité de Lac-Sainte-Marie se dotera d'un règlement sur les plans d'aménagement pour l'encadrement de la planification détaillée des espaces à développer qui sera proposée par les propriétaires ou promoteurs. Les objectifs et critères contenus au règlement devront favoriser la densification de ces secteurs, la cohérence du réseau routier et des infrastructures proposées, la bonne gestion des eaux pluviales et le respect des milieux naturels.