



MUNICIPALITÉ DE LAC-SAINTE-MARIE

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

**PLAN PARTICULIER D'URBANISME DE L'AIRE
TOURISTIQUE DU MONT SAINTE-MARIE**



Philippe Meunier et Associée

Urbanisme et soutien municipal

TABLE DES MATIÈRES

1.	MISE EN CONTEXTE	1
2.	LA PLANIFICATION RÉGIONALE	1
3.	LE TERRITOIRE D'APPLICATION ET SES COMPOSANTES	5
	<i>LES COMPOSANTES</i>	<i>5</i>
A)	<i>LE POLE RECREATIF ALPIN</i>	<i>5</i>
B)	<i>LE POLE DU VERSANT OUEST</i>	<i>5</i>
C)	<i>LE POLE DU LAC FOURNIER</i>	<i>5</i>
D)	<i>LE POLE DE DENSIFICATION MIXTE</i>	<i>5</i>
E)	<i>LE POLE RESIDENTIEL DE VILLEGATURE</i>	<i>5</i>
4.	PRINCIPAUX CONSTATS	8
5.	L'ORIENTATION, LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	9
6.	LES AFFECTATIONS DU SOL DU SECTEUR DE L'AIRE TOURISTIQUE DU MONT SAINTE-MARIE	10
	AFFECTATION TOURISTIQUE – RECREATIVE.....	10
	AFFECTATION TOURISTIQUE - MIXTE.....	11
	AFFECTATION TOURISTIQUE - VILLEGATURE.....	11
7.	PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES	13
8.	EXERCICE DE CONCORDANCE AU PRÉSENT PPU	13

LISTE DES PLANS

PLAN B-1 – L'AIRE TOURISTIQUE DU MONT SAINT-MARIE SELON LA MRC.....	3
PLAN B-2 – LE TERRITOIRE D'APPLICATION DU PLAN PARTICULIER D'URBANISME ET SES COMPOSANTES.....	7
PLAN B-3 – LES AFFECTATIONS DU SOL DE L'AIRE TOURISTIQUE DU MONT SAINTE-MARIE.....	12

1. MISE EN CONTEXTE

L'entrée en vigueur récente du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de la Vallée-de-la-Gatineau met le cap sur une vision renouvelée des propriétés composant l'aire touristique du mont Sainte-Marie.

La municipalité souhaite donc collaborer à la mise en œuvre de cette vision commune visant à confirmer la vocation touristique 4 saisons de cet important pôle d'attraction de la région. Ainsi, l'élaboration d'un plan particulier d'urbanisme (PPU) s'inscrit donc dans une volonté municipale et régionale de pouvoir répondre aux enjeux de développement du secteur tout en mettant en valeur ses ressources et ses potentiels.

Cet outil, qui est une composante du plan d'urbanisme de la municipalité de Lac-Sainte-Marie, permettra d'apporter plus de précisions quant à la planification de ce secteur qui suscite une attention toute particulière de la part du conseil municipal. Il vise à préciser les orientations d'aménagement et de s'assurer du respect des principaux objectifs locaux et régionaux.

À ce titre, le PPU comprend :

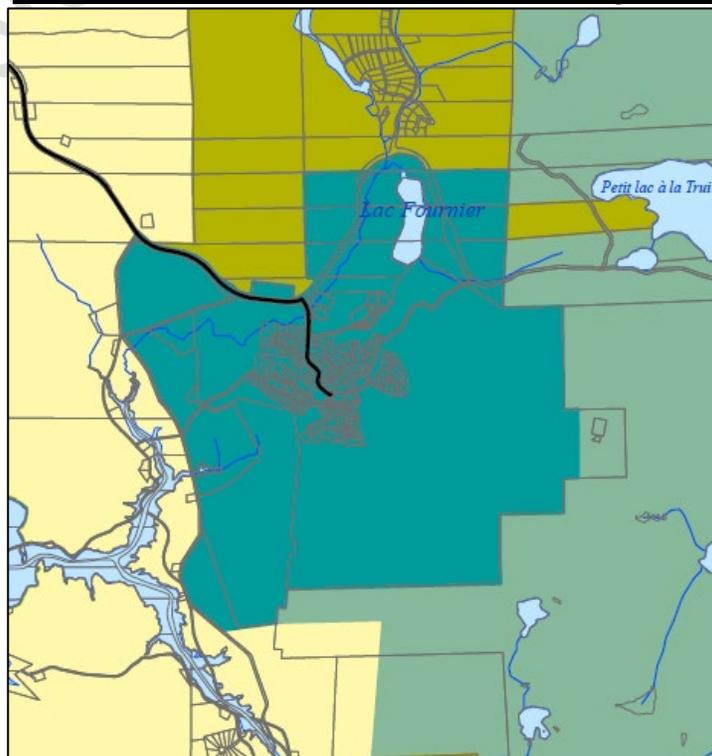
- L'intégration de la vision du développement de l'aire touristique du mont Sainte-Marie;
- La délimitation du territoire d'application et la description de ses composantes;
- L'établissement des orientations et des objectifs de planification associé à la planification de développement du secteur;
- La définition des moyens de mise en œuvre permettant d'assurer la réalisation de ce PPU : l'affectation détaillée du sol et la densité d'occupation ainsi que les règles de zonage, de lotissement et de construction proposées aux fins d'établir la concordance à la planification inscrite dans le présent document.

Il s'avère donc nécessaire de doter la municipalité d'une planification détaillée du secteur de ce pôle touristique d'importance qui permettra de soutenir les initiatives qui en découleront.

2. LA PLANIFICATION RÉGIONALE

La MRC de la Vallée-de-la-Gatineau souhaite mettre en valeur l'ensemble des pôles touristiques de son territoire. Dans ce contexte, elle accorde une place importante au mont-Sainte-Marie puisqu'elle y attribue une affectation touristique qui met la table au développement d'une « station de sports 4 saisons ».

Affectation touristique au schéma d'aménagement



Cette affectation est complétée par une cartographie plus précise des intentions d'aménagement qui se traduit par la détermination de différentes zones dont la vocation et les règles d'encadrement viennent limiter les opportunités de développement dans certains secteurs. Ces zones sont illustrées au plan B-1 du présent PPU. Les paramètres urbanistiques (règles d'encadrement) sont plus amplement décrits dans le tableau ci-bas :

Paramètres généraux	Valeur
Superficie minimale d'un lot riverain	3 715 mètres carrés
Revêtement des constructions	Privilégier le déclin de bois
Couvert forestier	Déboiser les superficies minimales pour les bâtiments
Milieu riverain	Prévoir 15 % à 20 % de la rive en aire publique
Pôle touristique du Mont-Sainte-Marie (zone de densification mixte)	
Densité d'occupation du sol maximale	24 logements/hectare
Hauteur maximale	2 étages*
Revêtement des constructions	Privilégier le déclin de bois
Usage commercial	Hôtel, motel et hébergement touristique
* 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.	
Pôle touristique du Mont-Sainte-Marie (zone d'aménagement récréatif)	
Ouverture de nouvelles rues pour créer un lotissement résidentiel	Interdite, sauf pour permettre le bouclage de chemin existant uniquement pour des raisons de sécurité publique.
Opération cadastrale permettant la création d'un terrain (un morcellement)	Interdite

PLAN B-1 – L'AIRE TOURISTIQUE DU MONT SAINT-MARIE SELON LA MRC

Version projet - Août 2024

1) Le régime d'usages de l'affectation Touristique régionale

Les usages autorisés sont assez variés et permettent de pouvoir rencontrer la vision de développement souhaitée pour ce pôle touristique.

Groupes d'usages autorisés	Condition
Habitation de type individuel + logement parental	X
Habitation multiple (2 unités et plus)	Les habitations multiples (2 unités et plus) sont autorisées uniquement à l'intérieur de la désignation « zone de densification mixte » située dans le pôle touristique du mont Sainte-Marie.
Commerce d'orientation touristique	X
Commerce et services divers	Uniquement les types d'hébergement commercial comme les hôtels, les motels et les auberges de jeunesse.
Hébergement rustique	X
Loisirs et culture	Seulement les centres d'interprétation, ainsi que les centres aquatiques, les activités liées à la présence de l'eau
Plein air et récréation extensive	X
Exploitation forestière	À l'exception de toutes les activités liées à une première transformation de la matière ligneuse telles que le sciage ou le rabotage en atelier.
Conservation	X
Extraction	Seulement l'extraction de substances minérales de surface (sable, gravier et pierre à construire) sur terre privée où le droit à ces substances minérales appartient au propriétaire du sol, si cette terre privée avait été concédée ou aliénée par l'État à des fins autres que minières avant le 1er janvier 1966, en vertu de la Loi sur les mines (chapitre M-13.1). Pour toutes les substances minérales de surface dont les droits appartiennent à l'État et les substances minérales souterraines, aucune restriction ne s'applique.
Utilité publique	X

La municipalité pourra donc voir à adapter les activités autorisées en fonction du milieu et des caractéristiques des composantes du territoire d'application tout en respectant les impératifs établis dans les paramètres urbanistiques du schéma d'aménagement.

3. LE TERRITOIRE D'APPLICATION ET SES COMPOSANTES

Avant d'entreprendre l'exercice de la planification détaillée du pôle touristique du mont Sainte-Marie, il est primordial d'avoir une bonne vue d'ensemble du secteur et de ses principales composantes et d'établir les liens avec l'appropriation de la vision régionale et locale.

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.

Les composantes

a) *Le pôle récréatif alpin*

La station se distingue par ses deux sommets, soit la montagne Vanier dédiée aux skieurs débutants et intermédiaires, ainsi que le sommet Cheval Blanc réputé pour ses pentes de calibre intermédiaire et expert. Au total, la station compte 25 pistes qui sont desservies par un télésiège, deux télésièges quadruples ainsi qu'un tapis de remontée devant le chalet Soleil. Un système d'enneigement artificiel assure aux skieurs et aux planchistes un début de saison plus hâtif.

Durant les saisons sans neige, le mont Sainte-Marie devient un centre réputé pour son réseau de sentiers de vélo de montagne. Quelque 30 kilomètres de sentiers sont offerts, allant de pistes rapides et fluides à des pistes naturelles et plus techniques. Les activités récréatives y seront concentrées. Le schéma n'autorise pas l'ouverture de nouvelles rues pour créer un lotissement résidentiel et de nouveaux lots.

b) *Le pôle du versant ouest*

Le versant ouest comprend essentiellement la propriété du terrain de golf ainsi qu'un grand lot plus au sud qui permettrait de développer d'autres activités récréatives au mont Sainte-Marie. Le schéma n'autorise pas l'ouverture de nouvelles rues pour créer un lotissement résidentiel et de nouveaux lots.

c) *Le pôle du Lac Fournier*

Ce pôle est situé au pourtour du lac Fournier lequel accueille actuellement des pistes de vélo tout terrain ainsi qu'une plage offerte aux villégiateurs du secteur. Il renferme un potentiel de développement important qui est toutefois grandement limité par sa situation à l'intérieur de la zone d'aménagement récréative, laquelle n'autorise pas l'ouverture de nouvelles rues pour créer un lotissement résidentiel et de nouveaux lots.

Une demande de modification au schéma devra être sérieusement considérée afin de corriger la situation.

d) *Le pôle de densification mixte*

Ce pôle correspond à la zone de densification mixte identifiée au schéma d'aménagement de la MRC. Il s'agit du secteur où sont permises les établissements d'hébergement touristique et où sera privilégiée une densité maximale de 24 logements par hectares étant donné la présence des services d'égout et d'aqueduc.

e) *Le pôle résidentiel de villégiature*

Ce secteur comprend la zone résidentielle sans réseau identifiée au schéma d'aménagement de la MRC ainsi que le secteur orphelin de zone d'aménagement

spécifique au schéma. Les fonctions autorisées seront résidentielles et les résidences de tourisme y seront permises.

Le plan du territoire d'application du PPU et de ses composantes est illustré à la page suivante du présent document.

Version projet - Août 2024

PLAN B-2 – LE TERRITOIRE D'APPLICATION DU PLAN PARTICULIER D'URBANISME ET SES COMPOSANTES

Version projet - Août 2024

4. PRINCIPAUX CONSTATS

Dans l'optique d'orienter le développement des différents pôles du territoire d'application, il est important de dresser les principaux constats qui serviront de base à l'élaboration des orientations, des objectifs et des moyens de mises en œuvre présentés à la prochaine section.

Les principaux constats se résument ainsi :

- 1° Un quartier résidentiel isolé du noyau central, localisé à environ 9 km du périmètre d'urbanisation;
- 2° Une typologie résidentielle caractérisée par la prédominance des résidences secondaires constituées de maisons unifamiliales de type isolée, une volumétrie réduite et une typologie architecturale d'apparence éclectique;
- 3° On peut noter également la présence de secteurs plus denses comprenant plusieurs condos près du site de l'ancien hôtel ainsi qu'à proximité des pistes;
- 4° Un réseau routier de desserte locale avec un enjeu majeur de son entretien à cause de la topographie accidentée du territoire;
- 5° Des paysages d'intérêt écologique et patrimoine naturel enchanteur avec des sommets de montagnes, un couvert végétal dense et des paysages naturels propices à la détente et la récréation;
- 6° Présence d'un grand réseau d'égout et d'aqueduc déployé dans les années 1970 et a été sujet à extension sur plusieurs phases pour desservir une grande partie du secteur;
- 7° Une offre faible et négligeable en infrastructures d'accueil touristique;
- 8° Une offre commerciale limitée dans le secteur touristique de la municipalité de Lac-Sainte-Marie
- 9° Une forte demande en logement et en habitations de chalets locatifs autour du pôle touristique ;
- 10° Malgré l'existence d'infrastructures municipales, la densification urbaine reste très faible;
- 11° Présence de plusieurs limitations au schéma d'aménagement venant freiner le développement du mont Sainte-Marie à son plein potentiel.

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

Les différentes composantes identifiées dans le territoire d'application du secteur du mont Sainte-Marie présentent des caractéristiques propres qui nous permettent de croire qu'une vocation particulière peut être attribuée à chacune d'elles, formant ainsi des pôles qui pourront être développés et aménagés de manière distincte. Combinée aux différents constats établis plus tôt, cette situation nous amène à développer une orientation qui correspondra à la ligne directrice de l'aménagement de ce secteur dans le cadre du développement d'une stratégie de mise en valeur de ce pôle touristique. Elle est accompagnée d'objectifs et de moyens de mise en œuvre.

ORIENTATION 1	
Faire du pôle touristique du mont Sainte-Marie une destination récréotouristique incontournable	
Objectifs	Moyen(s) de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none"> Améliorer et augmenter l'offre touristique, récréative et sportive tout en conservant des espaces verts 	<ul style="list-style-type: none"> Attribuer aux pôles alpin, du versant ouest et du lac Fournier une affectation « Touristique – Récréative » et y prévoir les usages dominants et compatibles appropriés; Exiger un minimum de verdure et plantation d'arbres; Demander une modification au schéma d'aménagement afin de pouvoir développer à son plein potentiel le pôle touristique tout en permettant ainsi la consolidation et l'optimisation des infrastructures municipales d'égout et d'aqueduc en place; Modifier la réglementation d'urbanisme conformément aux règles établies pour ces pôles à la section « Exercice de concordance au présent PPU ».
<ul style="list-style-type: none"> Soutenir notre développement économique de par l'implantation de nouveaux commerces et services tout en gardant une image homogène et contrôlée 	<ul style="list-style-type: none"> Attribuer au pôle de densification mixte une affectation « Touristique - Mixte » et y prévoir les usages dominants et compatibles appropriés; Permettre, à l'intérieur de la zone de densification mixte des zones de construction de bâtiments de 5 ou 6 étages pour encourager les promoteurs à développer des commerces d'hébergements; Permettre exclusivement les établissements d'hébergement touristique autres que les résidences de tourisme à l'intérieur du pôle touristique du mont Sainte-Marie Adopter un règlement PIIA pour assurer une certaine conformité de l'image visuelle souhaitée naturelle et rustique; Modifier la réglementation d'urbanisme conformément aux règles établies pour le pôle à la section « Exercice de concordance au présent PPU ».
<ul style="list-style-type: none"> Assurer le développement cohérent de l'offre résidentielle et de villégiature 	<ul style="list-style-type: none"> Attribuer au pôle « résidentiel de villégiature » une affectation « Touristique - Villégiature » et y prévoir les usages dominants et compatibles appropriés; Exiger un minimum de verdure et plantation d'arbres; Adopter un règlement PIIA pour assurer une certaine conformité de l'image visuelle souhaitée naturelle et rustique; Encadrer l'aménagement des stationnements dans les secteurs plus denses du mont Sainte-Marie; Modifier la réglementation d'urbanisme conformément aux règles établies pour ces pôles à la section « Exercice de concordance au présent PPU ».

6. LES AFFECTATIONS DU SOL DU SECTEUR DE L'AIRES TOURISTIQUE DU MONT SAINTE-MARIE

Dans le cadre de la mise en œuvre du présent plan particulier d'urbanisme, la première action déterminante est l'attribution des vocations souhaitées pour chacun des pôles composant le territoire d'application par l'entremise des grandes affectations du sol qui permettront de bien orienter son développement et d'atteindre les objectifs de développement fixés par le 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.

Affectation Touristique – Récréative

A- Description	
L'affectation touristique récréative correspond aux pôles alpin, du versant ouest et du Lac Fournier. Elle vise à permettre l'expansion des activités récréatives au mont Sainte-Marie et à permettre des activités commerciales d'orientation touristique complémentaires aux activités de plein air et de récréation extensive. Les fonctions résidentielles seront limitées dans le pôle récréatif du Lac Fournier.	
B- Compatibilité des usages	
Habitation de type individuel + logement parental	
Commerce d'orientation touristique (1)	
Hébergement rustique	
Loisirs et culture (2)	
Plein air et récréation extensive	
Exploitation forestière (3)	
Conservation	
Extraction (4)	
Utilité publique	
C - Notes particulières	
(1) Les commerces d'orientation touristique sont autorisés comme usage complémentaire à des activités de plein air et de récréation extensive. À titre d'exemple : un commerce de vente d'équipement de ski avec une station de ski, un commerce de vente et de réparation d'articles de pêche près d'une marina, etc. Par ailleurs, les commerces d'orientation touristique incluant la vente d'essence sont autorisés spécifiquement aux différents sites d'accueil de la SÉPAQ.	
(2) Seulement les centres d'interprétation, ainsi que les centres aquatiques et autres activités récréatives liées à l'eau.	
(3) À l'exception de toutes les activités liées à une première transformation de la matière ligneuse telles que le sciage ou le rabotage en atelier.	
(4) Seulement l'extraction de substances minérales de surface (sable, gravier et pierre à construire) sur terre privée où le droit à ces substances minérales appartient au propriétaire du sol, si cette terre privée avait été concédée ou aliénée par l'État à des fins autres que minières avant le 1er janvier 1966, en vertu de la Loi sur les mines (chapitre M-13.1). Pour toutes les substances minérales de surface dont les droits appartiennent à l'État et les substances minérales souterraines, aucune restriction ne s'applique.	
D – Paramètres urbanistiques	
Paramètres généraux	Indicateur
Superficie minimale d'un lot riverain	3 715 mètres carrés
Revêtement des constructions	Privilégier le déclin de bois
Hauteur maximale	2 étages*
Couvert forestier	Déboiser les superficies minimales pour les bâtiments
Milieu riverain	Prévoir 15 % à 20 % de la rive en aire publique
Ouverture de nouvelles rues pour créer un lotissement résidentiel	Interdite, sauf pour permettre le bouclage de chemin existant uniquement pour des raisons de sécurité publique.
Opération cadastrale permettant la création d'un terrain (un morcellement)	Interdite
Prolongement des réseaux d'égout et d'aqueduc	Interdit

* 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.

Affectation Touristique - Mixte

A- Description	
L'affectation touristique mixte correspond à la zone de densification mixte identifiée au schéma d'aménagement de la MRC. Il s'agit du secteur où sont permises les établissements d'hébergement touristique et où sera privilégiée une densité maximale de 24 logements par hectares étant donné la présence des services d'égout et d'aqueduc.	
B- Compatibilité des usages	
Habitation de type individuel + logement parental	
Habitation multiple (2 logements et plus)	
Commerces et services divers	
Hébergement rustique	
Utilité publique	
C - Notes particulières	
D – Paramètres urbanistiques	
Paramètres généraux	Indicateur
Superficie minimale d'un lot riverain	3 715 mètres carrés
Revêtement des constructions	Privilégier le déclin de bois
Couvert forestier	Déboiser les superficies minimales pour les bâtiments
Milieu riverain	Prévoir 15 % à 20 % de la rive en aire publique
Densité d'occupation du sol maximale	24 logements/hectare
Hauteur maximale	2 étages*
Revêtement des constructions	Privilégier le déclin de bois
Usage commercial	Hôtel, motel et hébergement rustique
* 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.	

Affectation Touristique - Villégiature

A- Description	
B- Compatibilité des usages	
Habitation de type individuel + logement parental	
Hébergement rustique (1)	
Utilité publique	
C - Notes particulières	
(1) Résidence de tourisme uniquement	
D – Paramètres urbanistiques	
Paramètres généraux	Indicateur
Superficie minimale d'un lot riverain	3 715 mètres carrés
Revêtement des constructions	Privilégier le déclin de bois
Couvert forestier	Déboiser les superficies minimales pour les bâtiments
Milieu riverain	Prévoir 15 % à 20 % de la rive en aire publique
Hauteur maximale	2 étages*
* 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 B-3 – LES AFFECTATIONS DU SOL DE L’AIRE TOURISTIQUE DU MONT SAINTE-MARIE

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 pôle touristique repose sur l'arrimage à réaliser avec 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 les orientations prises à l'égard de chacun des pôles du territoire d'application, la réglementation devra donc être modifiée de la manière suivante :

À prévoir au règlement de zonage n°2024-08-002

- 1) Pôles récréatifs alpin, du versant ouest et du lac Fournier
 - a. Création de zones distinctes de manière à bien distinguer les différents pôles récréatifs et les activités récréatives y étant autorisées;
 - b. Les usages autorisés devront respecter la description des usages autorisés dans l'affectation Touristique - Récréative du présent PPU.
- 2) Pôle de densification mixte
 - a. Création d'une zone à dominance mixte à même le pôle;
 - b. Permettre une typologie résidentielle et des modes d'implantation variés ainsi que des habitations multifamiliales verticales et horizontales;
 - c. Atteindre une densité maximale brute de 24 logements à l'hectare;
 - d. Les usages permis devront respecter la description des usages autorisés dans l'affectation Touristique - Mixte du présent PPU.
- 3) Pôle de villégiature
 - a. Création de plusieurs zones de villégiature tenant compte des particularités des développements existants et à venir
 - b. Les usages permis devront respecter la description des usages autorisés dans l'affectation Touristique - Villégiature du présent PPU.
- 4) Autres normes
 - a. Encadrer les types de matériaux de revêtement extérieur;
 - b. Préciser les normes concernant l'affichage, notamment dans le pôle de densification mixte.

À prévoir au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale n°2024-08-006

- 1) Encadrer tous les projets de construction, d'agrandissement, de modification de l'apparence extérieure d'un bâtiment, l'aménagement de terrain ainsi que tout projet d'enseigne par des objectifs et critères spécifiques au pôle touristique du mont Sainte-Marie.