

# Annexe B - Les documents

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

La présente annexe illustre les résultats obtenus pour chacun des périmètres d'urbanisation analysés suivant la méthodologie décrite à l'annexe A.

### AMHERST

#### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

Le périmètre d'urbanisation à l'analyse se situe dans le secteur du lac Rémi. Il est borné au sud et à l'ouest par le ruisseau Brochet, au nord par la limite du lot contigu au chemin Rockway Valley et à l'est par le chemin Mclaughlin.

L'aqueduc dessert la grande majorité des rues du village, alors qu'il n'y a aucun réseau d'égout.

Le noyau est composé de quelques commerces de détail et de services de proximité et de services communautaires soient une église, une école, l'hôtel de ville et un bâtiment pour personnes âgées.

#### 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

##### Population

Selon les projections démographiques, la population d'Amherst passera de 1 547 personnes en 2014 à 1 786 en 2036. Le nombre estimé de ménages sera de 964 en 2036, soit une augmentation de 184 pour l'ensemble de la municipalité.

##### Permis de construction

Au cours des 5 dernières années, la municipalité a délivré 125 permis de construction résidentielle, donc seulement 3 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

#### 3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans le PU

##### À des fins résidentielles

Se basant sur la moyenne de la part des ménages dans le PU pour la période 2009-2014, il a été estimé que 3 nouveaux ménages viendront s'établir à l'intérieur des limites du PU de 2016 à 2036.

##### À des fins commerciales

La demande commerciale locale s'établit approximativement à 0,5 hectare avec une offre de terrains à superficie comparable.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

### À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13.7 et 91 hectares. Il n'existe toutefois peu ou pas de demande pour fins industrielles dans les limites du périmètre d'urbanisation d'Amherst.

#### **4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation**

Selon les calculs, il y aurait près de 74 terrains potentiels dans les limites du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé (2000). En fonction de la nouvelle délimitation proposée, le potentiel est réduit à 62 terrains.

La municipalité identifie concrètement 8 terrains vacants constructibles dans les limites de son village et les secteurs de développement offrent un potentiel de 28 terrains respectant les normes de lotissement pour une desserte avec aqueduc. Il y aurait donc au minimum 36 terrains disponibles à vocation résidentielle.

Aux fins commerciales lourdes ou industrielles, il n'y a peu ou pas de terrain propice à cette fin à l'intérieur du périmètre.

#### **5. Adéquation**

Considérant le nombre de nouveaux ménages prévus dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036 soit, 3 ménages et le potentiel de terrains déjà disponibles à l'intérieur de celui-ci évalué à 62, il va s'en dire que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

#### **6. Justification de la délimitation du périmètre**

Le nouveau périmètre d'urbanisation d'Amherst a fait l'objet des considérations et modifications suivantes :

- l'espace situé au nord du lac Rémi se compose de peuplements humides et ne peut être constructible;
- un grand secteur situé à l'est du lac Rémi est non desservi et il n'y a pas de services à proximité – de plus, il serait avantageux de concentrer davantage les établissements commerciaux au cœur du village et d'y aménager des espaces paysagers pour y accroître le potentiel d'intérêt des touristes et nombreux villégiateurs résidant dans la municipalité – pour ces raisons, ce secteur, non desservi et loin du centre est retiré du périmètre.
- deux secteurs sont propices au développement résidentiel, mais requièrent le prolongement du réseau d'aqueduc soit, le long de la rue Carrière et de la rue Perrot (rue projetée) et au nord de la rue St-Vincent (espace situé entre le cimetière et la résidence pour personnes âgées) – ils sont conservés à l'intérieur du périmètre étant donné la proximité du réseau;
- le secteur non desservi par l'aqueduc à proximité du cimetière offre peu d'intérêt à être conservé à l'intérieur du périmètre étant donné la grande disponibilité de terrains vacants à proximité du centre du village.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

## BRÉBEUF

### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

Le périmètre d'urbanisation de Brébeuf se situe principalement dans l'axe de la route 323, mais également de part et d'autre de la rivière Rouge. Le cœur du village, lui, se concentre autour de l'intersection de la route 323 et du rang des Collines. La topographie y est relativement peu accidentée.

Le périmètre d'urbanisation de Brébeuf est presque entièrement ceinturé par la zone agricole décrétée, sauf à sa limite ouest.

Certaines parties du périmètre d'urbanisation sont visées par des contraintes au développement, principalement des zones humides ou plaines inondables. Ces superficies ne sont pas comptabilisées dans le potentiel de développement.

### 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

#### Population

Selon les projections démographiques, la population de Brébeuf passera de 1 064 personnes en 2014 à 1 228 en 2036. Le nombre estimé de ménages sera de 486 en 2036, soit une augmentation de 93 ménages pour l'ensemble de la municipalité.

#### Permis de construction

Au cours des quinze (15) dernières années, soit de 1999 à 2014 près de 160 logements ont été construits à Brébeuf, dont plus de 80% ont pris place dans le périmètre d'urbanisation.

Contrairement aux autres noyaux villageois, on constate à Brébeuf la construction de plusieurs habitations multiples au cœur même du village.

### 3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans le périmètre d'urbanisation

#### À des fins résidentielles

Se basant sur la moyenne de la part des ménages dans le PU pour la période 2009-2014, il est estimé que 50 nouveaux ménages viendront s'établir à l'intérieur des limites du PU de 2016 à 2036.

#### À des fins commerciales

Les besoins modestes de la demande commerciale et de détail sont estimés à moins de 0,5 hectare, et ceux-ci peuvent être largement comblés par quelques petits terrains vacants desservis, ou la reconversion de bâtiments existants.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

Il y a un bon potentiel d'activités agrotouristiques et de plein air en secteur riverain de la rivière Rouge, bénéficiant de la zone d'influence du Centre de villégiature de Tremblant.

### À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13,7 et 91 hectares.

#### **4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation proposé**

Aux fins résidentielles, il y aurait près de 505 terrains potentiels dans les limites du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé (2000). En fonction de la nouvelle délimitation proposée, le potentiel est porté à 544 terrains.

En terme industriel, Brébeuf possède un secteur intéressant limitrophe au périmètre d'urbanisation et situé au sud de la route 323. Quoiqu'aucune industrie n'y prenne place pour le moment, ce secteur représente une superficie approximative de 30 hectares. Cependant l'emprise d'une ligne de transport d'énergie y occupe près de 7,5 hectares qui ne sont pas utilisables à ces fins.

#### **5. Adéquation**

Considérant le nombre de nouveaux ménages prévus dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036 soit, 50 ménages et le potentiel de terrains déjà disponibles à l'intérieur de celui-ci évalué à 62, il va s'en dire que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

#### **6. Justification de la délimitation du périmètre**

- le périmètre d'urbanisation de Brébeuf est majoritairement ceinturé par la zone agricole décrétée sauf à sa limite ouest, limitant ainsi les possibilités d'agrandissement. Le retrait de certains secteurs du PU nécessiterait la création de minuscules aires d'affectation entre l'affectation Urbaine et l'affectation Agricole ou Agroforestière non souhaitables;
- l'îlot déstructuré en zone agricole (îlot BR-07), comprend des terrains en arrière-lot ou adjacent au chemin du Tour-du-Carré. La construction résidentielle y est permise puisqu'autorisée par la décision 370030 de la CPTAQ. Suite à la révision des limites de la zone agricole par la CPTAQ dans les secteurs où le cadastre a été rénové, une partie de cet îlot se trouve maintenant dans les limites du périmètre d'urbanisation. Seul le lot 3 646 822 demeure à l'extérieur du périmètre d'urbanisation;
- la partie nord du Domaine Brébeuf situé à l'ouest du périmètre d'urbanisation comprend une topographie très accidentée, et se situe à proximité d'un plan d'eau de faible dimension. L'aqueduc ne s'y poursuivra pas;
- la partie du Domaine Brébeuf non desservie et située en secteur de fortes pentes est exclue du périmètre d'urbanisation;

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

- dans la partie du périmètre d'urbanisation qui s'étend vers le sud, l'aqueduc ne dessert que les propriétés adjacentes au chemin de la Rouge. La municipalité entrevoit prolonger très prochainement le réseau d'aqueduc sur le chemin de la Rouge pour un projet de développement imminent. Le secteur est donc inclus au périmètre d'urbanisation.
- certains secteurs en bordure de la rivière Rouge sont localisés en zone inondable et sont exempts de service d'aqueduc ou d'égout. En conséquence, aucun autre bâtiment résidentiel ne peut s'y construire. Il s'agit notamment du Domaine des Cèdres, du camping et de terrains adjacents au chemin Germain-Coupal;
- la Sablière 323 exploite un site de grande dimension au nord du périmètre d'urbanisation. Cette exploitation peut générer des contraintes importantes de bruit et de poussières limitant l'implantation de nouvelles résidences à proximité;

Dans l'objectif de poursuivre les efforts de concentration des nouvelles résidences dans le périmètre d'urbanisation et considérant la faible superficie du périmètre d'urbanisation de Brébeuf, et la demande estimée de logements pour 50 nouveaux ménages, seuls des ajustements au périmètre ont été nécessaires. Aucune mesure de gestion de l'urbanisation n'y est prévue.

### HUBERDEAU

#### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

Le périmètre d'urbanisation d'Huberdeau est situé à l'ouest de la rivière Rouge. Il comporte une topographie relativement plane et comporte quelques milieux humides. Les collines sont situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Sur l'une d'elles se trouve le «calvaire», qui surplombe le village. Afin de préserver les qualités esthétiques du site et les vues panoramiques qu'il offre, la municipalité d'Huberdeau a reconnu le «calvaire» comme un site patrimonial et certaines règles gèrent les constructions à proximité.

Le noyau villageois regroupe les principaux services le long de la rue Principale, près de la rue du Pont. Des secteurs résidentiels bordent cet axe principal, de même que la rue du Fer-à-Cheval. Le centre de jeunesse des Laurentides se situe au bout de la rue du Pré-Vert et constitue un centre d'emploi important. La rue Principale est l'axe de desserte commerciale de la population locale.

La partie sud-ouest du périmètre d'urbanisation est adjacente à la zone agricole.

#### 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

##### Population

Selon les projections démographiques, la population d'Huberdeau passera de 913 personnes en 2014 à 1054 en 2036. Le nombre estimé de ménages sera de 470 en 2036, soit une augmentation de 90 ménages pour l'ensemble de la municipalité.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

## Permis de construction

Au cours des 5 dernières années, seulement 2 nouvelles résidences ont été construites à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation.

### **3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans le périmètre d'urbanisation**

#### À des fins résidentielles

Se basant sur la moyenne de la part des ménages dans le PU pour la période 2009-2014, il est été estimé que 7 nouveaux ménages viendront s'établir à l'intérieur des limites du PU de 2016 à 2036.

#### À des fins commerciales

La demande commerciale, incluant celle d'Arundel, atteint tout au plus 0.5 hectare. Elle pourrait être surtout comblée par la conversion de bâtiments existants. La proximité d'Arundel permet une planification conjointe de l'offre commerciale.

Le maintien des services institutionnels en place est capital pour l'avenir socio-économique du secteur. La mise en valeur du potentiel agrotouristique et des activités récréatives sur la rivière Rouge peut également contribuer à la vitalité du village.

#### À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13.7 et 91 hectares. Il n'y a toutefois peu ou pas de demandes à cette fin à Huberdeau. Les occupations existantes semblent suffire.

### **4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation**

À des fins résidentielles, il y aurait près de 99 terrains potentiels dans les limites du PU du schéma d'aménagement révisé (2000). À la nouvelle délimitation du périmètre d'urbanisation, on estime le potentiel de nouveaux terrains à 92.

### **5. Adéquation**

Considérant le nombre de nouveaux ménages prévus dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036 soit, 7 ménages et le potentiel de terrains déjà disponibles à l'intérieur de celui-ci évalué à 92, il va s'en dire que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

### **6. Justification de la délimitation du périmètre**

- l'ensemble du village est desservi par l'aqueduc; il n'existe aucun réseau d'égout;

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

- malgré l'adjacence à la rivière Rouge, la zone d'inondation empiète peu dans le périmètre d'urbanisation, sauf à la pointe de la rue du Fer-à-Cheval;
- la prévision de nouveaux ménages venant s'établir à l'intérieur du périmètre du périmètre est très faible - le nouveau périmètre propose donc le retrait de secteurs périphériques non desservis où la topographie est plus abrupte, particulièrement à proximité du Calvaire;
- de par la vocation de centre de services d'importance que représente le Centre Jeunesse des Laurentides, celui-ci a été complètement intégré au périmètre d'urbanisation et ce, malgré la topographie fortement accidentée et non propice au développement d'une partie de sa propriété.

Considérant l'occupation relativement dense à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation d'Huberdeau, ainsi qu'un secteur potentiel de développement, aucune mesure de gestion de l'urbanisation n'est prévue.

### LABELLE

#### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

Le périmètre d'urbanisation analysé se situe de part et d'autre de la rivière Rouge, presque entièrement à l'est de la route 117. Toutefois, aux fins de consolidation des terrains vacants et de bouclage des réseaux, est inclus à l'analyse le côté ouest de la route 117 lequel englobe le secteur résidentiel de la rue de la Montagne entièrement desservie. Un secteur voué à des fins commerciales et industrielles est également inclus à la limite sud du périmètre, directement adjacent à la route 117.

#### 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

##### Population

Selon les projections démographiques, la population de Labelle passera de 2 545 personnes en 2014 à 2 938 en 2036. Le nombre estimé de ménages est de 1270 en 2036, soit une augmentation de 242 ménages pour l'ensemble de la municipalité.

##### Permis de construction

Au cours des 15 dernières années, il s'est construit à Labelle 470 nouvelles résidences. Environ le quart de celles-ci, soit 117 résidences ont pris place dans le périmètre d'urbanisation. La tendance est légèrement à la baisse au cours des dernières années, soit autour de 20%.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

## 3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans le périmètre d'urbanisation

### À des fins résidentielles

Se basant sur la moyenne de la part des ménages dans le PU pour la période 2009-2014, il est estimé que 34 nouveaux ménages viendront s'établir à l'intérieur des limites du PU de 2016 à 2036.

### À des fins commerciales

La demande de mix commercial d'ici 2024 pour le marché de Labelle est de 1,3 hectares<sup>1</sup> d'un hectare.

### À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste<sup>2</sup>, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13,7 et 91 hectares.

## 4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

### Offre résidentielle

À des fins résidentielles, il y aurait près de 500 terrains potentiels dans les limites du PU du schéma d'aménagement révisé (2000).

En fonction de la délimitation du présent schéma, le potentiel de terrain disponible est de 503 terrains.

### Offre commerciale

Le potentiel commercial se situe principalement au sud du périmètre d'urbanisation, à l'entrée du village, accessible par le boulevard du Curé-Labelle. Le secteur de l'ancienne gare offre également un potentiel de développement touristique intéressant via la création d'une plateforme récréative quatre-saisons. En effet, la présence actuelle d'un restaurant et du musée ferroviaire sont déjà des lieux servant de halte aux utilisateurs du parc régional linéaire Le P'tit Train du nord.

---

<sup>1</sup> Étude Demarcom

<sup>2</sup> Étude prospective des zones industrielles, PBA Pierre Boucher et associés, printemps 2013 et informations municipales.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

La superficie de terrains disponible pour le développement commercial à Labelle est évaluée à environ 24 hectares ce qui dépasse de loin la demande<sup>3</sup>. L'enjeu réside en la planification de superficies commerciales qui permettrait de renforcer le noyau villageois et d'éviter un éparpillement de l'offre commerciale. En effet, la grande disponibilité des terrains permet une sélection de ceux offrant le meilleur potentiel de développement.

Les éléments qui contribueront au développement commercial de Labelle sont sans aucun doute la présence d'un marché de consommateurs situé relativement à l'écart des autres villes d'importance sur le territoire et la disponibilité de terrains plats de bonne superficie longeant la route 117 facilement accessible.

### Offre industrielle

Sur le seul territoire de Labelle, l'offre en terrain industriel disponible ou potentiellement disponible est évaluée à environ 54 hectares. <sup>4</sup>

Le site de l'ancienne usine de sciage (Commonwealth Plywood) situé sur la rue du Moulin, (à proximité de la rue Macdonnel) possède avec ses 12 hectares, un potentiel de développement industriel ou commercial certain. Ce site a d'ailleurs été décontaminé à un niveau permettant l'accueil d'usages commerciaux ou industriels.

Le secteur situé à l'intersection du chemin Augustin-Lauzon et de la route 117 offre également un potentiel industriel intéressant. L'accès par la route 117 y est toutefois limité dû aux distances provinciales prescrites pour les accès sur une route de transit. Ainsi, pour accéder au secteur industriel, les véhicules lourds auraient à circuler sur des rues locales et le boulevard Curé-Labelle.

## **5. Adéquation**

Considérant le nombre de nouveaux ménages prévus dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036 soit, 34 ménages et le potentiel de terrains déjà disponibles à l'intérieur de celui-ci évalué à 503, il va s'en dire que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

## **6. Justification de la délimitation du périmètre**

Un faible développement résidentiel est anticipé à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation de par la nature même du territoire, lequel est majoritairement occupé par la villégiature. Les statistiques établies en fonction de la prévision des nouveaux ménages ne laissent pas entrevoir une forte demande de terrains à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Ainsi, la nouvelle délimitation du périmètre d'urbanisation prend compte des modifications suivantes :

---

<sup>3</sup> Analyse des opportunités commerciales – MRC des Laurentides- 2013, par Demarcom

<sup>4</sup> Étude prospective des zones industrielles, PBA Pierre Boucher et associés, printemps 2013 et informations municipales.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

- le PU de Labelle possède des secteurs de grande superficie dans lesquels aucun développement ne s'est réalisé depuis 2000. Le premier est un grand secteur situé à l'est de la Rivière Rouge qui n'a reçu à ce jour, aucun développement et ne possède pas les réseaux.
- Le secteur de la colline situé sur la rive sud de la municipalité, à l'ouest du noyau villageois n'a pas le potentiel de développement espéré. La viabilisation des terrains représenterait un coût trop élevé pour la valeur foncière des terrains à Labelle.
- Le secteur nord-est du PU actuel est majoritairement compris dans un milieu humide ou affecté par de fortes pentes. Ils sont donc retirés du périmètre d'urbanisation.
- La présence de plusieurs terrains vacants déjà disponibles à l'intérieur du PU permet d'absorber l'augmentation anticipée du nombre de ménages pour le futur.
- Le secteur à vocation industrielle situé à l'intersection du chemin Augustin-Lauzon et de la route 117 est conservé à l'intérieur des limites du PU puisqu'il revêt autant un potentiel industriel que commercial et qu'un réseau d'aqueduc se situe à proximité, sur la rue de l'aéroport. Il sera soumis à un PAE.
- le retrait du grand secteur situé à l'est de la rivière Rouge, non desservi par les réseaux, est toujours non développé – il est donc retiré du périmètre;

### LA CONCEPTION

#### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

Le périmètre d'urbanisation analysé se situe de part et d'autre de la rivière Rouge. Il suit essentiellement les réseaux d'aqueduc et d'égout existants.

#### 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

##### Population

Selon les projections démographiques, la population de La Conception passera de 1 357 personnes en 2014 à 1 566 en 2036. Le nombre estimé de ménages est de 735 pour 2036, soit une augmentation de 140 ménages pour l'ensemble de la municipalité.

##### Permis de construction

Au cours des 15 dernières années, 265 nouvelles unités de logement se sont construites sur le territoire de La Conception. De ce nombre, un peu plus du quart (27%) se sont ajoutées dans le périmètre d'urbanisation. Cependant, au cours des 5 dernières années, une augmentation est constatée affichant une proportion de 37% des nouveaux logements au cœur du noyau villageois.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

### 3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans le périmètre d'urbanisation

#### À des fins résidentielles

Se basant sur la moyenne de la part des ménages dans le PU pour la période 2009-2014, il est estimé que 40 nouveaux ménages viendront s'établir à l'intérieur des limites du PU de 2016 à 2036.

On compte dans les limites du PU (2000), un potentiel estimé de 224 terrains.

#### À des fins commerciales

Les besoins modestes de la demande commerciale évalués à moins de 0.5 hectare peuvent être largement comblés par la superficie disponible de 1.4 hectares en terrains vacants et la possibilité de reconversion de bâtiments existants. Les terrains à vocation commerciale se situent généralement en bordure de la rue Principale, près du noyau villageois.

#### À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13.7 et 91 hectares.

### 4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

À des fins résidentielles, il y aurait près de 224 terrains potentiels dans les limites du PU du schéma d'aménagement révisé (2000).

En fonction de la délimitation du présent schéma, le potentiel de terrain disponible demeure à 224 terrains.

Aux fins industrielles, la municipalité identifie un petit pôle à vocation plus industrielle et commerciale lourde à l'entrée du village, près de la route 117. Ce secteur comporte certaines zones humides et pentes abruptes, mais offre quand même quelques emplacements disponibles.

### 5. Adéquation

Considérant le nombre de nouveaux ménages prévus dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036 soit, 40 ménages et le potentiel de terrains déjà disponibles à l'intérieur de celui-ci évalué à 224, il va s'en dire que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

Cependant, trois projets de développements sont en planification dans le périmètre de La Conception. En effet, deux (2) projets partiellement desservis de 25 terrains chacun sont prévus dans le secteur sud du périmètre et un troisième entièrement desservi de 50 terrains est planifié dans le centre du village. Il y a donc confirmation d'une demande de 100 terrains à court ou moyen terme à l'intérieur de ce périmètre.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

### 6. Justification de la délimitation du périmètre

Le nouveau périmètre d'urbanisation est quelque peu modifié. Les extrémités nord et sud, qui ne comportent aucun réseau ont été soustraites du périmètre d'urbanisation. La portion du secteur de la rue des Roses, qui se développe actuellement sans réseau, est également retirée du périmètre d'urbanisation.

- En termes de consolidation des secteurs existants, la priorité doit être accordée au secteur central du village et le long de la route des Tulipes étant donné la présence de réseaux.
- Le secteur sud doit être consolidé prioritairement dans le Domaine des Boisés qui comprend des terrains vacants desservis (aqueduc). Ce projet pourrait éventuellement être prolongé vers le nord par une rue projetée reliant la rue des Pensées.
- Certains projets annoncés viendront consolider le périmètre d'urbanisation. Le projet de la rue du Centenaire propose près de 50 résidences unifamiliales jumelées ou contiguës, desservies par l'aqueduc et l'égout. Deux (2) autres projets dans le secteur sud, proposent 25 nouveaux terrains avec aqueduc.

Aucune mesure particulière de gestion de l'urbanisation n'est considérée pour le périmètre d'urbanisation de La Conception. Ce périmètre est assez bien circonscrit, sans trop d'étalement. Les secteurs potentiels au développement sont déjà desservis par l'aqueduc.

### LA MINERVE

#### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

Le périmètre d'urbanisation de La Minerve se situe en bordure d'un segment du chemin des Fondateurs, entre le lac Chapleau et le sommet de la colline, à proximité de la rue des Draveurs. Au sud des chemins des Pionniers et de La Minerve, le périmètre s'élargit pour y intégrer d'anciens champs. Ceux-ci, jumelés aux maisons ancestrales qui s'alignent le long de cet axe, offrent un cachet très particulier au village de La Minerve. Un réseau d'aqueduc dessert presque exclusivement les terrains adjacents au chemin des Fondateurs. Il n'existe aucun réseau d'égout.

#### 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

##### Population

Selon les projections démographiques, la population de La Minerve passera de 1 214 personnes en 2014 à 1 401 en 2036. Le nombre estimé de ménages sera de 753 en 2036, soit une augmentation de 144 pour l'ensemble de la municipalité.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

### Permis de construction

Au cours des 15 dernières années, la municipalité de La Minerve a délivré 278 permis pour la construction de nouveaux bâtiments résidentiels. Parmi ceux-ci, aucun n'a été émis à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation confirmant ainsi l'attrait du territoire de La Minerve pour sa villégiature.

### **3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans le périmètre d'urbanisation**

#### À des fins résidentielles

Se basant sur la moyenne de la part des ménages dans le PU pour la période 2009-2014, il a été estimé qu'aucun nouveau ménage ne viendra s'établir à l'intérieur des limites du PU de 2016 à 2036.

#### À des fins commerciales

Les besoins modestes de la demande commerciale à moins de 0.5 hectare peuvent être largement comblés par l'offre actuelle en terrains vacants de 2.2 hectares ou la reconversion de bâtiments existants.

Malgré la proximité du pôle commercial de Labelle, les besoins en alimentation et en restauration mériteraient d'être comblés au sein même de la municipalité.

#### À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13.7 et 91 hectares. Il n'y a actuellement peu ou pas de demande associée à la municipalité de La Minerve.

### **4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation**

À des fins résidentielles, il y aurait près de 166 terrains potentiels dans les limites du PU du schéma d'aménagement révisé (2000).

En fonction de la délimitation du présent schéma, le potentiel de terrain disponible s'élève à 166 terrains.

L'offre actuelle en terrains vacants commerciaux est estimée à environ 2 hectares.

L'ancienne scierie désaffectée d'une superficie d'environ 9 hectares constitue toujours un potentiel de développement à des fins industrielles légères. Ce site s'avère intéressant puisqu'il se situe en retrait de la rue des Fondateurs et se trouve camouflé par un petit boisé offrant ainsi une zone tampon naturelle. Le terrain possède une superficie de près de 9 hectares au cœur du village.

### **5. Adéquation**

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

Considérant que statistiquement, aucun nouveau ménage ne viendrait s'établir prévu dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036, et que déjà 95 terrains seraient disponibles à l'intérieur de celui-ci, il va s'en dire que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

### 6. Justification de la délimitation du périmètre

Le nouveau périmètre d'urbanisation de La Minerve couvre tout le segment de la rue des Fondateurs desservie par le réseau d'aqueduc. Il a fait l'objet des considérations et modifications suivantes :

- Les secteurs non desservis ou comportant des zones humides ont été retirés;
- La municipalité n'a pas de projet de prolongation de son réseau d'aqueduc;
- Les besoins modestes de la demande commerciale à moins de 0.5 hectare peuvent être largement comblés par l'offre actuelle en terrains vacants de 2.2 hectares ou la reconversion de bâtiments existants;

## MONT-TREMBLANT

### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

Le territoire de la ville de Mont-Tremblant comprend cinq (5) périmètres d'urbanisation distincts :

- le périmètre du secteur centre-ville
- le périmètre du secteur village
- les trois périmètres du Centre de villégiature de Tremblant correspondant aux grands secteurs de développement de la montagne (Versant Sud, Versant Soleil et Camp Nord)

#### Périmètre d'urbanisation du secteur centre-ville

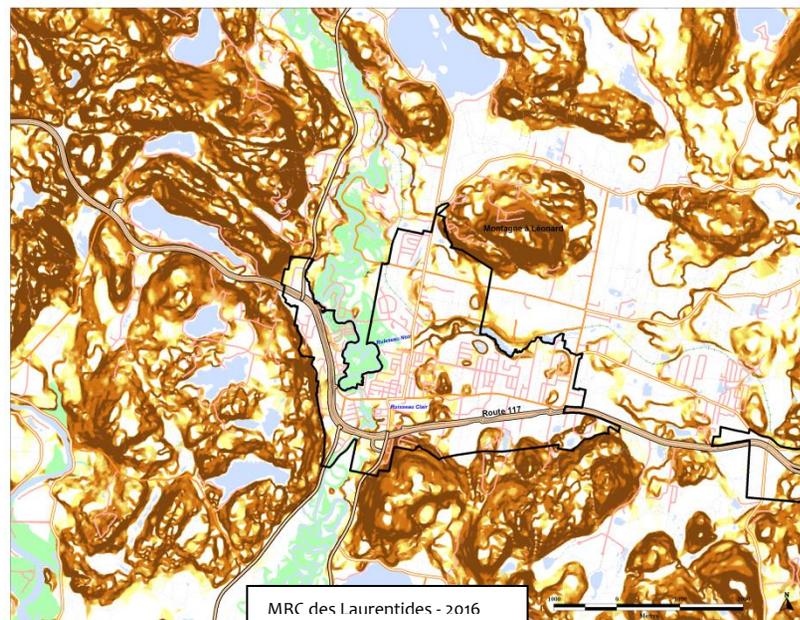
Ce périmètre d'urbanisation comprend le centre-ville de Mont-Tremblant dont le noyau se situe à l'intersection de la rue de Saint-Jovite et des rues Labelle et Léonard. Le développement s'y étend le long de ces principaux axes routiers.

Suite au contournement du village, la route 117 a été détournée vers le sud, où des usages commerciaux ont pris place non loin de l'entrée du centre-ville.

Les services d'aqueduc et d'égout desservent la très grande majorité du centre-ville. Seuls les secteurs les plus éloignés, soit à l'ouest de la montée Ryan et à l'est de la montée Kavanagh, ne possèdent aucun service.

Ce périmètre se situe dans au contrebas d'une vallée entourée de montagnes particulièrement contraignantes à l'ouest et au sud. La montagne à Léonard, plus isolée, représente également une limite physique importante au développement de ce secteur.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)



La rivière du Diable qui parcourt l'ouest du secteur centre-ville déborde régulièrement de son lit en ce secteur. La zone inondable de cette rivière est une contrainte naturelle au développement. Deux ruisseaux d'importance traversent le secteur centre-ville, le ruisseau Noir et le ruisseau Clair, qui comportent des milieux humides aux abords.

## Périmètre d'urbanisation du secteur village

Le noyau villageois de Mont-Tremblant se situe dans une petite vallée entre le lac Mercier et le lac Moore, et bordée de monts abrupts. Des résidences se sont établies le long du chemin du Village en amont du lac Mercier jusqu'au-delà du lac Moore. L'ensemble du village est desservi par les services d'aqueduc et d'égout.

Les contraintes au développement sont liées aux fortes pentes qui bordent le village. Cependant, certains chemins donnent accès à des sommets, notamment au mont Plaisant.

La piste de course automobile située à proximité constitue une contrainte de bruit importante à l'établissement de nouvelles résidences.

## Périmètres d'urbanisation du Centre de villégiature de Tremblant

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

Le périmètre «**Versant sud**» du Centre de villégiature de Tremblant, inclut plusieurs développements résidentiels dont le Domaine Nansen et le Domaine de la Forêt. Au sud du chemin Duplessis, le périmètre intègre une partie du Domaine du Géant. Tout ce périmètre est entièrement desservi.

À proximité de ce périmètre, d'autres développements résidentiels et touristiques sont desservis par un ou l'autre des services d'aqueduc et d'égout, mais demeurent hors périmètre d'urbanisation.

Le périmètre «**Versant Soleil**» comprend actuellement le casino de Mont-Tremblant, quelques unités de copropriétés hôtelières et résidences unifamiliales. Le développement est actuellement interrompu, mais le projet initial comportait comme pour le Versant Sud, un noyau commercial et de services, jumelé à près de 1100 unités d'hébergement. Des projets résidentiels de plus faible densité étaient projetés de part et d'autre de ce noyau, ajoutant 500 autres unités en copropriété hôtelière. Ce périmètre est également complètement desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Les périmètres du Versant Sud et du Versant Soleil sont reliés à une usine d'épuration appartenant au Centre de villégiature de Tremblant située en bordure du chemin Duplessis.

Finalement, le périmètre «**Camp Nord**» bien que planifié, n'a pas encore été développé. Le projet comportait, selon le principe des deux autres versants, un noyau commercial et touristique avec hôtel de 300 chambres, 1000 unités d'hébergement ainsi que des développements résidentiels de 500 unités de logement en copropriété hôtelières de part et d'autre de ce noyau. Ce pôle était prévu avec le développement des réseaux, et un système d'épuration des eaux usées.

Ces trois périmètres d'urbanisation ont fait l'objet de négociation entre Station Mont-Tremblant et le Gouvernement du Québec afin de soustraire ces superficies du parc national du Mont-Tremblant.

## 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

### Population

Selon les projections démographiques, la population de Mont-Tremblant passera de 9658 personnes en 2014 à 11 148 en 2036. Le nombre estimé de ménages sera de 6 449 en 2036, soit une augmentation de 909 ménages pour l'ensemble de la ville. (entre 2016 et 2036)

### Permis de construction

Au cours des 13 dernières années, la Ville de Mont-Tremblant a délivré des permis pour de nouveaux bâtiments résidentiels résultant en la création de 2346 nouveaux logements. Parmi ceux-ci, 1286 soit, 55 % des nouveaux logements ont été créés à l'intérieur de l'un des 5 périmètres urbains de la ville.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

Périmètres d'urbanisation	Nombre total de logements créé entre 2002 et 2014	Proportion en périmètre d'urbanisation (%)	Proportion par rapport au nombre de logements total créé sur le territoire
Centre-ville	689	54 %	29 %
Village	232	18 %	10 %
<b>Station touristique</b>			
Versant Sud	320	25 %	14 %
Versant Soleil	45	4 %	2 %
Camps Nord	0	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1286</b>		

Le périmètre d'urbanisation du centre-ville est celui qui a accueilli le plus de nouveaux logements pendant cette période soit, 54 % de ceux créés en périmètre d'urbanisation.

### 3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans les périmètres d'urbanisation

#### À des fins résidentielles

Se basant sur la moyenne de la part des ménages s'étant établis dans un périmètre d'urbanisation entre 2009 et 2014, il a été estimé que 385 nouveaux ménages pourraient venir s'établir à l'intérieur des limites de l'un des périmètres urbains de la ville d'ici 2036. Le développement du Camp nord du centre de villégiature de Tremblant n'ayant pas débuté à ce jour, l'apport de nouveaux logements en fonction du nombre de permis émis n'a pu être estimé pour ce secteur. Dans la mesure toutefois où le développement de ce versant débutait, il y aura assurément plus que 385 nouveaux ménages venant s'établir dans l'ensemble des périmètres. En effet, la planification du Camp nord prévoyait, outre le développement commercial, 500 unités d'hébergement résidentielles.

Selon les calculs, il y aurait près de 1750 terrains potentiels dans les limites des périmètres d'urbanisation actuels (2000).

#### À des fins commerciales

Le marché potentiel du mix commercial sur le long terme est de 6,5 hectares en besoin de terrains commerciaux, dont 2,5 hectares se justifiant uniquement par la demande de consommateurs résidant dans la ville. Un segment important du commerce de détail et de services à Mont-Tremblant et dans la région environnante prend sa source dans l'achalandage touristique; son dynamisme futur sera associé étroitement à la performance de la destination touristique internationale du Centre de Villégiature Tremblant.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

## À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13.7 et 91 hectares.

## **4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation**

### À des fins résidentielles

Il y aurait près de 1750 terrains potentiels dans les limites des périmètres d'urbanisation des secteurs village et centre-ville au schéma d'aménagement révisé (2000).

En fonction de la délimitation du présent schéma, le potentiel de terrain disponible s'élève à 530 terrains pour le secteur village et à 1400 pour le secteur centre-ville, pour un total de 1930 terrains.

### À des fins commerciales

L'offre en terrains commerciaux selon le zonage actuel est d'une superficie de 18 hectares.

L'offre commerciale stratégique se situe majoritairement le long de la route 117, là où son raccordement au réseau d'infrastructures municipales demeure relativement viable.

### À des fins industrielles

En termes d'offre, la MRC posséderait déjà une superficie en terrain industriel à fort potentiel d'environ 185 hectares.

Le territoire de la ville de Mont-Tremblant comble une partie de cette offre par la présence de ses terrains à forts potentiels situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation du centre-ville, en bordure de la route 117. Les terrains concernés se situent au sud de celle-ci, dans les secteurs de la rue de la Terrasse, entre les routes 323 et 327 et entre le chemin des Pionniers et du Tailleur-de-Pierre. Ils représentent une superficie totale de 55 hectares de terrain comportant peu de contraintes.

## **5. Adéquation**

Suivant les analyses statistiques, 385 nouveaux ménages pourraient venir s'établir dans l'un des périmètres d'urbanisation de Mont-Tremblant d'ici 2036 et ce, sans tenir compte des 3000 unités de logements prévues dans le cadre du développement des versants sud et nord du Centre de villégiature Tremblant.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

Or, les 1750 terrains disponibles dans les seuls périmètres du village et du centre-ville pourront accueillir aisément la venue de nouveaux ménages d'ici 2036.

### 6. Justification de la délimitation du périmètre

La nouvelle délimitation des périmètres d'urbanisation prend en compte les considérations suivantes :

- L'ajustement du périmètre d'urbanisation aux limites de terrain;
- Le retrait du périmètre, des secteurs majoritairement affectés par des fortes pentes, des sols minces, la présence de milieux humides ou de zones inondables et non desservis. Tel est le cas notamment au sud de la route 117, dans le secteur de la rue des Érables, à l'est de la montée Ryan, à proximité de l'intersection à la route 117 et de la rivière du Diable et à l'ouest de la route 323, au sud de la route 117;
- Le respect de la délimitation du périmètre ayant découlé du schéma précédent, dans le cadre de négociations relatives à la préservation des aires fauniques (secteur du village notamment) ;
- Inclusion au périmètre, de secteurs à fort potentiel de développement dû à la proximité des services et de l'absence de contraintes tel le secteur du périmètre d'urbanisation du centre-ville situé sur la rue Coupal;
- Ajustement des limites du périmètre de façon à intégrer d'anciens sites hôteliers voués à une nouvelle vocation résidentielle (ex : hôtel Club Tremblant située en bordure du lac Tremblant, aux limites du périmètre d'urbanisation).

## SAINTE-AGATHE-DES-MONTS

### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

La délimitation du périmètre d'urbanisation de Sainte-Agathe-des-Monts a fait l'objet d'une révision en 2014 dans le cadre d'une demande visant à prolonger les aires d'affectation «urbaine» et «industrielle et commerciale» dans le secteur situé entre la route 329 (rue St-Venant) et l'autoroute 15 (SAR).

Le périmètre comprend les secteurs du centre-ville et les abords du lac des Sables, le secteur de Fatima avec le pôle institutionnel, le Domaine Chanteclair et du Lac-à-la-Truite, les abords de la route 117, et finalement le secteur de développement du Mont-Catherine (partie la plus dense seulement). En général, le périmètre est desservi par l'aqueduc et l'égout.

### 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

#### Population

Selon les projections démographiques, la population de la ville de Sainte-Agathe-des-Monts pourrait atteindre les 4 959 personnes en 2036, soit une augmentation de 947 personnes pour l'ensemble de la ville.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

### Permis de construction

Entre 2007 et 2014, la ville de Sainte-Agathe-des-Monts a émis 485 permis pour fins résidentielles.

Au cours des 5 dernières années, 300 nouveaux logements ont été construits dans les limites du périmètre d'urbanisation soit, 62% des nouveaux logements.

### **3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans le PU**

#### À des fins résidentielles

Se basant sur la moyenne de la part des ménages dans le PU pour la période 2009-2014, il a été estimé que 434 nouveaux ménages viendront s'établir à l'intérieur des limites du PU de 2016 à 2036.

#### À des fins commerciales

La demande à long terme en mix commercial est d'environ 4.5 hectares pour l'agglomération de Sainte-Agathe-des-Monts. Pour la ville même, cette demande est de 2.7 hectares.

#### À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13.7 et 91 hectares.

### **4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation**

Aux fins résidentielles, les calculs indiquent qu'il y aurait près de 1822 terrains potentiels dans les limites actuelles du PU (2000). En fonction de la délimitation du présent schéma, le potentiel de terrain disponible s'élève à 2252 terrains.

L'offre en terrains vacants industriel et commercial, selon le zonage actuel (16 hectares) semble suffisante, mais une restructuration s'impose à l'aide de prolongements des infrastructures municipales et d'une spécialisation accrue des zones favorisant le mix commercial et les secteurs centraux.

### **5. Adéquation**

Considérant que 434 nouveaux ménages pourraient venir s'établir dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036, que déjà 1822 terrains sont déjà disponibles à l'intérieur de celui-ci, il est justifié de conclure que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

### 6. Justification de la délimitation du périmètre

Les ajustements aux limites du périmètre d'urbanisation sont mineurs. Les secteurs non desservis comportant des milieux humides et de fortes pentes ont été retirés. Les considérations suivantes ont toutefois été prises en compte dans l'analyse et la délimitation du nouveau périmètre :

- le relief montagneux et les fortes pentes du Domaine Chanteclair restreignent l'implantation de nouvelles constructions – le domaine est toutefois desservi par l'aqueduc, il est donc conservé à l'intérieur du périmètre;
- Les buttes au nord du lac des Sables présentent un terrain plus accidenté et plus contraignant au développement résidentiel – comme les services sont à proximité, et qu'il s'agit de terrain d'assez grande superficie, ces secteurs demeurent dans le périmètre;
- Le secteur situé à l'intersection de la route 329 et de l'autoroute n'est pas desservi – comme il offre un excellent potentiel de développement industriel et commercial, il est conservé à l'intérieur du périmètre;
- Un projet de redéveloppement du domaine Stonehaven situé au sud du lac des Sables est en planification – la propriété est déjà desservie par les deux réseaux – une intégration au périmètre est donc effectuée.

## SAINTE-LUCIE-DES-LAURENTIDES

### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

La municipalité de Sainte-Lucie-des-Laurentides est composée de deux périmètres d'urbanisation desservant des secteurs très distincts de la municipalité.

Le périmètre d'urbanisation du secteur village identifié au schéma d'aménagement révisé (2000) se situe dans le secteur des lacs Ménard et Sarrasin, de part et d'autre du chemin de Sainte-Lucie. Il ceinture le lac Ménard et s'étend au sud, jusqu'au Domaine du Manoir des Pins, en bordure du Lac Sarrasin et à l'est, jusqu'au chemin des Hauteurs. À l'exception du Manoir des Pins, lequel est desservi par un réseau d'égout privé, ce périmètre est majoritairement desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout public.

Cette délimitation regroupe certains secteurs non desservis, de même que des terrains difficilement constructibles considérant la présence de nombreux milieux humides et des secteurs montagneux (notamment au sud du lac Ménard et près du bureau municipal). Ce périmètre regroupe l'église, les établissements municipaux, le cimetière, une petite station d'essence et le dépanneur.

Le périmètre d'urbanisation du lac Swell du schéma d'aménagement révisé avait comme principal objectif, le regroupement de tout le secteur desservi par l'aqueduc. Seulement certaines rues ont été construites comportant en tout et pour tout une trentaine de maisons.

De plus, la grande majorité des terrains sont d'une superficie inférieure à 500m<sup>2</sup>, donc non constructibles. Ce périmètre comporte également des secteurs de fortes pentes (plus de 30%). Ce périmètre ne comporte aucun établissement communautaire, de service ou de commerce de détail. Il assume une vocation strictement résidentielle.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

## 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

### Population

Selon les projections démographiques, la population de Sainte-Lucie-des-Laurentides passera de 1 303 personnes en 2014 à 1 504 en 2036. Le nombre estimé de ménages est de 776 en 2036, soit une augmentation de 148 pour l'ensemble de la municipalité.

### Permis de construction

Depuis les 15 dernières années, la municipalité a émis 177 permis de construction résidentielle, dont 34 seulement se sont construits dans l'un des deux périmètres d'urbanisation (26 PU du village et 8 PU du Lac Swell).

## 3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans le PU

### À des fins résidentielles

Se basant sur la moyenne de la part des ménages dans le PU pour la période 2009-2014, il a été estimé que 19 nouveaux ménages viendront s'établir à l'intérieur des limites de l'un ou l'autre des périmètres d'urbanisation, de 2016 à 2036.

### À des fins commerciales

La demande en espace commercial à Sainte-Lucie est très faible. Les besoins sont de moins de 0.5 hectare et peuvent être comblés par quelques petits terrains vacants desservis, ou la reconversion de bâtiments existants.

### À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13.7 et 91 hectares. Il n'y a toutefois aucune demande d'espace à des fins industrielles dans les limites des périmètres d'urbanisation de Sainte-Lucie-des-Laurentides.

## 4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Aux fins résidentielles, les calculs indiquent qu'il y aurait près de 492 terrains potentiels dans les limites des deux PU de Sainte-Lucie-des-Laurentides en fonction du schéma d'aménagement révisé (2000).

En fonction de la délimitation du présent schéma, le potentiel de terrain disponible est réduit à 302 terrains.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

## 5. Adéquation

Considérant que 19 nouveaux ménages pourraient venir s'établir dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036, que déjà 302 terrains sont déjà disponibles à l'intérieur des périmètres, il est possible d'en conclure que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

## 6. Justification de la délimitation du périmètre

Considérant la faible demande de développement résidentiel à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, les limites de ceux-ci ont été considérablement réduites, particulièrement à leurs pourtours. N'ont été conservés que les emplacements desservis et plus densément construits.

De plus, dans le cas du noyau villageois, les étangs aérés atteignent déjà leur pleine capacité, il s'avère peu propice pour la municipalité d'y desservir de nouveaux secteurs par le réseau d'égout.

Le périmètre d'urbanisation du lac Swell est également amplement réduit afin de ne reconnaître que les terrains desservis et constructibles : les secteurs de fortes pentes ou de milieux humides ont été retirés.

### SAINT-FAUSTIN-LAC-CARRÉ

## 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

Le périmètre d'urbanisation à l'analyse comprend :

- l'ancien village de Lac-Carré autour du lac du même nom et son développement le long de la rue Principale à la limite de la municipalité de Lac-Supérieur;
- l'ancien village de Saint-Faustin et son prolongement dans l'axe de la rue de la Pisciculture, et au sud de la route 117;
- les zones industrielle et commerciale lourdes situées de part et d'autre de la route 117, à l'extrémité est du périmètre;
- le Domaine Lauzon à la limite ouest de la municipalité
- le secteur résidentiel desservi par l'aqueduc situé à la limite nord, dans la municipalité de Lac-Supérieur.

Les deux villages sont desservis par l'aqueduc et l'égout pour les secteurs les plus denses et par l'aqueduc seulement en périphérie. Cependant, il n'existe aucun service pour la zone industrielle située de part et d'autre de la route 117, ni pour le Domaine-Lauzon adjacent au territoire de Mont-Tremblant à la limite ouest du périmètre.

Le périmètre est affecté par quelques zones de contrainte au développement, soit des milieux humides de faible superficie dans le secteur des villages, et un secteur de forte pente à l'est de la rue du Plateau. La station de ski Mont-Blanc présente aussi de fortes pentes, mais sa vocation étant récréative, les habitations s'y développent en périphérie.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

La propriété du parc Écotouristique de la MRC, aux abords du parc régional linéaire comportent également des pentes ces pentes se poursuivent sur les terres situées en la rue de la Pisciculture et la route 117.

Plusieurs des espaces potentiels au développement résidentiel identifiés au schéma d'aménagement révisé (SAR) comprennent des contraintes de topographie accidentée. Seuls les secteurs du Domaine Levert, situé entre les deux noyaux villageois, et du Mont-Blanc se sont développés au cours des dernières années.

Le périmètre d'urbanisation de Saint-Faustin-Lac-Carré comprend aussi une zone industrielle d'une superficie de 169 hectares. Initialement occupée principalement par une carrière-sablère, d'autres industries sont venues y prendre place au cours des années, dont une scierie, une entreprise de construction en bois rond et une entreprise d'horticulture. D'autres terrains sont encore disponibles.

### 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

#### Population

Selon les projections démographiques, la population de Saint-Faustin-Lac-Carré passera de 3 593 personnes en 2014 à 4 147 en 2036. Le nombre estimé de ménages sera de 1 830 en 2036, soit une augmentation de 349 pour l'ensemble de la municipalité.

#### Permis de construction

Au cours des 15 dernières années, 724 nouveaux logements ont été créés sur le territoire de la municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré, dont 327 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Entre 2009 et 2014, ce sont 42% des nouveaux logements qui se sont construits à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

### 3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans les périmètres d'urbanisation

#### À des fins résidentielles

Il y aurait près de 1697 terrains potentiels dans la limite du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé (2000).

En fonction de la délimitation du présent schéma, le potentiel de terrains disponibles est évalué à 1838 terrains.

À des fins industrielles, la municipalité compte actuellement une superficie de terrain d'environ 18 ha à potentiel élevé en bordure de la route 117.

#### À des fins commerciales

La demande générée par le marché local est réduite, totalisant une superficie d'à peine 1 hectare alors que la disponibilité en terrains se chiffre à environ 3,5 hectares.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

Il existe un potentiel de développement extralocal pouvant tirer parti du grand marché de Tremblant.

Un développement culturel plus affirmé et la mise en valeur récréotouristique et de petites entreprises dans les secteurs du village et du Parc écotouristique de la MRC pourraient contribuer au repositionnement économique local.

### À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13,7 et 91 hectares.

#### **4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation**

Selon les calculs, ce serait près de 1697 terrains potentiels dans les limites actuelles du PU (2000)

À des fins industrielles, la municipalité compte actuellement une superficie de terrain d'environ 18 ha à potentiel élevé en bordure de la route 117.

#### **5. Adéquation**

Considérant que 98 nouveaux ménages pourraient venir s'établir dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036, que déjà 1838 terrains sont déjà disponibles à l'intérieur du périmètre, il est possible d'en conclure que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

#### **6. Justification de la délimitation du périmètre**

Les modifications proposées à la délimitation du périmètre d'urbanisation sont :

- le retrait du Domaine Lauzon, puisqu'aucun réseau ne dessert ce secteur;
- le retrait du secteur sud-ouest adjacent au chemin des Lacs ou au chemin du Lac-Colibri, également sans services et où le développement se réalise sur de grands terrains;
- l'agrandissement du périmètre au sud de la route 117, entre le golf Les Ruisseaux et la station de ski Mont-Blanc, ce secteur pouvant être desservi par le prolongement de l'aqueduc municipal;
- pour des raisons de topographie très accidentée, le secteur à vocation industrielle et commerciale situé au nord de la route 117 est restreint pour ne conserver que la partie de terrain plane située au pied de la montagne;
- d'autres ajustements ont également été effectués pour retirer les secteurs affectés par de fortes pentes ou et pour ajustement du périmètre aux limites de terrain.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

### VAL-DAVID

#### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

Le périmètre d'urbanisation de Val-David est en continuité directe avec les périmètres des municipalités voisines soient ceux de Sainte-Agathe-des-Monts et de Val-Morin. Il se situe de part et d'autre de la route 117.

Le village et les activités commerciales se concentrent principalement le long de la rue de l'Église alors que le secteur résidentiel principal occupe le fond de la vallée située au pied du mont Condor jusqu'à la rivière du Nord, incluant le secteur du lac Doré. Les principaux axes routiers desservant le secteur sont la rue de l'Église, le chemin de la Rivière, le chemin de La Sapinière et le chemin du Condor.

Le 1<sup>er</sup> Rang Doncaster donne accès à une autre vallée située entre le mont Plante et le mont Césaire où plusieurs secteurs résidentiels se sont développés. L'aqueduc et l'égout y sont présents jusqu'à la montée du 2<sup>e</sup> Rang.

Le périmètre d'urbanisation de Val-David comporte différents établissements commerciaux, communautaires, de services et culturels.

#### 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

##### Population

Selon les projections démographiques, la population de Val-David passera de 4 607 personnes en 2014 à 5 318 en 2036. Le nombre estimé de ménages sera de 2 544 en 2036, soit une augmentation de 486 pour l'ensemble de la municipalité.

##### Permis de construction

Au cours des 15 dernières années, 622 permis de construction résidentielle ont été émis par la municipalité de Val-David. De ce nombre, 491 nouveaux logements se sont implantés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

#### 3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans le PU

##### À des fins résidentielles

Se basant sur la moyenne de la part des ménages dans le PU pour la période 2009-2014, il a été estimé que 273 nouveaux ménages viendront s'établir à l'intérieur des limites du PU de 2016 à 2036.

##### À des fins commerciales

Les besoins commerciaux exigent environ 0.6 hectare en superficie immobilière.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

### À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13.7 et 91 hectares.

#### **4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation**

Selon les calculs, il y aurait à des fins résidentielles, un potentiel d'environ 2097 terrains dans les limites du PU du schéma d'aménagement révisé (2000).

En fonction de la délimitation du présent schéma, le potentiel de terrains disponibles est évalué à 2511 terrains.

En termes commerciaux, il n'y a plus de terrains disponibles dans le noyau villageois exigeant ainsi une reconversion des bâtiments afin de permettre l'arrivée de nouveaux commerces.

#### **5. Adéquation**

Considérant que 273 nouveaux ménages pourraient venir s'établir dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036, que déjà 2511 terrains sont disponibles à l'intérieur du périmètre, il est possible d'en conclure que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

#### **6. Justification de la délimitation du périmètre**

Les ajustements aux limites du périmètre d'urbanisation sont mineurs. Les secteurs non desservis comportant des milieux humides et de fortes pentes ont été retirés. Les considérations suivantes ont également été prises en compte dans l'analyse et la délimitation du nouveau périmètre :

- bien que vaste, le périmètre d'urbanisation comporte peu de grands secteurs non développés ou n'offrant aucun service (ni aqueduc ni égout). Les contraintes naturelles sont peu présentes, si ce n'est que la présence de pentes fortes dans le secteur du mont Alta, à l'ouest dans le secteur de la rue Lavallée et à la limite nord du périmètre.
- la municipalité restreint déjà l'étalement à l'extérieur du PU en exigeant l'adjacence des terrains à construire à une rue publique;
- les secteurs non construits du lac De-la-vieille-Ménard, au sud de Vallée-Bleue et de la ferme Duquette, ainsi qu'un secteur situé au nord de la station de ski Belle-Neige ont été retirés du périmètre. Le milieu humide du site de l'Hôtel de la Sapinière est aussi retiré;
- un léger agrandissement du périmètre d'urbanisation dans le secteur du domaine de la Belle-Étoile sur le 1<sup>er</sup> Rang Doncaster est effectué aux fins d'y englober toute la propriété – le secteur est desservi par des services d'aqueduc et d'égout privés.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

### VAL-MORIN

#### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

Le périmètre d'urbanisation de la municipalité de Val-Morin au schéma d'aménagement révisé (2000) se dessine en continuité avec le périmètre de Val-David. Il est borné au nord par le parc régional linéaire du P'tit train du Nord et le chemin de la Gare, au sud par l'autoroute 15 et la route 117, à l'ouest par les limites de Val-David et à l'est par le territoire de la ville de Sainte-Adèle. Les principaux axes routiers donnant accès au périmètre sont la route 117, le chemin Curé-Corbeil, la rue Morin et le chemin de la Rivière.

Le noyau urbain se situe à l'intersection des rues Morin et Curé-Corbeil. Ce noyau regroupe quelques commerces de détail de même que les établissements municipaux, communautaires, culturels et de services de la municipalité. D'autres établissements à vocation diverse se retrouvent également en bordure de la route 117.

#### 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

##### Population

Selon les projections démographiques, la population de Val-Morin passera de 2 788 personnes en 2014 à 3 218 en 2036. Le nombre estimé de ménages sera de 1 492 en 2036, soit une augmentation de 285 pour l'ensemble de la municipalité.

##### Permis de construction

Depuis les 15 dernières années, la municipalité de Val-Morin a émis 290 permis de construction résidentielle, dont plus de la moitié se sont construits dans le périmètre d'urbanisation.

#### 3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans le PU

##### À des fins résidentielles

Se basant sur la moyenne de la part des ménages dans le PU pour la période 2009-2014, il est estimé que 120 nouveaux ménages viendront s'établir à l'intérieur des limites du PU de 2016 à 2036.

##### À des fins commerciales

Les besoins commerciaux concernent les services d'alimentation et de restauration pour une superficie d'environ 0,7 hectare en termes immobiliers.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

## À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13.7 et 91 hectares.

## **4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation**

Selon les calculs, il y aurait à des fins résidentielles, un potentiel d'environ 2016 terrains dans les limites du PU du schéma d'aménagement révisé (2000).

En fonction de la délimitation du présent schéma, le potentiel de terrains disponibles est réduit à 1816 terrains.

L'offre en terrains commerciaux est de 6.6 hectares et localisée le long de la 117. Les services d'alimentation et de restauration devraient se retrouver au cœur du village et non pas le long de la route 117 en privilégiant la reconversion de bâtiments existants.

## **5. Adéquation**

Considérant que 120 nouveaux ménages pourraient venir s'établir dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036, que déjà 1816 terrains sont disponibles à l'intérieur du périmètre, il est possible d'en conclure que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

## **6. Justification de la délimitation du périmètre**

Les considérations suivantes ont été prises en compte dans l'analyse et la délimitation du nouveau périmètre d'urbanisation :

- la rivière du Nord traverse le périmètre d'urbanisation jusqu'au lac Raymond; ses abords constituent des zones inondables y contraignant le développement - malgré tout, la présence de services de part et d'autre de la rivière justifient la conservation ce tracé à l'intérieur du périmètre;
- le secteur du mont Belle-Neige étant exploité à des fins récréotouristiques, il a été retiré du périmètre d'urbanisation;
- les secteurs majoritairement affectés par des zones de fortes pentes, des sols minces ou par des inondables ont été retirés du périmètre;
- le réseau d'aqueduc, beaucoup plus étendu que le réseau d'égout sur le territoire est difficile à prolonger davantage vu la topographie accidentée dans certains secteurs du périmètre d'urbanisation – en conséquence, peu de secteurs non desservis ont été conservés au périmètre - les secteurs non desservis situés aux limites extérieures du périmètre d'urbanisation ont été retirés du périmètre;
- les limites ont été légèrement ajustées en fonction des projets et limites de terrains existants.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

## Annexe 4.3

### Portrait de la villégiature, son évolution et les projections de développement

#### 1 L'ÉVOLUTION DE LA VILLÉGIATURE

---

##### HISTOIRE DE LA VILLÉGIATURE <sup>5</sup>

---

Si la villégiature au Québec se caractérise à ses débuts par la constitution de villas et de petits domaines dans les premières campagnes des villes, principalement Montréal et Québec, le développement du chemin de fer repousse rapidement le phénomène sur des territoires davantage éloignés et reconnus pour la beauté de leurs paysages. Notamment, le chemin de fer joue un rôle important dans le développement de la villégiature et du tourisme dans la région des Laurentides. Les Montréalais ont rapidement accès à un transport efficace par train en direction des sentiers de ski et de randonnée de Sainte-Agathe-des-Monts ou encore du premier parc national du Québec, soit celui de la Montagne-Tremblante, créé en 1895 et qui est aujourd'hui le Parc national du Mont-Tremblant.

L'avènement de l'automobile au début du XX<sup>e</sup> siècle, favorise le développement de la villégiature sur des territoires davantage isolés nouvellement accessible. Dans les années qui suivent la Seconde Guerre mondiale, avec la démocratisation du temps libre et des vacances, on assiste à une diffusion de la pratique jusque-là élitiste. Ce passage à un tourisme de masse, déjà anticipé dans les années 1920 lors du début de l'essor de l'automobile, bouleverse la pratique de la villégiature : le chalet d'été au bord d'un lac, d'une rivière ou sur les versants d'une colline succède peu à peu à la villa bourgeoise. L'affirmation des Laurentides comme lieu de villégiature se poursuit tout au long du XX<sup>e</sup> siècle avec l'ouverture de l'autoroute des Laurentides planifiée pour le développement touristique et réduisant le temps d'accès aux différentes destinations. Le gain de popularité des activités récréotouristiques et l'implantation de la grande station Mont-Tremblant contribuent aujourd'hui à faire de la région des Laurentides un lieu de tourisme et de villégiature de renommée mondiale.

---

<sup>5</sup> Brève historique de la villégiature au Québec, Bibliothèque et Archives nationales du Québec

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

---

## LA VILLÉGIATURE PRIVÉE

---

Le terme « villégiature » tire ses origines du concept italien initié à l'époque de la renaissance faisant référence au séjour à la campagne. Il convient de différencier la «villégiature» au «tourisme» qui contrairement à ce dernier fait appel à des aménagements davantage privatifs et à une activité moins intensive.

Cette section s'attarde donc à cette villégiature dite privée, particulièrement au développement de la résidence de villégiature privée. Elle fait donc référence à une habitation dont la présence est fortement liée aux éléments naturels et paysagers, marqués par la présence de lacs, de montagnes et de forêt, située en dehors des secteurs fortement urbanisés, soit en retrait des villes et des stations touristiques, dans des secteurs ruraux non desservis par un réseau d'aqueduc et/ou d'égout sanitaire.<sup>6</sup>

La villégiature privée se distingue des lieux et équipements habituellement qualifiés de «villégiature», tels que :

- les hôtels, motels et auberges;
- les campings et les parcs de roulotte;
- les chalets commerciaux en location intégrée par exemple à une pourvoirie, à un centre de plein air;
- les gîtes chez des particuliers;

Une résidence de villégiature peut être ainsi occupée par :

- un touriste d'agrément<sup>7</sup> qui occupe sa résidence, localisée en secteur de villégiature, sur une base temporaire ou saisonnière; son adresse permanente se retrouve donc dans une autre région; ou,
- un résident qui habite en permanence une habitation localisée en secteur de villégiature il s'agit donc de son adresse permanente.

Aux fins de la présente définition, la villégiature privée inclut aussi :

- les résidences de tourisme localisées en secteur de villégiature, c'est-à-dire les résidences rendues disponibles par un propriétaire, pour une période de temps limité, moyennant rémunération.

---

<sup>6</sup> Guide de villégiature durable de la MRC des Laurentides.

<sup>7</sup> L'occupant d'une résidence secondaire fait partie d'un groupe de touristes d'agrément puisqu'il incite à un voyage d'agrément pour une durée de plus de 24 heures, hors de sa région de résidence principale.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

Le tableau suivant présente le nombre total de logements situés en secteur de villégiature selon le mode d'occupation (résidence permanente, résidence secondaire ou résidence de tourisme). Les données ont été extraites à partir du rôle foncier géoréférencé de la MRC en considérant uniquement le secteur de villégiature tel que défini dans le présent chapitre.

État de la villégiature, 2015				
Municipalité	Total de logements en résidence permanente en secteur de villégiature	Total de logements en résidence secondaire en secteur de villégiature	Total de logements en résidence de tourisme en secteur de villégiature	Total de logements en secteur de villégiature
Amherst	524	811	6	1341
Arundel	106	71	0	177
Barkmere	31	178	0	209
Brébeuf	27	17	0	44
Huberdeau	132	61	0	193
Ivry-sur-le-Lac	171	287	0	458
La Conception	293	484	1	778
La Minerve	489	1023	4	1516
Labelle	437	654	54	1145
Lac-Supérieur	905	716	100	1721
Lac-Tremblant-Nord	33	166	0	199
Lantier	303	451	2	756
Mont-Tremblant	2029	881	158	3068
Montcalm	214	311	1	526
Saint-Faustin-Lac-Carré	678	595	48	1321
Sainte-Agathe-des-Monts	1237	651	1	1889
Sainte-Lucie-des-Laurentides	60	70	0	130
Val-David	408	120	3	531
Val-des-Lacs	226	343	2	571
Val-Morin	356	304	0	660
<b>MRC Laurentides</b>	<b>8659</b>	<b>8194</b>	<b>380</b>	<b>17233</b>

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

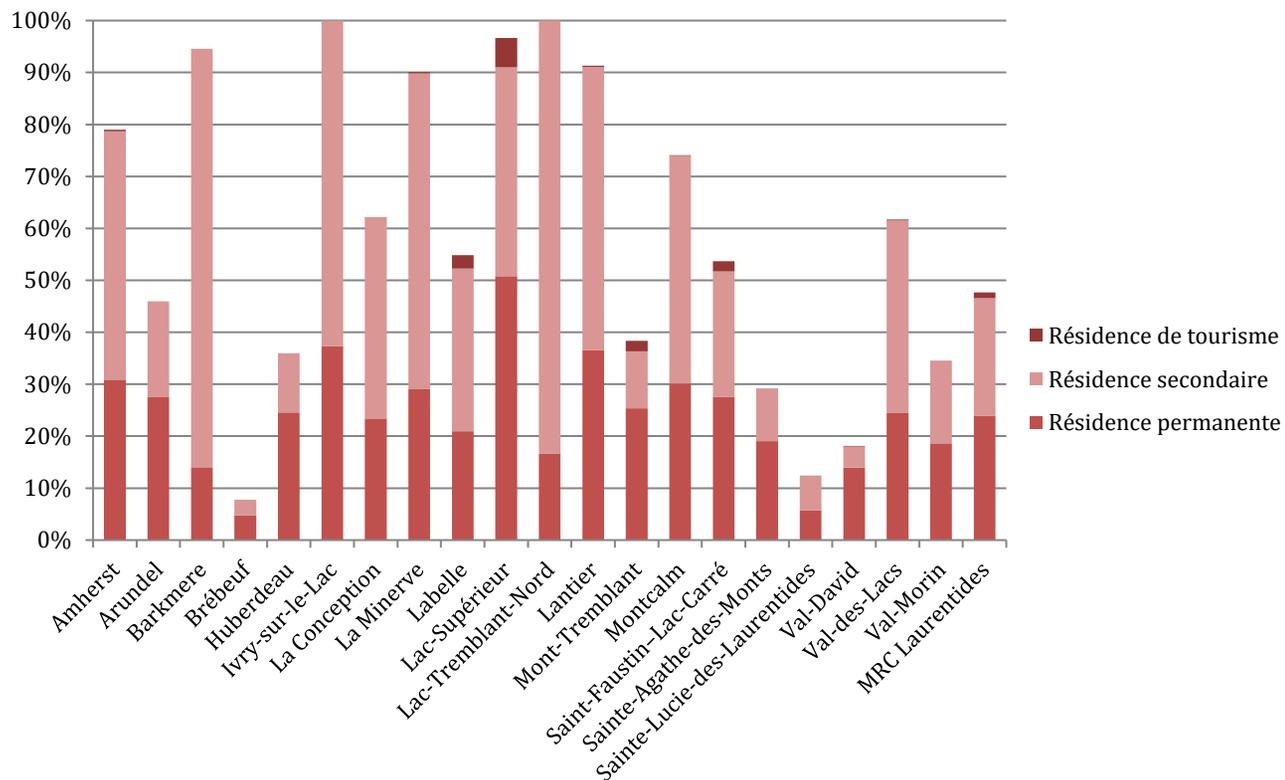
## (Chapitre 4)

Le tableau suivant reprend le total de logements en secteur de villégiature afin d'identifier sa proportion sur le total de logements dans les municipalités. Les données concernant le total de logements ont été extraites de la matrice du rôle foncier de la MRC de 2015 en considérant la somme de logements en résidence permanente, résidence secondaire et en résidence de tourisme pour l'ensemble du territoire.

État de la villégiature, 2015			
Municipalité	Total de logements dans l'ensemble de la municipalité	Total de logements en secteur de villégiature	Proportion de logements en secteur de villégiature
Amherst	1697	1341	79%
Arundel	385	177	46%
Barkmere	221	209	95%
Brébeuf	565	44	8%
Huberdeau	537	193	36%
Ivry-sur-le-Lac	458	458	100%
La Conception	1252	778	62%
La Minerve	1683	1516	90%
Labelle	2087	1145	55%
Lac-Supérieur	1781	1721	97%
Lac-Tremblant-Nord	199	199	100%
Lantier	828	756	91%
Mont-Tremblant	8003	3068	38%
Montcalm	710	526	74%
Saint-Faustin-Lac-Carré	2461	1321	54%
Sainte-Agathe-des-Monts	6489	1889	29%
Sainte-Lucie-des-Laurentides	1047	130	12%
Val-David	2929	531	18%
Val-des-Lacs	925	571	62%
Val-Morin	1910	660	35%
<b>MRC Laurentides</b>	<b>36167</b>	<b>17233</b>	<b>48%</b>

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

Proportion des logements situés en secteur de villégiature, 2015



La résidence en secteur de villégiature concerne donc deux modes d'occupation, soit l'occupation permanente ainsi que l'occupation saisonnière dans le cas des résidences secondaires, et dans le cas des résidences de tourisme, qui sont à courte location.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

En 2015, la résidence permanente en secteur de villégiature concerne près du quart des logements de la MRC (24%). On en compte un total de 8659 logements. Les municipalités les plus concernées par la présence de ces résidences permanentes à l'extérieur des aires urbanisées sont Amherst, Ivry-sur-Le-Lac, Lac-Supérieur, Lantier et Montcalm où la proportion atteint plus de 30% des logements de la municipalité. La résidence secondaire en secteur de villégiature, quant à elle, représente une proportion de près de 23% des logements de la MRC. Dans plusieurs municipalités, la résidence secondaire en secteur de villégiature représente une proportion dépassant 50% du nombre de logements total. C'est le cas des municipalités de Barkmere, Ivry-sur-le-Lac, La Minerve, Lac-Tremblant-Nord et Lantier avec des proportions entre 54 et 83%. Deux municipalités sont particulièrement concernées par la présence de résidences secondaires avec une proportion de résidences secondaires dépassant 80%. Il s'agit des municipalités de Barkmere et de Lac-Tremblant-Nord. Enfin, concernant la résidence de tourisme, on en compte près de 380 dans l'ensemble de la MRC. En nombre absolu, c'est la ville de Mont-Tremblant qui en compte le plus avec un nombre atteignant 158. En termes de proportion sur le total de logements, c'est la municipalité de Lac-Supérieur qui est la plus concernée avec une proportion de 6% des logements en résidences de tourisme.

Si on considère le total de logements en secteur de villégiature, la proportion atteint près de 48% des logements du territoire de la MRC. En nombre absolu, ce sont bien sûr les deux municipalités les plus peuplées de la MRC qui comptent la plus de logements en secteur de villégiature. En effet, les villes de Sainte-Agathe-des-Monts et de Mont-Tremblant comptent à elles seules près de 4957 logements en secteur de villégiature soit près de 29% des résidences en secteur de villégiature de la MRC. Les municipalités les plus concernées au niveau de la proportion de résidences de villégiatures sont celles ayant la totalité ou la quasi-totalité de leur territoire considéré comme secteur de villégiature. Ces municipalités sont celles de Barkmere, Ivry-sur-le-Lac, La Minerve, Lac-Supérieur, Lac-Tremblant-Nord et Lantier. Pour ces municipalités, la proportion dépasse 90% et peut atteindre la totalité des logements présents sur le territoire.

---

### LE TERRITOIRE DE LA VILLÉGIATURE

---

La villégiature privée est relativement étalée sur le territoire. Elle se situe majoritairement dans les secteurs caractérisés par un paysage forestier et parsemé d'un grand nombre de lacs et de cours d'eau, en dehors des secteurs fortement urbanisés. Les secteurs de villégiatures occupent donc la majorité du territoire et sont constitués de milieux naturels plus ou moins densément occupés. Au total, la superficie du territoire de la villégiature, dans la MRC des Laurentides atteint 1287,01 km<sup>2</sup>.

---

### LA DISPONIBILITÉ DU TERRITOIRE POUR LE DÉVELOPPEMENT

---

Le développement de la villégiature s'est effectué de façon étalée en engendrant de fortes pressions de développement sur les terres privées et publiques, particulièrement dans les secteurs paysagers ayant le plus d'attrait, soit près des lacs et cours d'eau ou sur le versant des collines. De nombreuses rues ont été ouvertes avant même que le développement le long de certaines ne soit complété. Les municipalités se retrouvent donc avec certaines rues qui nécessitent un entretien, mais dont les revenus fonciers peinent à couvrir.

L'ouverture d'autant de rues entraîne également une surabondance de terrains disponibles à des fins de développement de résidences de villégiature.

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

Le tableau suivant identifie le nombre de terrains vacants bordant une rue existante en secteur de villégiature. Les données ont été extraites à partir des données du rôle foncier géoréférencées de la MRC et du réseau routier existant.

Terrains vacants constructibles sur le réseau routier actuel, 2015			
Municipalité	Nombre total de terrains non construits bordant une rue existante en secteur de villégiature	Nombre de terrains non construits de 20000 m <sup>2</sup> et moins bordant une rue existante en secteur de villégiature	Nombre de terrains non construits de 20 000 m <sup>2</sup> et moins bordant une rue existante en secteur de villégiature et en bordure d'un lac
Amherst	577	320	100
Arundel	98	49	4
Barkmere	100	8	3
Brébeuf	42	23	5
Huberdeau	79	46	6
Ivry-sur-le-Lac	290	150	37
La Conception	504	226	54
La Minerve	778	342	141
Labelle	429	263	72
Lac-Supérieur	1799	1155	115
Lac-Tremblant-Nord	103	36	6
Lantier	372	218	28
Mont-Tremblant	1966	1259	89
Montcalm	348	224	30
Saint-Faustin–Lac-Carré	970	646	62
Sainte-Agathe-des-Monts	2000	897	45
Sainte-Lucie-des-Laurentides	109	63	3
Val-David	280	176	9
Val-des-Lacs	772	403	66
Val-Morin	403	294	19
<b>MRC Laurentides</b>	<b>12019</b>	<b>6 798</b>	<b>894</b>

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

La MRC compte un grand nombre de terrains vacants bordant le réseau routier actuel en secteur de villégiature. Au total on n'en dénombre pas moins de 12 019. Pour ce qui est des terrains de 20 000 m<sup>2</sup> et moins non construits bordant une rue existante et situés en secteur de villégiature. Au total, c'est 6798 terrains constructibles que l'on retrouve sur le réseau routier actuel pour une superficie totale de 368,85 hectares dans l'ensemble de la MRC. Ces terrains se retrouvent majoritairement dans les municipalités de Lac-Supérieur et de Mont-Tremblant, ces dernières réunissant plus du tiers du total des terrains constructibles. Concernant les terrains non construits de 20000 m<sup>2</sup> et moins en secteur de villégiature et situés en bordure d'un lac, on n'en dénombre pas moins de 894 dans la MRC.

## 2 L'ÉVOLUTION DE LA VILLÉGIATURE

### CONVERSION DE RÉSIDENCES DE VILLÉGIATURE SAISONNIÈRES EN RÉSIDENCES PERMANENTES

Au courant des dernières décennies, le visage de la villégiature évolue au fil des changements sociaux et démographiques. En effet, depuis les années 1980, le territoire de la MRC accueille de plus en plus de résidents venant s'établir de manière permanente dans un milieu qualifié de secteur de villégiature. Il s'agit d'un phénomène attribuable à de nouvelles aspirations, au vieillissement de la population et au départ à la retraite de nombreux baby-boomers. On remarque donc une augmentation du nombre de résidents permanents et un phénomène de conversion de résidences de villégiature saisonnières en résidences permanentes. Ce phénomène de « villégiaturbanisation » qui a absorbé les pôles des basses Laurentides que sont Saint-Sauveur et Sainte-Adèle continue sa progression vers les secteurs de la MRC des Laurentides. En effet, on remarque globalement une baisse de la proportion de résidences secondaires par rapport à l'ensemble des résidences du territoire. Du même coup, au fur et à mesure que le phénomène progresse, la villégiature en résidence secondaire se déplace vers des territoires davantage éloignés. En effet, entre 1993 et 2003, pour les municipalités moins centrales de la MRC ont vu progresser le nombre de résidences secondaires sur leur territoire. Pour la même période, La Minerve et Amherst ont connu une augmentation du nombre de résidences secondaires de 13,6 % et 61,7 % respectivement, alors que l'ensemble de la région enregistrait une perte de 17,9 % au cours de la même période.<sup>8</sup>

Ce phénomène implique donc un changement structurel qui place les collectivités locales devant certains enjeux. D'un côté, cet apport de population permet aux collectivités de maintenir, voire de développer leurs services tout en apportant une contribution au dynamisme économique. De l'autre, ce phénomène soulève des enjeux pour plusieurs municipalités qui doivent répondre à de nouvelles exigences et offrir davantage de services. En effet, l'arrivée de résidents permanents augmente les exigences en termes de services publics tels que la collecte des matières résiduelles en plus d'avoir une incidence sur la densité d'occupation et la cohabitation des usages. De plus, ces derniers revendiquent souvent des services et équipements à caractère plus urbain. Bref, les impacts de ce phénomène ne sont certes pas nuls sur le bilan des municipalités en termes de développement durable.

---

<sup>8</sup> Ministère des Ressources naturelles et de la Faune, Portrait territorial des Laurentides, 2006

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

Les données des dernières années montrent un ralentissement du phénomène de conversion de résidences secondaires pour l'ensemble de la MRC. Toutefois, la tendance est toujours présente avec une diminution du nombre de résidences secondaires dans plusieurs municipalités. De plus, de manière générale, le bilan de l'ensemble de la MRC montre une légère diminution du nombre de résidences secondaires qui tend vers une stabilisation.

Le tableau suivant présente la proportion de résidences secondaires et résidences de tourisme sur le total de logements en secteur de villégiature entre 2011 et 2015. Les données ont été extraites des matrices du rôle foncier de la MRC. Le nombre de logements en résidence secondaire et en résidence de tourisme en secteur de villégiature a été identifié pour chaque année afin de cerner une proportion moyenne pour la période 2011 à 2015.

<b>Proportion de résidences secondaires et résidences de tourisme sur le total de logements en secteur de villégiature entre 2011 et 2015</b>						
Municipalité	2011	2012	2013	2014	2015	<b>Proportion moyenne 2011-2015</b>
Amherst	66%	65%	61%	61%	62%	<b>63%</b>
Arundel	43%	44%	40%	40%	39%	<b>41%</b>
Barkmere	87%	86%	86%	85%	86%	<b>86%</b>
Brébeuf	42%	54%	44%	42%	40%	<b>44%</b>
Huberdeau	32%	31%	33%	32%	33%	<b>32%</b>
Ivry-sur-le-Lac	61%	61%	64%	62%	64%	<b>63%</b>
La Conception	64%	64%	64%	64%	63%	<b>64%</b>
La Minerve	72%	72%	72%	72%	68%	<b>71%</b>
Labelle	65%	65%	66%	66%	64%	<b>65%</b>
Lac-Supérieur	46%	46%	48%	47%	50%	<b>48%</b>
Lac-Tremblant-Nord	82%	82%	81%	83%	81%	<b>82%</b>
Lantier	61%	60%	60%	59%	61%	<b>60%</b>
Mont-Tremblant	59%	58%	57%	58%	37%	<b>54%</b>
Montcalm	32%	29%	32%	34%	59%	<b>37%</b>
Saint-Faustin-Lac-Carré	48%	49%	50%	48%	50%	<b>49%</b>
Sainte-Agathe-des-Monts	41%	39%	38%	35%	37%	<b>38%</b>
Sainte-Lucie-des-Laurentides	59%	54%	57%	59%	55%	<b>57%</b>
Val-David	21%	20%	21%	20%	25%	<b>21%</b>
Val-des-Lacs	61%	61%	63%	61%	62%	<b>61%</b>
Val-Morin	42%	43%	44%	44%	47%	<b>44%</b>
<b>MRC Laurentides</b>	<b>51%</b>	<b>50%</b>	<b>51%</b>	<b>50%</b>	<b>52%</b>	<b>51%</b>

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

## LA CONSTRUCTION EN SECTEUR DE VILLÉGIATURE

On compte au total 1021 nouveaux logements entre 2009 et 2015 dans le secteur de la villégiature. En considérant l'ensemble des nouvelles constructions pour la période de 2009 et 2015, on remarque qu'une part importante des nouveaux logements est localisée en secteur de villégiature avec une proportion de **XX%** pour l'ensemble de la MRC.

<b>Nouvelles constructions résidentielles en secteur de villégiature entre 2009 et 2015</b>			
Municipalité	Total de nouveaux logements en secteur de villégiature entre 2009 et 2015	Total des nouveaux logements entre 2009 et 2015	Part des nouveaux logements en secteur de villégiature
Amherst	77		
Arundel	6		
Barkmere	2		
Brébeuf	0		
Huberdeau	8		
Ivry-sur-le-Lac	7		
La Conception	36		
La Minerve	29		
Labelle	60		
Lac-Supérieur	122		
Lac-Tremblant-Nord	12		
Lantier	32		
Mont-Tremblant	259		
Montcalm	14		
Saint-Faustin-Lac-Carré	121		
Sainte-Agathe-des-Monts	103		
Sainte-Lucie-des-Laurentides	8		
Val-David	50		
Val-des-Lacs	29		
Val-Morin	46		
<b>MRC Laurentides</b>	<b>1021</b>		

Infos à venir

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

---

## LES PROJETS DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE DE VILLÉGIATURE EN COURS

---

Le tableau suivant identifie les endroits où l'on retrouve actuellement des projets de construction résidentielle en secteur de villégiature. Aucun d'entre eux n'a complété la construction de la totalité des unités d'habitation prévues.

<b>Projets de construction résidentielle</b>		
Municipalité	Nombre de projets en cours	Total d'unités prévus
La Conception	2	155
Lac-Tremblant-Nord	1	15
Lantier	3	120
Mont-Tremblant	148	9 224
Saint-Faustin-Lac-Carré	1	86
Sainte-Agathe-des-Monts	9	1085
Val-David	3	42

## Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

Val-des-Lacs	3	141
Val-Morin	7	365
<b>MRC Laurentides</b>	177	11 233

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

## 3 LES PROJECTIONS DE DÉVELOPPEMENT

### LA DEMANDE

#### 1. LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES

Les perspectives démographiques de la MRC montrent une augmentation relativement faible du nombre de ménages. Au total, on prévoit près de 3641<sup>9</sup> nouveaux ménages entre 2016 et 2036. Une bonne partie de ces nouveaux ménages sont prévus en secteur de villégiature, soit près de 1 337 équivalent à une proportion de 37 % du total pour la MRC.

Le tableau suivant présente les perspectives de nouveaux ménages en secteur de villégiature. Les données ont été extraites à partir des perspectives démographiques de l'Institut de la statistique du Québec et des données du rôle foncier de la MRC pour 2015. Les données ont été calculées en projetant le ratio de ménages dans le secteur de villégiature pour les prochaines années (part des ménages dans le secteur de villégiature en 2015 x perspective de nouveaux ménages pour la municipalité).

Perspectives démographiques des ménages en secteur de villégiature					
Municipalité	2016-2021	2021-2026	2026-2031	2031-2036	Total à terme 2016-2036
Amherst	29	23	19	15	86
Arundel	6	5	4	3	18
Barkmere	2	1	1	1	5
Brébeuf	1	1	1	1	4
Huberdeau	7	6	4	4	21
Ivry-sur-le-Lac	9	8	6	5	28
La Conception	16	13	10	8	48
La Minerve	28	23	18	15	85
Labelle	21	17	14	11	63
Lac-Supérieur	50	41	33	27	151
Lac-Tremblant- Nord	2	2	1	1	6
Lantier	17	14	11	9	52
Mont- Tremblant	98	80	64	52	294
Montcalm	13	11	9	7	39

<sup>9</sup> Institut de la statistique du Québec

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

Saint-Faustin-Lac-Carré	35	28	23	19	105
Sainte-Agathe-des-Monts	54	44	35	29	163
Sainte-Lucie-des-Laurentides	3	3	2	2	10
Val-David	21	17	14	11	63
Val-des-Lacs	13	11	9	7	39
Val-Morin	19	15	12	10	56
<b>MRC Laurentides</b>	<b>447</b>	<b>362</b>	<b>291</b>	<b>236</b>	<b>1 337</b>

## 2. LA DEMANDE EN RÉSIDENCES SECONDAIRES

Les dernières données montrent un phénomène de conversion de résidences secondaires qui tend à diminuer et un ratio par rapport aux résidences permanentes qui tend à se stabiliser. Ainsi, afin d'obtenir le portrait de la demande projetée en résidences secondaires et de tourisme, on projette la proportion moyenne 2011-2015 sur les résidences permanentes en secteur de villégiature pour les prochaines années.

Les données ont été calculées en projetant la proportion moyenne de résidences secondaires et résidences de tourisme sur le total de logements en secteur de villégiature entre 2011 et 2015. Ainsi, la demande en résidences secondaires sera proportionnelle, aux projections de nouveaux ménages, attendues pour la période 2016-2036 en secteur de villégiature.

Perspective de la demande de résidences secondaires en secteur de villégiature					
Municipalité	2016-2021	2021-2026	2026-2031	2031-2036	Total à terme 2016-2036
Amherst	50	40	32	26	148
Arundel	4	3	3	2	13
Barkmere	11	9	7	6	34
Brébeuf	1	1	1	1	3
Huberdeau	3	3	2	2	10
Ivry-sur-le-Lac	16	13	10	8	47
La Conception	28	23	18	15	84

## Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

La Minerve	71	57	46	37	211
Labelle	40	32	26	21	119
Lac-Supérieur	46	37	30	24	137
Lac-Tremblant-Nord	10	8	6	5	29
Lantier	27	22	17	14	80
Mont-Tremblant	66	53	43	35	197
Montcalm	16	13	10	8	48
Saint-Faustin-Lac-Carré	34	28	22	18	102
Sainte-Agathe-des-Monts	33	27	22	18	99
Sainte-Lucie-des-Laurentides	5	4	3	2	14
Val-David	6	5	4	3	17
Val-des-Lacs	21	17	14	11	63
Val-Morin	15	12	10	8	44
<b>MRC Laurentides</b>	<b>464</b>	<b>376</b>	<b>302</b>	<b>246</b>	<b>1388</b>

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

## 3. SYNTHÈSE DE LA DEMANDE

En considérant les perspectives de nouveaux ménages et la demande en résidence secondaire et de tourisme, on dresse un portrait de la demande de logements en secteur de villégiature à venir jusqu'en 2036.

Projection de la demande de terrains en secteur de villégiature					
Municipalité	2016-2021	2021-2026	2026-2031	2031-2036	Total à terme 2016-2036
Amherst	79	63	51	41	234
Arundel	10	8	7	5	31
Barkmere	13	10	8	7	39
Brébeuf	2	2	2	2	7
Huberdeau	10	9	6	6	31
Ivry-sur-le-Lac	25	21	16	13	75
La Conception	44	36	28	23	132
La Minerve	99	80	64	52	296
Labelle	61	49	40	32	182
Lac-Supérieur	96	78	63	51	288
Lac-Tremblant-Nord	12	10	7	6	35
Lantier	44	36	28	23	132
Mont-Tremblant	164	133	107	87	491
Montcalm	29	24	19	15	87
Saint-Faustin-Lac-Carré	69	56	45	37	207
Sainte-Agathe-des-Monts	87	71	57	47	262
Sainte-Lucie-des-Laurentides	8	7	5	4	24
Val-David	27	22	18	14	80
Val-des-Lacs	34	28	23	18	102
Val-Morin	34	27	22	18	100
<b>MRC Laurentides</b>	<b>911</b>	<b>738</b>	<b>593</b>	<b>482</b>	<b>2725</b>

Les perspectives montrent une demande relativement faible pour la période entre 2016 et 2036. Au total, ce sont près de 2725 nouveaux logements qui sont à prévoir en secteur de villégiature. C'est à Mont-Tremblant, Lac-Supérieur, La Minerve et Sainte-Agathe-des-Monts que l'on prévoit la plus grande

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

demande de développement en secteur de villégiature avec une part de près de 49% de la demande totale. De manière générale, la demande totale pour la MRC équivaut à une augmentation de près de 16% pour la période allant jusqu'à 2036.

## II.L'OFFRE DE DÉVELOPPEMENT EN SECTEUR DE VILLÉGIATURE

Les perspectives en termes d'offre de résidences de villégiature montrent un important potentiel de développement sur les rues existantes.

Afin de cerner de manière davantage précise l'ampleur de terrains disponibles au développement de la villégiature, sur le réseau routier actuel, il importe de considérer la possibilité de lotissement des plus grands terrains. À cette fin, le frontage total des terrains est divisé en terrains de 50 mètres afin de dresser un portrait plus réaliste. Cette évaluation intéressante approximative montre un potentiel de 17 310 terrains à développer en secteur de villégiature dans l'ensemble de la MRC. Ces estimations de terrains potentiels sont plus élevées que la réalité, car elle ne tient pas compte de la réglementation d'urbanisme des municipalités, de la forme des lots, des contraintes naturelles et autres composantes topographiques qui peuvent limiter les possibilités de lotissement. Il faut donc lire ces données à titre indicatif comme le potentiel maximal de terrain et la réalité est moins élevée de 20% et 50%.

En considérant uniquement les terrains non construits de 20 000 m<sup>2</sup> et moins bordant une rue existante en secteur de villégiature on remarque une offre de développement très élevée atteignant 6798 terrains constructibles.

<b>Terrains potentiels à développer sur le réseau routier actuel, 2015</b>		
Municipalité	Nombre potentiel de terrains bordant une rue existante (50 mètres de frontage) en secteur de villégiature	Nombre de terrains non construits de 20000 m <sup>2</sup> et moins bordant une rue existante en secteur de villégiature
Amherst	654	320
Arundel	780	49
Barkmere	207	8
Brébeuf	34	23
Huberdeau	144	46
Ivry-sur-le-Lac	445	150
La Conception	412	226
La Minerve	863	342
Labelle	649	263
Lac-Supérieur	1808	1155
Lac-Tremblant-Nord	182	36
Lantier	780	218
Mont-Tremblant	2194	1259
Montcalm	496	224

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

Saint-Faustin-Lac-Carré	1326	646
Sainte-Agathe-des-Monts	1718	897
Sainte-Lucie-des-Laurentides	162	63
Val-David	26	176
Val-des-Lacs	3957	403
Val-Morin	471	294
<b>MRC Laurentides</b>	<b>17310</b>	<b>6 798</b>

## L'OFFRE VERSUS LA DEMANDE

La comparaison entre la demande projetée pour le développement de la villégiature et la disponibilité de terrains potentiels sur le réseau routier existant montre une offre nettement supérieure à la demande. Dans la quasi-totalité des municipalités, l'offre dépasse largement la demande pour la période allant jusqu'en 2036. Pour ce qui est de l'ensemble de la MRC, on remarque une demande qui atteint à peine 39% de l'offre de terrains constructibles. Dans deux municipalités on retrouve une demande davantage élevée que l'offre. Il s'agit des municipalités de Barkmere et de Lac-Tremblant-Nord. Cette dernière situation s'explique en partie par la présence de grands terrains non construits représentant une plus grande proportion que ceux de moins de 20 000m<sup>2</sup>

Le tableau suivant présente une comparaison entre la demande projetée et la disponibilité de terrains non construits de 20 000 m<sup>2</sup> et moins bordant une rue existante. On considère la demande calculée

Surplus net   Terrains constructibles sur le réseau routier existant par rapport à la croissance attendue				
Municipalité	Demande à terme - 2036	Nombre de terrains non construits de 20000 m <sup>2</sup> et moins bordant une rue existante en secteur de villégiature	Surplus net	Demande / offre
Amherst	234	320	86	73%
Arundel	31	49	18	63%
Barkmere	39	8	-31	488%
Brébeuf	7	23	16	30%
Huberdeau	31	46	15	67%
Ivry-sur-le-Lac	75	150	75	50%
La Conception	132	226	94	58%

## Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

La Minerve	296	342	46	87%
Labelle	182	263	81	69%
Lac-Supérieur	288	1155	867	25%
Lac-Tremblant-Nord	35	36	1	97%
Lantier	132	218	86	61%
Mont-Tremblant	491	1259	768	39%
Montcalm	87	224	137	39%
Saint-Faustin-Lac-Carré	207	646	439	32%
Sainte-Agathe-des-Monts	262	897	635	29%
Sainte-Lucie-des-Laurentides	24	63	39	38%
Val-David	80	176	96	45%
Val-des-Lacs	102	403	301	25%
Val-Morin	100	294	194	34%
<b>MRC Laurentides</b>	<b>2725</b>	<b>6 798</b>	<b>4073</b>	<b>40%</b>

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

### Étape 1 : Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation existants

#### 1.1 Création d'une carte pour chaque municipalité comprenant les informations suivantes :

- Les limites du périmètre d'urbanisation en vigueur en 2015 ;
- Les réseaux d'égout et d'aqueduc;
- Les terrains vacants identifiés à partir de la base de données du rôle d'évaluation et situés à l'intérieur de ce périmètre d'urbanisation
- Les terrains occupés, mais présentant des espaces vacants;
- Les zones de contraintes (zone inondable, milieux humides, sols minces, zones à risque de mouvement de terrain);
- Les limites de la zone agricole à proximité du périmètre d'urbanisation;
- Les aires protégées.

#### 1.2 Identification des potentiels de développement des terrains vacants. Une analyse est effectuée à partir de la carte pour identifier les potentiels :

- Potentiel élevé : présence d'au moins un réseau (aqueduc ou égout) à la limite du terrain. L'horizon de développement est estimé à 5 ans.
- Potentiel moyen : secteurs où la croissance résidentielle est projetée avec au moins un des réseaux à proximité (+/- 500 mètres de distance) et dont le prolongement des réseaux est possible à coûts réalistes (par exemple, que la topographie n'exige pas de coûts supplémentaires). L'horizon de développement est de 5 à 10 ans.
- Potentiel faible : services éloignés et coûts de viabilisation élevés, pas d'accès ou de rues, horizon de développement de plus de 10 ans.

#### 1.3 Estimation du nombre d'unités résidentielles pouvant être construites sur les terrains démontrant un potentiel élevé. Une fois les secteurs à potentiel élevé et moyen identifiés, les unités projetées potentielles sont estimées selon les catégories suivantes :

- Les terrains ayant une superficie de moins de 500 mètres carrés ne sont pas considérés dans le potentiel de développement résidentiel.
- Les terrains ayant une superficie entre 500 et 2000 mètres carrés sont considérés comme ayant le potentiel pour une unité résidentielle.
- Dans le cas des terrains ayant une superficie entre 2000 et 10 000 mètres carrés, le potentiel est calculé de la façon suivante : (la superficie totale du terrain – 10% de la superficie totale du terrain) / 2000. Le 10% représente la superficie qui serait consacrée aux infrastructures dont les rues permettant le lotissement des terrains.
- Dans le cas des terrains de plus de 10 000 mètres carrés, le potentiel d'unités résidentielles est calculé de la façon suivante : (la superficie totale du terrain – 20% de la superficie totale) / 2 000. Le 20% représente la superficie nécessaire pour la mise en place des infrastructures et des terrains pouvant être cédés à titre de contribution aux fins de parcs par exemple dans le cadre du lotissement d'un développement résidentiel.

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

### Étape 2 : Estimation de la demande prévisible de terrains constructibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation existants

- 2.1 Établir les projections de la population et du nombre de ménages par tranches de cinq ans jusqu'en 2036. Les données sont issues de l'Institut de la statistique du Québec.
- 2.2 Établir le nombre moyen de permis de construction résidentielle émis par années à partir des relevés des permis dans les registres municipaux sur une période de 10 ans en différenciant les résidences principales des résidences de villégiature ainsi que leur implantation (à l'intérieur ou à l'extérieur du PU).
- 2.3 Établir une projection du nombre estimé de constructions à des fins résidentielles à l'intérieur du PU en fonction du nombre moyen de permis émis pour les années passées et en fonction des projections du nombre de nouveaux ménages.
- 2.4 Établir un estimé sommaire des demandes futures en espaces commerciaux, de services, communautaires ou industriels à l'intérieur du PU – prévoir la nécessité d'implanter de nouveaux équipements et infrastructures.

La synthèse des opportunités de développement commercial des pôles situés dans les affectations urbaines est tirée de l'étude de la firme Demarcom<sup>1</sup> qui a été mandatée spécifiquement dans le cadre des travaux préparatoires du schéma d'aménagement. Le but de l'étude était de connaître la demande future du commerce de détail selon l'horizon 2014-2024 qui se traduira invariablement par des besoins en consommation d'espaces, à prendre en compte dans la dynamique de l'aménagement de l'appui à la création d'emplois en milieu urbain.

Cette étude exclut les clientèles d'excursionnistes, de touristes, de visiteurs en transit et d'événements.

En terme industriel, l'évaluation de la situation à l'égard des périmètres d'urbanisation du territoire a tenu compte des résultats d'une étude<sup>2</sup> économique effectuée pour le compte de la MRC en 2013. Cette étude dresse un portrait de l'offre en terrains industriels à fort potentiel de la MRC et une évaluation sommaire de la demande pour tout le territoire de la MRC. Le positionnement de ces résultats a permis de justifier la délimitation du périmètre d'urbanisation de certaines municipalités.

---

<sup>1</sup> MRC des Laurentides. *Analyse des opportunités commerciales, MRC des Laurentides*, Demarcom. Novembre 2013, 108 pages et 2 annexes

<sup>2</sup> Étude prospective des zones industrielles, MRC des Laurentides - Pierre Boucher et associés, économistes conseils, printemps 2013.

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

### **Étape 3 : Adéquation entre l'offre de terrains disponibles et la demande prévisible de terrains constructibles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation**

- 3.1 Comparer le nombre estimé de terrains constructibles situés à l'intérieur du PU au nombre projeté de demandes de permis de construction à des fins résidentielles à l'intérieur du PU.
- 3.2 Déterminer en fonction des prévisions le nombre d'années restant avant que l'espace disponible à l'intérieur du PU soit raisonnablement comblé.

### **Étape 4 : Délimitation des nouveaux périmètres d'urbanisation**

- 1.1 Effectuer les ajustements au PU en fonction des résultats précédents.

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

# Analyse du potentiel de développement des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

La présente annexe illustre les résultats obtenus pour chacun des périmètres d'urbanisation analysés suivant la méthodologie décrite à l'annexe A.

### AMHERST

#### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

Le périmètre d'urbanisation à l'analyse se situe dans le secteur du lac Rémi. Il est borné au sud et à l'ouest par le ruisseau Brochet, au nord par la limite du lot contigu au chemin Rockway Valley et à l'est par le chemin Mclaughlin.

L'aqueduc dessert la grande majorité des rues du village, alors qu'il n'y a aucun réseau d'égout.

Le noyau est composé de quelques commerces de détail et de services de proximité et de services communautaires soient une église, une école, l'hôtel de ville et un bâtiment pour personnes âgées.

#### 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

##### Population

Selon les projections démographiques, la population d'Amherst passera de 1 547 personnes en 2014 à 1 786 en 2036. Le nombre estimé de ménages sera de 964 en 2036, soit une augmentation de 184 pour l'ensemble de la municipalité.

##### Permis de construction

Au cours des 5 dernières années, la municipalité a délivré 125 permis de construction résidentielle, donc seulement 3 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

### 3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans le PU

#### À des fins résidentielles

Se basant sur la moyenne de la part des ménages dans le PU pour la période 2009-2014, il a été estimé que 3 nouveaux ménages viendront s'établir à l'intérieur des limites du PU de 2016 à 2036.

#### À des fins commerciales

La demande commerciale locale s'établit approximativement à 0,5 hectare avec une offre de terrains à superficie comparable.

#### À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13,7 et 91 hectares. Il n'existe toutefois peu ou pas de demande pour fins industrielles dans les limites du périmètre d'urbanisation d'Amherst.

### 4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Selon les calculs, il y aurait près de 74 terrains potentiels dans les limites du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé (2000). En fonction de la nouvelle délimitation proposée, le potentiel est réduit à 62 terrains.

La municipalité identifie concrètement 8 terrains vacants constructibles dans les limites de son village et les secteurs de développement offrent un potentiel de 28 terrains respectant les normes de lotissement pour une desserte avec aqueduc. Il y aurait donc au minimum 36 terrains disponibles à vocation résidentielle.

Aux fins commerciales lourdes ou industrielles, il n'y a peu ou pas de terrain propice à cette fin à l'intérieur du périmètre.

### 5. Adéquation

Considérant le nombre de nouveaux ménages prévus dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036 soit, 3 ménages et le potentiel de terrains déjà disponibles à l'intérieur de celui-ci évalué à 62, il va s'en dire que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

### 6. Justification de la délimitation du périmètre

Le nouveau périmètre d'urbanisation d'Amherst a fait l'objet des considérations et modifications suivantes :

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

- l'espace situé au nord du lac Rémi se compose de peuplements humides et ne peut être constructible;
- un grand secteur situé à l'est du lac Rémi est non desservi et il n'y a pas de services à proximité – de plus, il serait avantageux de concentrer davantage les établissements commerciaux au cœur du village et d'y aménager des espaces paysagers pour y accroître le potentiel d'intérêt des touristes et nombreux villégiateurs résidant dans la municipalité – pour ces raisons, ce secteur, non desservi et loin du centre est retiré du périmètre.
- deux secteurs sont propices au développement résidentiel, mais requièrent le prolongement du réseau d'aqueduc soit, le long de la rue Carrière et de la rue Perrot (rue projetée) et au nord de la rue St-Vincent (espace situé entre le cimetière et la résidence pour personnes âgées) – ils sont conservés à l'intérieur du périmètre étant donné la proximité du réseau;
- le secteur non desservi par l'aqueduc à proximité du cimetière offre peu d'intérêt à être conservé à l'intérieur du périmètre étant donné la grande disponibilité de terrains vacants à proximité du centre du village.

### BRÉBEUF

#### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

Le périmètre d'urbanisation de Brébeuf se situe principalement dans l'axe de la route 323, mais également de part et d'autre de la rivière Rouge. Le cœur du village, lui, se concentre autour de l'intersection de la route 323 et du rang des Collines. La topographie y est relativement peu accidentée.

Le périmètre d'urbanisation de Brébeuf est presque entièrement ceinturé par la zone agricole décrétée, sauf à sa limite ouest.

Certaines parties du périmètre d'urbanisation sont visées par des contraintes au développement, principalement des zones humides ou plaines inondables. Ces superficies ne sont pas comptabilisées dans le potentiel de développement.

#### 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

##### Population

Selon les projections démographiques, la population de Brébeuf passera de 1 064 personnes en 2014 à 1 228 en 2036. Le nombre estimé de ménages sera de 486 en 2036, soit une augmentation de 93 ménages pour l'ensemble de la municipalité.

##### Permis de construction

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

Au cours des quinze (15) dernières années, soit de 1999 à 2014 près de 160 logements ont été construits à Brébeuf, dont plus de 80% ont pris place dans le périmètre d'urbanisation.

Contrairement aux autres noyaux villageois, on constate à Brébeuf la construction de plusieurs habitations multiples au cœur même du village.

### 3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans le périmètre d'urbanisation

#### À des fins résidentielles

Se basant sur la moyenne de la part des ménages dans le PU pour la période 2009-2014, il est estimé que 50 nouveaux ménages viendront s'établir à l'intérieur des limites du PU de 2016 à 2036.

#### À des fins commerciales

Les besoins modestes de la demande commerciale et de détail sont estimés à moins de 0,5 hectare, et ceux-ci peuvent être largement comblés par quelques petits terrains vacants desservis, ou la reconversion de bâtiments existants.

Il y a un bon potentiel d'activités agrotouristiques et de plein air en secteur riverain de la rivière Rouge, bénéficiant de la zone d'influence du Centre de villégiature de Tremblant.

#### À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13,7 et 91 hectares.

### 4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation proposé

Aux fins résidentielles, il y aurait près de 505 terrains potentiels dans les limites du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé (2000). En fonction de la nouvelle délimitation proposée, le potentiel est porté à 544 terrains.

En terme industriel, Brébeuf possède un secteur intéressant limitrophe au périmètre d'urbanisation et situé au sud de la route 323. Quoiqu'aucune industrie n'y prenne place pour le moment, ce secteur représente une superficie approximative de 30 hectares. Cependant l'emprise d'une ligne de transport d'énergie y occupe près de 7,5 hectares qui ne sont pas utilisables à ces fins.

### 5. Adéquation

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

Considérant le nombre de nouveaux ménages prévus dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036 soit, 50 ménages et le potentiel de terrains déjà disponibles à l'intérieur de celui-ci évalué à 62, il va s'en dire que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

### 6. Justification de la délimitation du périmètre

- le périmètre d'urbanisation de Brébeuf est majoritairement ceinturé par la zone agricole décrétée sauf à sa limite ouest, limitant ainsi les possibilités d'agrandissement. Le retrait de certains secteurs du PU nécessiterait la création de minuscules aires d'affectation entre l'affectation Urbaine et l'affectation Agricole ou Agroforestière non souhaitables;
- l'îlot déstructuré en zone agricole (îlot BR-07), comprend des terrains en arrière-lot ou adjacent au chemin du Tour-du-Carré. La construction résidentielle y est permise puisqu'autorisée par la décision 370030 de la CPTAQ. Suite à la révision des limites de la zone agricole par la CPTAQ dans les secteurs où le cadastre a été rénové, une partie de cet îlot se trouve maintenant dans les limites du périmètre d'urbanisation. Seul le lot 3 646 822 demeure à l'extérieur du périmètre d'urbanisation;
- la partie nord du Domaine Brébeuf situé à l'ouest du périmètre d'urbanisation comprend une topographie très accidentée, et se situe à proximité d'un plan d'eau de faible dimension. L'aqueduc ne s'y poursuivra pas;
- la partie du Domaine Brébeuf non desservie et située en secteur de fortes pentes est exclue du périmètre d'urbanisation;
- dans la partie du périmètre d'urbanisation qui s'étend vers le sud, l'aqueduc ne dessert que les propriétés adjacentes au chemin de la Rouge. La municipalité entrevoit prolonger très prochainement le réseau d'aqueduc sur le chemin de la Rouge pour un projet de développement imminent. Le secteur est donc inclus au périmètre d'urbanisation.
- certains secteurs en bordure de la rivière Rouge sont localisés en zone inondable et sont exempts de service d'aqueduc ou d'égout. En conséquence, aucun autre bâtiment résidentiel ne peut s'y construire. Il s'agit notamment du Domaine des Cèdres, du camping et de terrains adjacents au chemin Germain-Coupal;
- la Sablière 323 exploite un site de grande dimension au nord du périmètre d'urbanisation. Cette exploitation peut générer des contraintes importantes de bruit et de poussières limitant l'implantation de nouvelles résidences à proximité;

Dans l'objectif de poursuivre les efforts de concentration des nouvelles résidences dans le périmètre d'urbanisation et considérant la faible superficie du périmètre d'urbanisation de Brébeuf, et la demande estimée de logements pour 50 nouveaux ménages, seuls des ajustements au périmètre ont été nécessaires. Aucune mesure de gestion de l'urbanisation n'y est prévue.

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

### HUBERDEAU

#### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

Le périmètre d'urbanisation d'Huberdeau est situé à l'ouest de la rivière Rouge. Il comporte une topographie relativement plane et comporte quelques milieux humides. Les collines sont situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Sur l'une d'elles se trouve le «calvaire», qui surplombe le village. Afin de préserver les qualités esthétiques du site et les vues panoramiques qu'il offre, la municipalité d'Huberdeau a reconnu le «calvaire» comme un site patrimonial et certaines règles gèrent les constructions à proximité.

Le noyau villageois regroupe les principaux services le long de la rue Principale, près de la rue du Pont. Des secteurs résidentiels bordent cet axe principal, de même que la rue du Fer-à-Cheval. Le centre de jeunesse des Laurentides se situe au bout de la rue du Pré-Vert et constitue un centre d'emploi important. La rue Principale est l'axe de desserte commerciale de la population locale.

La partie sud-ouest du périmètre d'urbanisation est adjacente à la zone agricole.

#### 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

##### Population

Selon les projections démographiques, la population d'Huberdeau passera de 913 personnes en 2014 à 1054 en 2036. Le nombre estimé de ménages sera de 470 en 2036, soit une augmentation de 90 ménages pour l'ensemble de la municipalité.

##### Permis de construction

Au cours des 5 dernières années, seulement 2 nouvelles résidences ont été construites à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation.

#### 3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans le périmètre d'urbanisation

##### À des fins résidentielles

Se basant sur la moyenne de la part des ménages dans le PU pour la période 2009-2014, il est été estimé que 7 nouveaux ménages viendront s'établir à l'intérieur des limites du PU de 2016 à 2036.

##### À des fins commerciales

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

La demande commerciale, incluant celle d'Arundel, atteint tout au plus 0.5 hectare. Elle pourrait être surtout comblée par la conversion de bâtiments existants. La proximité d'Arundel permet une planification conjointe de l'offre commerciale.

Le maintien des services institutionnels en place est capital pour l'avenir socio-économique du secteur. La mise en valeur du potentiel agrotouristique et des activités récréatives sur la rivière Rouge peut également contribuer à la vitalité du village.

### À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13.7 et 91 hectares. Il n'y a toutefois peu ou pas de demandes à cette fin à Huberdeau. Les occupations existantes semblent suffire.

#### **4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation**

À des fins résidentielles, il y aurait près de 99 terrains potentiels dans les limites du PU du schéma d'aménagement révisé (2000). À la nouvelle délimitation du périmètre d'urbanisation, on estime le potentiel de nouveaux terrains à 92.

#### **5. Adéquation**

Considérant le nombre de nouveaux ménages prévus dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036 soit, 7 ménages et le potentiel de terrains déjà disponibles à l'intérieur de celui-ci évalué à 92, il va s'en dire que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

#### **6. Justification de la délimitation du périmètre**

- l'ensemble du village est desservi par l'aqueduc; il n'existe aucun réseau d'égout;
- malgré l'adjacence à la rivière Rouge, la zone d'inondation empiète peu dans le périmètre d'urbanisation, sauf à la pointe de la rue du Fer-à-Cheval;
- la prévision de nouveaux ménages venant s'établir à l'intérieur du périmètre du périmètre est très faible - le nouveau périmètre propose donc le retrait de secteurs périphériques non desservis où la topographie est plus abrupte, particulièrement à proximité du Calvaire;

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

- de par la vocation de centre de services d'importance que représente le Centre Jeunesse des Laurentides, celui-ci a été complètement intégré au périmètre d'urbanisation et ce, malgré la topographie fortement accidentée et non propice au développement d'une partie de sa propriété.

Considérant l'occupation relativement dense à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation d'Huberdeau, ainsi qu'un secteur potentiel de développement, aucune mesure de gestion de l'urbanisation n'est prévue.

### LABELLE

#### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

Le périmètre d'urbanisation analysé se situe de part et d'autre de la rivière Rouge, presque entièrement à l'est de la route 117. Toutefois, aux fins de consolidation des terrains vacants et de bouclage des réseaux, est inclus à l'analyse le côté ouest de la route 117 lequel englobe le secteur résidentiel de la rue de la Montagne entièrement desservie. Un secteur voué à des fins commerciales et industrielles est également inclus à la limite sud du périmètre, directement adjacent à la route 117.

#### 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

##### Population

Selon les projections démographiques, la population de Labelle passera de 2 545 personnes en 2014 à 2 938 en 2036. Le nombre estimé de ménages est de 1270 en 2036, soit une augmentation de 242 ménages pour l'ensemble de la municipalité.

##### Permis de construction

Au cours des 15 dernières années, il s'est construit à Labelle 470 nouvelles résidences. Environ le quart de celles-ci, soit 117 résidences ont pris place dans le périmètre d'urbanisation. La tendance est légèrement à la baisse au cours des dernières années, soit autour de 20%.

#### 3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans le périmètre d'urbanisation

##### À des fins résidentielles

Se basant sur la moyenne de la part des ménages dans le PU pour la période 2009-2014, il est estimé que 34 nouveaux ménages viendront s'établir à l'intérieur des limites du PU de 2016 à 2036.

##### À des fins commerciales

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

La demande de mix commercial d'ici 2024 pour le marché de Labelle est de 1,3 hectares<sup>3</sup> d'un hectare.

### À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste<sup>4</sup>, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13,7 et 91 hectares.

#### **4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation**

##### Offre résidentielle

À des fins résidentielles, il y aurait près de 500 terrains potentiels dans les limites du PU du schéma d'aménagement révisé (2000).

En fonction de la délimitation du présent schéma, le potentiel de terrain disponible est de 503 terrains.

##### Offre commerciale

Le potentiel commercial se situe principalement au sud du périmètre d'urbanisation, à l'entrée du village, accessible par le boulevard du Curé-Labelle. Le secteur de l'ancienne gare offre également un potentiel de développement touristique intéressant via la création d'une plateforme récréative quatre-saisons. En effet, la présence actuelle d'un restaurant et du musée ferroviaire sont déjà des lieux servant de halte aux utilisateurs du parc régional linéaire Le P'tit Train du nord.

La superficie de terrains disponible pour le développement commercial à Labelle est évaluée à environ 24 hectares ce qui dépasse de loin la demande<sup>5</sup>. L'enjeu réside en la planification de superficies commerciales qui permettrait de renforcer le noyau villageois et d'éviter un éparpillement de l'offre commerciale. En effet, la grande disponibilité des terrains permet une sélection de ceux offrant le meilleur potentiel de développement.

Les éléments qui contribueront au développement commercial de Labelle sont sans aucun doute la présence d'un marché de consommateurs situé relativement à l'écart des autres villes d'importance sur le territoire et la disponibilité de terrains plats de bonne superficie longeant la route 117 facilement accessible.

##### Offre industrielle

---

<sup>3</sup> Étude Demarcom

<sup>4</sup> Étude prospective des zones industrielles, PBA Pierre Boucher et associés, printemps 2013 et informations municipales.

<sup>5</sup> Analyse des opportunités commerciales – MRC des Laurentides- 2013, par Demarcom

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

Sur le seul territoire de Labelle, l'offre en terrain industriel disponible ou potentiellement disponible est évaluée à environ 54 hectares. <sup>6</sup>

Le site de l'ancienne usine de sciage (Commonwealth Plywood) situé sur la rue du Moulin, (à proximité de la rue Macdonnel) possède avec ses 12 hectares, un potentiel de développement industriel ou commercial certain. Ce site a d'ailleurs été décontaminé à un niveau permettant l'accueil d'usages commerciaux ou industriels.

Le secteur situé à l'intersection du chemin Augustin-Lauzon et de la route 117 offre également un potentiel industriel intéressant. L'accès par la route 117 y est toutefois limité dû aux distances provinciales prescrites pour les accès sur une route de transit. Ainsi, pour accéder au secteur industriel, les véhicules lourds auraient à circuler sur des rues locales et le boulevard Curé-Labelle.

### 5. Adéquation

Considérant le nombre de nouveaux ménages prévus dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036 soit, 34 ménages et le potentiel de terrains déjà disponibles à l'intérieur de celui-ci évalué à 503, il va s'en dire que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

### 6. Justification de la délimitation du périmètre

Un faible développement résidentiel est anticipé à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation de par la nature même du territoire, lequel est majoritairement occupé par la villégiature. Les statistiques établies en fonction de la prévision des nouveaux ménages ne laissent pas entrevoir une forte demande de terrains à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Ainsi, la nouvelle délimitation du périmètre d'urbanisation prend compte des modifications suivantes :

- le PU de Labelle possède des secteurs de grande superficie dans lesquels aucun développement ne s'est réalisé depuis 2000. Le premier est un grand secteur situé à l'est de la Rivière Rouge qui n'a reçu à ce jour, aucun développement et ne possède pas les réseaux.
- Le secteur de la colline situé sur la rive sud de la municipalité, à l'ouest du noyau villageois n'a pas le potentiel de développement espéré. La viabilisation des terrains représenterait un coût trop élevé pour la valeur foncière des terrains à Labelle.
- Le secteur nord-est du PU actuel est majoritairement compris dans un milieu humide ou affecté par de fortes pentes. Ils sont donc retirés du périmètre d'urbanisation.

---

<sup>6</sup> Étude prospective des zones industrielles, PBA Pierre Boucher et associés, printemps 2013 et informations municipales.

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

- La présence de plusieurs terrains vacants déjà disponibles à l'intérieur du PU permet d'absorber l'augmentation anticipée du nombre de ménages pour le futur.
- Le secteur à vocation industrielle situé à l'intersection du chemin Augustin-Lauzon et de la route 117 est conservé à l'intérieur des limites du PU puisqu'il revêt autant un potentiel industriel que commercial et qu'un réseau d'aqueduc se situe à proximité, sur la rue de l'aéroport. Il sera soumis à un PAE.
- le retrait du grand secteur situé à l'est de la rivière Rouge, non desservi par les réseaux, est toujours non développé – il est donc retiré du périmètre;

### LA CONCEPTION

#### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

Le périmètre d'urbanisation analysé se situe de part et d'autre de la rivière Rouge. Il suit essentiellement les réseaux d'aqueduc et d'égout existants.

#### 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

##### Population

Selon les projections démographiques, la population de La Conception passera de 1 357 personnes en 2014 à 1 566 en 2036. Le nombre estimé de ménages est de 735 pour 2036, soit une augmentation de 140 ménages pour l'ensemble de la municipalité.

##### Permis de construction

Au cours des 15 dernières années, 265 nouvelles unités de logement se sont construites sur le territoire de La Conception. De ce nombre, un peu plus du quart (27%) se sont ajoutées dans le périmètre d'urbanisation. Cependant, au cours des 5 dernières années, une augmentation est constatée affichant une proportion de 37% des nouveaux logements au cœur du noyau villageois.

#### 3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans le périmètre d'urbanisation

##### À des fins résidentielles

Se basant sur la moyenne de la part des ménages dans le PU pour la période 2009-2014, il est estimé que 40 nouveaux ménages viendront s'établir à l'intérieur des limites du PU de 2016 à 2036.

On compte dans les limites du PU (2000), un potentiel estimé de 224 terrains.

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

### À des fins commerciales

Les besoins modestes de la demande commerciale évalués à moins de 0.5 hectare peuvent être largement comblés par la superficie disponible de 1.4 hectares en terrains vacants et la possibilité de reconversion de bâtiments existants. Les terrains à vocation commerciale se situent généralement en bordure de la rue Principale, près du noyau villageois.

### À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13.7 et 91 hectares.

#### **4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation**

À des fins résidentielles, il y aurait près de 224 terrains potentiels dans les limites du PU du schéma d'aménagement révisé (2000).

En fonction de la délimitation du présent schéma, le potentiel de terrain disponible demeure à 224 terrains.

Aux fins industrielles, la municipalité identifie un petit pôle à vocation plus industrielle et commerciale lourde à l'entrée du village, près de la route 117. Ce secteur comporte certaines zones humides et pentes abruptes, mais offre quand même quelques emplacements disponibles.

#### **5. Adéquation**

Considérant le nombre de nouveaux ménages prévus dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036 soit, 40 ménages et le potentiel de terrains déjà disponibles à l'intérieur de celui-ci évalué à 224, il va s'en dire que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

Cependant, trois projets de développements sont en planification dans le périmètre de La Conception. En effet, deux (2) projets partiellement desservis de 25 terrains chacun sont prévus dans le secteur sud du périmètre et un troisième entièrement desservi de 50 terrains est planifié dans le centre du village. Il y a donc confirmation d'une demande de 100 terrains à court ou moyen terme à l'intérieur de ce périmètre.

#### **6. Justification de la délimitation du périmètre**

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

Le nouveau périmètre d'urbanisation est quelque peu modifié. Les extrémités nord et sud, qui ne comportent aucun réseau ont été soustraites du périmètre d'urbanisation. La portion du secteur de la rue des Roses, qui se développe actuellement sans réseau, est également retirée du périmètre d'urbanisation.

- En termes de consolidation des secteurs existants, la priorité doit être accordée au secteur central du village et le long de la route des Tulipes étant donné la présence de réseaux.
- Le secteur sud doit être consolidé prioritairement dans le Domaine des Boisés qui comprend des terrains vacants desservis (aqueduc). Ce projet pourrait éventuellement être prolongé vers le nord par une rue projetée reliant la rue des Pensées.
- Certains projets annoncés viendront consolider le périmètre d'urbanisation. Le projet de la rue du Centenaire propose près de 50 résidences unifamiliales jumelées ou contiguës, desservies par l'aqueduc et l'égout. Deux (2) autres projets dans le secteur sud, proposent 25 nouveaux terrains avec aqueduc.

Aucune mesure particulière de gestion de l'urbanisation n'est considérée pour le périmètre d'urbanisation de La Conception. Ce périmètre est assez bien circonscrit, sans trop d'étalement. Les secteurs potentiels au développement sont déjà desservis par l'aqueduc.

### LA MINERVE

#### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

Le périmètre d'urbanisation de La Minerve se situe en bordure d'un segment du chemin des Fondateurs, entre le lac Chapleau et le sommet de la colline, à proximité de la rue des Draveurs. Au sud des chemins des Pionniers et de La Minerve, le périmètre s'élargit pour y intégrer d'anciens champs. Ceux-ci, jumelés aux maisons ancestrales qui s'alignent le long de cet axe, offrent un cachet très particulier au village de La Minerve. Un réseau d'aqueduc dessert presque exclusivement les terrains adjacents au chemin des Fondateurs. Il n'existe aucun réseau d'égout.

#### 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

##### Population

Selon les projections démographiques, la population de La Minerve passera de 1 214 personnes en 2014 à 1 401 en 2036. Le nombre estimé de ménages sera de 753 en 2036, soit une augmentation de 144 pour l'ensemble de la municipalité.

##### Permis de construction

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

Au cours des 15 dernières années, la municipalité de La Minerve a délivré 278 permis pour la construction de nouveaux bâtiments résidentiels. Parmi ceux-ci, aucun n'a été émis à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation confirmant ainsi l'attrait du territoire de La Minerve pour sa villégiature.

### 3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans le périmètre d'urbanisation

#### À des fins résidentielles

Se basant sur la moyenne de la part des ménages dans le PU pour la période 2009-2014, il a été estimé qu'aucun nouveau ménage ne viendra s'établir à l'intérieur des limites du PU de 2016 à 2036.

#### À des fins commerciales

Les besoins modestes de la demande commerciale à moins de 0.5 hectare peuvent être largement comblés par l'offre actuelle en terrains vacants de 2.2 hectares ou la reconversion de bâtiments existants.

Malgré la proximité du pôle commercial de Labelle, les besoins en alimentation et en restauration mériteraient d'être comblés au sein même de la municipalité.

#### À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13.7 et 91 hectares. Il n'y a actuellement peu ou pas de demande associée à la municipalité de La Minerve.

### 4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

À des fins résidentielles, il y aurait près de 166 terrains potentiels dans les limites du PU du schéma d'aménagement révisé (2000).

En fonction de la délimitation du présent schéma, le potentiel de terrain disponible s'élève à 166 terrains.

L'offre actuelle en terrains vacants commerciaux est estimée à environ 2 hectares.

L'ancienne scierie désaffectée d'une superficie d'environ 9 hectares constitue toujours un potentiel de développement à des fins industrielles légères. Ce site s'avère intéressant puisqu'il se situe en retrait de la rue des Fondateurs et se trouve camouflé par un petit boisé offrant ainsi une zone tampon naturelle. Le terrain possède une superficie de près de 9 hectares au cœur du village.

### 5. Adéquation

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

Considérant que statistiquement, aucun nouveau ménage ne viendrait s'établir prévu dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036, et que déjà 95 terrains seraient disponibles à l'intérieur de celui-ci, il va s'en dire que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

### 6. Justification de la délimitation du périmètre

Le nouveau périmètre d'urbanisation de La Minerve couvre tout le segment de la rue des Fondateurs desservie par le réseau d'aqueduc. Il a fait l'objet des considérations et modifications suivantes :

- Les secteurs non desservis ou comportant des zones humides ont été retirés;
- La municipalité n'a pas de projet de prolongation de son réseau d'aqueduc;
- Les besoins modestes de la demande commerciale à moins de 0.5 hectare peuvent être largement comblés par l'offre actuelle en terrains vacants de 2.2 hectares ou la reconversion de bâtiments existants;
- ~~L'îlot déstructuré en zone agricole (îlot LM-02), adjacent au chemin des Fondateurs et desservi par l'aqueduc a été intégré au périmètre d'urbanisation. La construction résidentielle y est permise et a fait l'objet d'une autorisation via la décision 370030 de la CPTAQ.~~

## MONT-TREMBLANT

### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

Le territoire de la ville de Mont-Tremblant comprend cinq (5) périmètres d'urbanisation distincts :

- le périmètre du secteur centre-ville
- le périmètre du secteur village
- les trois périmètres du Centre de villégiature de Tremblant correspondant aux grands secteurs de développement de la montagne (Versant Sud, Versant Soleil et Camp Nord)

#### Périmètre d'urbanisation du secteur centre-ville

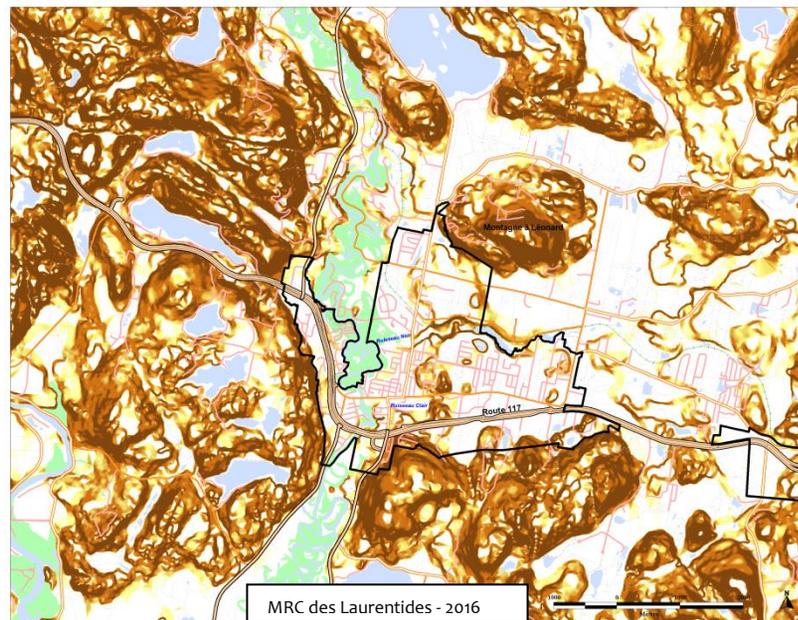
Ce périmètre d'urbanisation comprend le centre-ville de Mont-Tremblant dont le noyau se situe à l'intersection de la rue de Saint-Jovite et des rues Labelle et Léonard. Le développement s'y étend le long de ces principaux axes routiers.

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

Suite au contournement du village, la route 117 a été détournée vers le sud, où des usages commerciaux ont pris place non loin de l'entrée du centre-ville.

Les services d'aqueduc et d'égout desservent la très grande majorité du centre-ville. Seuls les secteurs les plus éloignés, soit à l'ouest de la montée Ryan et à l'est de la montée Kavanagh, ne possèdent aucun service.

Ce périmètre se situe dans au contrebas d'une vallée entourée de montagnes particulièrement contraignantes à l'ouest et au sud. La montagne à Léonard, plus isolée, représente également une limite physique importante au développement de ce secteur.



La rivière du Diable qui parcourt l'ouest du secteur centre-ville déborde régulièrement de son lit en ce secteur. La zone inondable de cette rivière est une contrainte naturelle au développement. Deux ruisseaux d'importance traversent le secteur centre-ville, le ruisseau Noir et le ruisseau Clair, qui comportent des milieux humides aux abords.

Périmètre d'urbanisation du secteur village

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

Le noyau villageois de Mont-Tremblant se situe dans une petite vallée entre le lac Mercier et le lac Moore, et bordée de monts abrupts. Des résidences se sont établies le long du chemin du Village en amont du lac Mercier jusqu'au-delà du lac Moore. L'ensemble du village est desservi par les services d'aqueduc et d'égout.

Les contraintes au développement sont liées aux fortes pentes qui bordent le village. Cependant, certains chemins donnent accès à des sommets, notamment au mont Plaisant.

La piste de course automobile située à proximité constitue une contrainte de bruit importante à l'établissement de nouvelles résidences.

### Périmètres d'urbanisation du Centre de villégiature de Tremblant

Le périmètre «**Versant sud**» du Centre de villégiature de Tremblant, inclut plusieurs développements résidentiels dont le Domaine Nansen et le Domaine de la Forêt. Au sud du chemin Duplessis, le périmètre intègre une partie du Domaine du Géant. Tout ce périmètre est entièrement desservi.

À proximité de ce périmètre, d'autres développements résidentiels et touristiques sont desservis par un ou l'autre des services d'aqueduc et d'égout, mais demeurent hors périmètre d'urbanisation.

Le périmètre «**Versant Soleil**» comprend actuellement le casino de Mont-Tremblant, quelques unités de copropriétés hôtelières et résidences unifamiliales. Le développement est actuellement interrompu, mais le projet initial comportait comme pour le Versant Sud, un noyau commercial et de services, jumelé à près de 1100 unités d'hébergement. Des projets résidentiels de plus faible densité étaient projetés de part et d'autre de ce noyau, ajoutant 500 autres unités en copropriété hôtelière. Ce périmètre est également complètement desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Les périmètres du Versant Sud et du Versant Soleil sont reliés à une usine d'épuration appartenant au Centre de villégiature de Tremblant située en bordure du chemin Duplessis.

Finalement, le périmètre «**Camp Nord**» bien que planifié, n'a pas encore été développé. Le projet comportait, selon le principe des deux autres versants, un noyau commercial et touristique avec hôtel de 300 chambres, 1000 unités d'hébergement ainsi que des développements résidentiels de 500 unités de logement en copropriété hôtelières de part et d'autre de ce noyau. Ce pôle était prévu avec le développement des réseaux, et un système d'épuration des eaux usées.

Ces trois périmètres d'urbanisation ont fait l'objet de négociation entre Station Mont-Tremblant et le Gouvernement du Québec afin de soustraire ces superficies du parc national du Mont-Tremblant.

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

## 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

### Population

Selon les projections démographiques, la population de Mont-Tremblant passera de 9658 personnes en 2014 à 11 148 en 2036. Le nombre estimé de ménages sera de 6 449 en 2036, soit une augmentation de 909 ménages pour l'ensemble de la ville. (entre 2016 et 2036)

### Permis de construction

Au cours des 13 dernières années, la Ville de Mont-Tremblant a délivré des permis pour de nouveaux bâtiments résidentiels résultant en la création de 2346 nouveaux logements. Parmi ceux-ci, 1286 soit, 55 % des nouveaux logements ont été créés à l'intérieur de l'un des 5 périmètres urbains de la ville.

Périmètres d'urbanisation	Nombre total de logements créé entre 2002 et 2014	Proportion en périmètre d'urbanisation (%)	Proportion par rapport au nombre de logements total créé sur le territoire
Centre-ville	689	54 %	29 %
Village	232	18 %	10 %
<b>Station touristique</b>			
Versant Sud	320	25 %	14 %
Versant Soleil	45	4 %	2 %
Camps Nord	0	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1286</b>		

Le périmètre d'urbanisation du centre-ville est celui qui a accueilli le plus de nouveaux logements pendant cette période soit, 54 % de ceux créés en périmètre d'urbanisation.

## 3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans les périmètres d'urbanisation

### À des fins résidentielles

Se basant sur la moyenne de la part des ménages s'étant établis dans un périmètre d'urbanisation entre 2009 et 2014, il a été estimé que 385 nouveaux ménages pourraient venir s'établir à l'intérieur des limites de l'un des périmètres urbains de la ville d'ici 2036. Le développement du Camp nord du centre de villégiature de Tremblant n'ayant pas débuté à ce jour, l'apport de nouveaux logements en fonction du nombre de permis émis

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

n'a pu être estimé pour ce secteur. Dans la mesure toutefois où le développement de ce versant débutait, il y aura assurément plus que 385 nouveaux ménages venant s'établir dans l'ensemble des périmètres. En effet, la planification du Camp nord prévoyait, outre le développement commercial, 500 unités d'hébergement résidentielles.

Selon les calculs, il y aurait près de 1750 terrains potentiels dans les limites des périmètres d'urbanisation actuels (2000).

### À des fins commerciales

Le marché potentiel du mix commercial sur le long terme est de 6,5 hectares en besoin de terrains commerciaux, dont 2,5 hectares se justifiant uniquement par la demande de consommateurs résidant dans la ville. Un segment important du commerce de détail et de services à Mont-Tremblant et dans la région environnante prend sa source dans l'achalandage touristique; son dynamisme futur sera associé étroitement à la performance de la destination touristique internationale du Centre de Villégiature Tremblant.

### À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13,7 et 91 hectares.

## **4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation**

### À des fins résidentielles

Il y aurait près de 1750 terrains potentiels dans les limites des périmètres d'urbanisation des secteurs village et centre-ville au schéma d'aménagement révisé (2000).

En fonction de la délimitation du présent schéma, le potentiel de terrain disponible s'élève à 530 terrains pour le secteur village et à 1400 pour le secteur centre-ville, pour un total de 1930 terrains.

### À des fins commerciales

L'offre en terrains commerciaux selon le zonage actuel est d'une superficie de 18 hectares.

L'offre commerciale stratégique se situe majoritairement le long de la route 117, là où son raccordement au réseau d'infrastructures municipales demeure relativement viable.

### À des fins industrielles

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

En termes d'offre, la MRC posséderait déjà une superficie en terrain industriel à fort potentiel d'environ 185 hectares.

Le territoire de la ville de Mont-Tremblant comble une partie de cette offre par la présence de ses terrains à forts potentiels situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation du centre-ville, en bordure de la route 117. Les terrains concernés se situent au sud de celle-ci, dans les secteurs de la rue de la Terrasse, entre les routes 323 et 327 et entre le chemin des Pionniers et du Tailleur-de-Pierre. Ils représentent une superficie totale de 55 hectares de terrain comportant peu de contraintes.

### 5. Adéquation

Suivant les analyses statistiques, 385 nouveaux ménages pourraient venir s'établir dans l'un des périmètres d'urbanisation de Mont-Tremblant d'ici 2036 et ce, sans tenir compte des 3000 unités de logements prévues dans le cadre du développement des versants sud et nord du Centre de villégiature Tremblant.

Or, les 1750 terrains disponibles dans les seuls périmètres du village et du centre-ville pourront accueillir aisément la venue de nouveaux ménages d'ici 2036.

### 6. Justification de la délimitation du périmètre

La nouvelle délimitation des périmètres d'urbanisation prend en compte les considérations suivantes :

- L'ajustement du périmètre d'urbanisation aux limites de terrain;
- Le retrait du périmètre, des secteurs majoritairement affectés par des fortes pentes, des sols minces, la présence de milieux humides ou de zones inondables et non desservis. Tel est le cas notamment au sud de la route 117, dans le secteur de la rue des Érables, à l'est de la montée Ryan, à proximité de l'intersection à la route 117 et de la rivière du Diable et à l'ouest de la route 323, au sud de la route 117;
- Le respect de la délimitation du périmètre ayant découlé du schéma précédent, dans le cadre de négociations relatives à la préservation des aires fauniques (secteur du village notamment) ;
- Inclusion au périmètre, de secteurs à fort potentiel de développement dû à la proximité des services et de l'absence de contraintes tel le secteur du périmètre d'urbanisation du centre-ville situé sur la rue Coupal;
- Ajustement des limites du périmètre de façon à intégrer d'anciens sites hôteliers voués à une nouvelle vocation résidentielle (ex : hôtel Club Tremblant située en bordure du lac Tremblant, aux limites du périmètre d'urbanisation).

## SAINTE-AGATHE-DES-MONTS

### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

La délimitation du périmètre d'urbanisation de Sainte-Agathe-des-Monts a fait l'objet d'une révision en 2014 dans le cadre d'une demande visant à prolonger les aires d'affectation «urbaine» et «industrielle et commerciale» dans le secteur situé entre la route 329 (rue St-Venant) et l'autoroute 15 (SAR).

Le périmètre comprend les secteurs du centre-ville et les abords du lac des Sables, le secteur de Fatima avec le pôle institutionnel, le Domaine Chanteclair et du Lac-à-la-Truite, les abords de la route 117, et finalement le secteur de développement du Mont-Catherine (partie la plus dense seulement). En général, le périmètre est desservi par l'aqueduc et l'égout.

### 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

#### Population

Selon les projections démographiques, la population de la ville de Sainte-Agathe-des-Monts pourrait atteindre les 4 959 personnes en 2036, soit une augmentation de 947 personnes pour l'ensemble de la ville.

#### Permis de construction

Entre 2007 et 2014, la ville de Sainte-Agathe-des-Monts a émis 485 permis pour fins résidentielles.

Au cours des 5 dernières années, 300 nouveaux logements ont été construits dans les limites du périmètre d'urbanisation soit, 62% des nouveaux logements.

### 3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans le PU

#### À des fins résidentielles

Se basant sur la moyenne de la part des ménages dans le PU pour la période 2009-2014, il a été estimé que 434 nouveaux ménages viendront s'établir à l'intérieur des limites du PU de 2016 à 2036.

#### À des fins commerciales

La demande à long terme en mix commercial est d'environ 4.5 hectares pour l'agglomération de Sainte-Agathe-des-Monts. Pour la ville même, cette demande est de 2.7 hectares.

#### À des fins industrielles

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13,7 et 91 hectares.

#### 4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Aux fins résidentielles, les calculs indiquent qu'il y aurait près de 1822 terrains potentiels dans les limites actuelles du PU (2000). En fonction de la délimitation du présent schéma, le potentiel de terrain disponible s'élève à 2252 terrains.

L'offre en terrains vacants industriel et commercial, selon le zonage actuel (16 hectares) semble suffisante, mais une restructuration s'impose à l'aide de prolongements des infrastructures municipales et d'une spécialisation accrue des zones favorisant le mix commercial et les secteurs centraux.

#### 5. Adéquation

Considérant que 434 nouveaux ménages pourraient venir s'établir dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036, que déjà 1822 terrains sont déjà disponibles à l'intérieur de celui-ci, il est justifié de conclure que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

#### 6. Justification de la délimitation du périmètre

Les ajustements aux limites du périmètre d'urbanisation sont mineurs. Les secteurs non desservis comportant des milieux humides et de fortes pentes ont été retirés. Les considérations suivantes ont toutefois été prises en compte dans l'analyse et la délimitation du nouveau périmètre :

- le relief montagneux et les fortes pentes du Domaine Chanteclair restreignent l'implantation de nouvelles constructions – le domaine est toutefois desservi par l'aqueduc, il est donc conservé à l'intérieur du périmètre;
- Les buttes au nord du lac des Sables présentent un terrain plus accidenté et plus contraignant au développement résidentiel – comme les services sont à proximité, et qu'il s'agit de terrain d'assez grande superficie, ces secteurs demeurent dans le périmètre;
- Le secteur situé à l'intersection de la route 329 et de l'autoroute n'est pas desservi – comme il offre un excellent potentiel de développement industriel et commercial, il est conservé à l'intérieur du périmètre;
- Un projet de redéveloppement du domaine Stonehaven situé au sud du lac des Sables est en planification – la propriété est déjà desservie par les deux réseaux – une intégration au périmètre est donc effectuée.

### SAINTE-LUCIE-DES-LAURENTIDES

#### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

La municipalité de Sainte-Lucie-des-Laurentides est composée de deux périmètres d'urbanisation desservant des secteurs très distincts de la municipalité.

Le périmètre d'urbanisation du secteur village identifié au schéma d'aménagement révisé (2000) se situe dans le secteur des lacs Ménard et Sarrasin, de part et d'autre du chemin de Sainte-Lucie. Il ceinture le lac Ménard et s'étend au sud, jusqu'au Domaine du Manoir des Pins, en bordure du Lac Sarrazin et à l'est, jusqu'au chemin des Hauteurs. À l'exception du Manoir des Pins, lequel est desservi par un réseau d'égout privé, ce périmètre est majoritairement desservi par un réseau d'aqueduc et d'égout public.

Cette délimitation regroupe certains secteurs non desservis, de même que des terrains difficilement constructibles considérant la présence de nombreux milieux humides et des secteurs montagneux (notamment au sud du lac Ménard et près du bureau municipal). Ce périmètre regroupe l'église, les établissements municipaux, le cimetière, une petite station d'essence et le dépanneur.

Le périmètre d'urbanisation du lac Swell du schéma d'aménagement révisé avait comme principal objectif, le regroupement de tout le secteur desservi par l'aqueduc. Seulement certaines rues ont été construites comportant en tout et pour tout une trentaine de maisons.

De plus, la grande majorité des terrains sont d'une superficie inférieure à 500m<sup>2</sup>, donc non constructibles. Ce périmètre comporte également des secteurs de fortes pentes (plus de 30%). Ce périmètre ne comporte aucun établissement communautaire, de service ou de commerce de détail. Il assume une vocation strictement résidentielle.

### 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

#### Population

Selon les projections démographiques, la population de Sainte-Lucie-des-Laurentides passera de 1 303 personnes en 2014 à 1 504 en 2036. Le nombre estimé de ménages est de 776 en 2036, soit une augmentation de 148 pour l'ensemble de la municipalité.

#### Permis de construction

Depuis les 15 dernières années, la municipalité a émis 177 permis de construction résidentielle, dont 34 seulement se sont construits dans l'un des deux périmètres d'urbanisation (26 PU du village et 8 PU du Lac Swell).

### 3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans le PU

#### À des fins résidentielles

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

Se basant sur la moyenne de la part des ménages dans le PU pour la période 2009-2014, il a été estimé que 19 nouveaux ménages viendront s'établir à l'intérieur des limites de l'un ou l'autre des périmètres d'urbanisation, de 2016 à 2036.

### À des fins commerciales

La demande en espace commercial à Sainte-Lucie est très faible. Les besoins sont de moins de 0.5 hectare et peuvent être comblés par quelques petits terrains vacants desservis, ou la reconversion de bâtiments existants.

### À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13.7 et 91 hectares. Il n'y a toutefois aucune demande d'espace à des fins industrielles dans les limites des périmètres d'urbanisation de Sainte-Lucie-des-Laurentides.

#### **4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation**

Aux fins résidentielles, les calculs indiquent qu'il y aurait près de 492 terrains potentiels dans les limites des deux PU de Sainte-Lucie-des-Laurentides en fonction du schéma d'aménagement révisé (2000).

En fonction de la délimitation du présent schéma, le potentiel de terrain disponible est réduit à 302 terrains.

#### **5. Adéquation**

Considérant que 19 nouveaux ménages pourraient venir s'établir dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036, que déjà 302 terrains sont déjà disponibles à l'intérieur des périmètres, il est possible d'en conclure que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

#### **6. Justification de la délimitation du périmètre**

Considérant la faible demande de développement résidentiel à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, les limites de ceux-ci ont été considérablement réduites, particulièrement à leurs pourtours. N'ont été conservés que les emplacements desservis et plus densément construits.

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

De plus, dans le cas du noyau villageois, les étangs aérés atteignent déjà leur pleine capacité, il s'avère peu propice pour la municipalité d'y desservir de nouveaux secteurs par le réseau d'égout.

Le périmètre d'urbanisation du lac Swell est également amplement réduit afin de ne reconnaître que les terrains desservis et constructibles : les secteurs de fortes pentes ou de milieux humides ont été retirés.

### SAINT-FAUSTIN-LAC-CARRÉ

#### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

Le périmètre d'urbanisation à l'analyse comprend :

- l'ancien village de Lac-Carré autour du lac du même nom et son développement le long de la rue Principale à la limite de la municipalité de Lac-Supérieur;
- l'ancien village de Saint-Faustin et son prolongement dans l'axe de la rue de la Pisciculture, et au sud de la route 117;
- les zones industrielle et commerciale lourdes situées de part et d'autre de la route 117, à l'extrémité est du périmètre;
- le Domaine Lauzon à la limite ouest de la municipalité
- le secteur résidentiel desservi par l'aqueduc situé à la limite nord, dans la municipalité de Lac-Supérieur.

Les deux villages sont desservis par l'aqueduc et l'égout pour les secteurs les plus denses et par l'aqueduc seulement en périphérie. Cependant, il n'existe aucun service pour la zone industrielle située de part et d'autre de la route 117, ni pour le Domaine-Lauzon adjacent au territoire de Mont-Tremblant à la limite ouest du périmètre.

Le périmètre est affecté par quelques zones de contrainte au développement, soit des milieux humides de faible superficie dans le secteur des villages, et un secteur de forte pente à l'est de la rue du Plateau. La station de ski Mont-Blanc présente aussi de fortes pentes, mais sa vocation étant récréative, les habitations s'y développent en périphérie.

La propriété du parc Écotouristique de la MRC, aux abords du parc régional linéaire comportent également des pentes ces pentes se poursuivent sur les terres situées en la rue de la Pisciculture et la route 117.

Plusieurs des espaces potentiels au développement résidentiel identifiés au schéma d'aménagement révisé (SAR) comprennent des contraintes de topographie accidentée. Seuls les secteurs du Domaine Levert, situé entre les deux noyaux villageois, et du Mont-Blanc se sont développés au cours des dernières années.

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

Le périmètre d'urbanisation de Saint-Faustin-Lac-Carré comprend aussi une zone industrielle d'une superficie de 169 hectares. Initialement occupée principalement par une carrière-sablère, d'autres industries sont venues y prendre place au cours des années, dont une scierie, une entreprise de construction en bois rond et une entreprise d'horticulture. D'autres terrains sont encore disponibles.

### 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

#### Population

Selon les projections démographiques, la population de Saint-Faustin-Lac-Carré passera de 3 593 personnes en 2014 à 4 147 en 2036. Le nombre estimé de ménages sera de 1 830 en 2036, soit une augmentation de 349 pour l'ensemble de la municipalité.

#### Permis de construction

Au cours des 15 dernières années, 724 nouveaux logements ont été créés sur le territoire de la municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré, dont 327 à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Entre 2009 et 2014, ce sont 42% des nouveaux logements qui se sont construits à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

### 3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans les périmètres d'urbanisation

#### À des fins résidentielles

Il y aurait près de 1697 terrains potentiels dans la limite du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé (2000).

En fonction de la délimitation du présent schéma, le potentiel de terrains disponibles est évalué à 1838 terrains.

À des fins industrielles, la municipalité compte actuellement une superficie de terrain d'environ 18 ha à potentiel élevé en bordure de la route 117.

#### À des fins commerciales

La demande générée par le marché local est réduite, totalisant une superficie d'à peine 1 hectare alors que la disponibilité en terrains se chiffre à environ 3,5 hectares.

Il existe un potentiel de développement extralocal pouvant tirer parti du grand marché de Tremblant.

Un développement culturel plus affirmé et la mise en valeur récréotouristique et de petites entreprises dans les secteurs du village et du Parc écotouristique de la MRC pourraient contribuer au repositionnement économique local.

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

### À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13.7 et 91 hectares.

#### **4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation**

Selon les calculs, ce serait près de 1697 terrains potentiels dans les limites actuelles du PU (2000)

À des fins industrielles, la municipalité compte actuellement une superficie de terrain d'environ 18 ha à potentiel élevé en bordure de la route 117.

#### **5. Adéquation**

Considérant que 98 nouveaux ménages pourraient venir s'établir dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036, que déjà 1838 terrains sont déjà disponibles à l'intérieur du périmètre, il est possible d'en conclure que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

#### **6. Justification de la délimitation du périmètre**

Les modifications proposées à la délimitation du périmètre d'urbanisation sont :

- le retrait du Domaine Lauzon, puisqu'aucun réseau ne dessert ce secteur;
- le retrait du secteur sud-ouest adjacent au chemin des Lacs ou au chemin du Lac-Colibri, également sans services et où le développement se réalise sur de grands terrains;
- l'agrandissement du périmètre au sud de la route 117, entre le golf Les Ruisseaux et la station de ski Mont-Blanc, ce secteur pouvant être desservi par le prolongement de l'aqueduc municipal;
- pour des raisons de topographie très accidentée, le secteur à vocation industrielle et commerciale situé au nord de la route 117 est restreint pour ne conserver que la partie de terrain plane située au pied de la montagne;
- d'autres ajustements ont également été effectués pour retirer les secteurs affectés par de fortes pentes ou et pour ajustement du périmètre aux limites de terrain.

VAL-DAVID

#### **1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé**

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

Le périmètre d'urbanisation de Val-David est en continuité directe avec les périmètres des municipalités voisines soient ceux de Sainte-Agathe-des-Monts et de Val-Morin. Il se situe de part et d'autre de la route 117.

Le village et les activités commerciales se concentrent principalement le long de la rue de l'Église alors que le secteur résidentiel principal occupe le fond de la vallée située au pied du mont Condor jusqu'à la rivière du Nord, incluant le secteur du lac Doré. Les principaux axes routiers desservant le secteur sont la rue de l'Église, le chemin de la Rivière, le chemin de La Sapinière et le chemin du Condor.

Le 1<sup>er</sup> Rang Doncaster donne accès à une autre vallée située entre le mont Plante et le mont Césaire où plusieurs secteurs résidentiels se sont développés. L'aqueduc et l'égout y sont présents jusqu'à la montée du 2<sup>e</sup> Rang.

Le périmètre d'urbanisation de Val-David comporte différents établissements commerciaux, communautaires, de services et culturels.

### 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

#### Population

Selon les projections démographiques, la population de Val-David passera de 4 607 personnes en 2014 à 5 318 en 2036. Le nombre estimé de ménages sera de 2 544 en 2036, soit une augmentation de 486 pour l'ensemble de la municipalité.

#### Permis de construction

Au cours des 15 dernières années, 622 permis de construction résidentielle ont été émis par la municipalité de Val-David. De ce nombre, 491 nouveaux logements se sont implantés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

### 3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans le PU

#### À des fins résidentielles

Se basant sur la moyenne de la part des ménages dans le PU pour la période 2009-2014, il a été estimé que 273 nouveaux ménages viendront s'établir à l'intérieur des limites du PU de 2016 à 2036.

#### À des fins commerciales

Les besoins commerciaux exigent environ 0.6 hectare en superficie immobilière.

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

### À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13.7 et 91 hectares.

#### **4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation**

Selon les calculs, il y aurait à des fins résidentielles, un potentiel d'environ 2097 terrains dans les limites du PU du schéma d'aménagement révisé (2000).

En fonction de la délimitation du présent schéma, le potentiel de terrains disponibles est évalué à 2511 terrains.

En termes commerciaux, il n'y a plus de terrains disponibles dans le noyau villageois exigeant ainsi une reconversion des bâtiments afin de permettre l'arrivée de nouveaux commerces.

#### **5. Adéquation**

Considérant que 273 nouveaux ménages pourraient venir s'établir dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036, que déjà 2511 terrains sont disponibles à l'intérieur du périmètre, il est possible d'en conclure que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

#### **6. Justification de la délimitation du périmètre**

Les ajustements aux limites du périmètre d'urbanisation sont mineurs. Les secteurs non desservis comportant des milieux humides et de fortes pentes ont été retirés. Les considérations suivantes ont également été prises en compte dans l'analyse et la délimitation du nouveau périmètre :

- bien que vaste, le périmètre d'urbanisation comporte peu de grands secteurs non développés ou n'offrant aucun service (ni aqueduc ni égout). Les contraintes naturelles sont peu présentes, si ce n'est que la présence de pentes fortes dans le secteur du mont Alta, à l'ouest dans le secteur de la rue Lavallée et à la limite nord du périmètre.
- la municipalité restreint déjà l'étalement à l'extérieur du PU en exigeant l'adjacence des terrains à construire à une rue publique;
- les secteurs non construits du lac De-la-vieille-Ménard, au sud de Vallée-Bleue et de la ferme Duquette, ainsi qu'un secteur situé au nord de la station de ski Belle-Neige ont été retirés du périmètre. Le milieu humide du site de l'Hôtel de la Sapinière est aussi retiré;
- un léger agrandissement du périmètre d'urbanisation dans le secteur du domaine de la Belle-Étoile sur le 1<sup>er</sup> Rang Doncaster est effectué aux fins d'y englober toute la propriété – le secteur est desservi par des services d'aqueduc et d'égout privés.

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

### VAL-MORIN

#### 1. Analyse du périmètre d'urbanisation du schéma d'aménagement révisé

Le périmètre d'urbanisation de la municipalité de Val-Morin au schéma d'aménagement révisé (2000) se dessine en continuité avec le périmètre de Val-David. Il est borné au nord par le parc régional linéaire du P'tit train du Nord et le chemin de la Gare, au sud par l'autoroute 15 et la route 117, à l'ouest par les limites de Val-David et à l'est par le territoire de la ville de Sainte-Adèle. Les principaux axes routiers donnant accès au périmètre sont la route 117, le chemin Curé-Corbeil, la rue Morin et le chemin de la Rivière.

Le noyau urbain se situe à l'intersection des rues Morin et Curé-Corbeil. Ce noyau regroupe quelques commerces de détail de même que les établissements municipaux, communautaires, culturels et de services de la municipalité. D'autres établissements à vocation diverse se retrouvent également en bordure de la route 117.

#### 2. Projections démographiques et nouvelles constructions

##### Population

Selon les projections démographiques, la population de Val-Morin passera de 2 788 personnes en 2014 à 3 218 en 2036. Le nombre estimé de ménages sera de 1 492 en 2036, soit une augmentation de 285 pour l'ensemble de la municipalité.

##### Permis de construction

Depuis les 15 dernières années, la municipalité de Val-Morin a émis 290 permis de construction résidentielle, dont plus de la moitié se sont construits dans le périmètre d'urbanisation.

#### 3. Estimation de la demande de terrains constructibles dans le PU

##### À des fins résidentielles

Se basant sur la moyenne de la part des ménages dans le PU pour la période 2009-2014, il est estimé que 120 nouveaux ménages viendront s'établir à l'intérieur des limites du PU de 2016 à 2036.

##### À des fins commerciales

Les besoins commerciaux concernent les services d'alimentation et de restauration pour une superficie d'environ 0,7 hectare en termes immobiliers.

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

### À des fins industrielles

Suivant un scénario réaliste, il pourrait y avoir d'ici 2021 pour tout le territoire de la MRC des Laurentides, une demande en terrain industriel variant entre 13.7 et 91 hectares.

#### **4. Estimation de l'offre de terrains constructibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation**

Selon les calculs, il y aurait à des fins résidentielles, un potentiel d'environ 2016 terrains dans les limites du PU du schéma d'aménagement révisé (2000).

En fonction de la délimitation du présent schéma, le potentiel de terrains disponibles est réduit à 1816 terrains.

L'offre en terrains commerciaux est de 6.6 hectares et localisée le long de la 117. Les services d'alimentation et de restauration devraient se retrouver au cœur du village et non pas le long de la route 117 en privilégiant la reconversion de bâtiments existants.

#### **5. Adéquation**

Considérant que 120 nouveaux ménages pourraient venir s'établir dans le périmètre d'urbanisation d'ici 2036, que déjà 1816 terrains sont disponibles à l'intérieur du périmètre, il est possible d'en conclure que la délimitation proposée pourra accueillir la venue de nouveaux ménages au-delà de 2036.

#### **6. Justification de la délimitation du périmètre**

Les considérations suivantes ont été prises en compte dans l'analyse et la délimitation du nouveau périmètre d'urbanisation :

- la rivière du Nord traverse le périmètre d'urbanisation jusqu'au lac Raymond; ses abords constituent des zones inondables y contraignant le développement - malgré tout, la présence de services de part et d'autre de la rivière justifient la conservation ce tracé à l'intérieur du périmètre;
- le secteur du mont Belle-Neige étant exploité à des fins récréotouristiques, il a été retiré du périmètre d'urbanisation;
- les secteurs majoritairement affectés par des zones de fortes pentes, des sols minces ou par des inondables ont été retirés du périmètre;
- le réseau d'aqueduc, beaucoup plus étendu que le réseau d'égout sur le territoire est difficile à prolonger davantage vu la topographie accidentée dans certains secteurs du périmètre d'urbanisation – en conséquence, peu de secteurs non desservis ont été conservés au périmètre - les secteurs non desservis situés aux limites extérieures du périmètre d'urbanisation ont été retirés du périmètre;
- les limites ont été légèrement ajustées en fonction des projets et limites de terrains existants.

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

## Annexe 4.3

### Portrait de la villégiature, son évolution et les projections de développement

#### 1 L'ÉVOLUTION DE LA VILLÉGIATURE

---

##### HISTOIRE DE LA VILLÉGIATURE <sup>7</sup>

---

Si la villégiature au Québec se caractérise à ses débuts par la constitution de villas et de petits domaines dans les premières campagnes des villes, principalement Montréal et Québec, le développement du chemin de fer repousse rapidement le phénomène sur des territoires davantage éloignés et reconnus pour la beauté de leurs paysages. Notamment, le chemin de fer joue un rôle important dans le développement de la villégiature et du tourisme dans la région des Laurentides. Les Montréalais ont rapidement accès à un transport efficace par train en direction des sentiers de ski et de randonnée de Sainte-Agathe-des-Monts ou encore du premier parc national du Québec, soit celui de la Montagne-Tremblante, créé en 1895 et qui est aujourd'hui le Parc national du Mont-Tremblant.

L'avènement de l'automobile au début du XX<sup>e</sup> siècle, favorise le développement de la villégiature sur des territoires davantage isolés nouvellement accessible. Dans les années qui suivent la Seconde Guerre mondiale, avec la démocratisation du temps libre et des vacances, on assiste à une diffusion de la pratique jusque-là élitiste. Ce passage à un tourisme de masse, déjà anticipé dans les années 1920 lors du début de l'essor de l'automobile, bouleverse la pratique de la villégiature : le chalet d'été au bord d'un lac, d'une rivière ou sur les versants d'une colline succède peu à peu à la villa bourgeoise. L'affirmation des Laurentides comme lieu de villégiature se poursuit tout au long du XX<sup>e</sup> siècle avec l'ouverture de l'autoroute des Laurentides planifiée pour le développement touristique et réduisant le temps d'accès aux différentes destinations. Le gain de popularité des activités récréotouristiques et l'implantation de la grande station Mont-Tremblant contribuent aujourd'hui à faire de la région des Laurentides un lieu de tourisme et de villégiature de renommée mondiale.

---

<sup>7</sup> Brève historique de la villégiature au Québec, Bibliothèque et Archives nationales du Québec

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

---

### LA VILLÉGIATURE PRIVÉE

---

Le terme « villégiature » tire ses origines du concept italien initié à l'époque de la renaissance faisant référence au séjour à la campagne. Il convient de différencier la «villégiature» au «tourisme» qui contrairement à ce dernier fait appel à des aménagements davantage privatifs et à une activité moins intensive.

Cette section s'attarde donc à cette villégiature dite privée, particulièrement au développement de la résidence de villégiature privée. Elle fait donc référence à une habitation dont la présence est fortement liée aux éléments naturels et paysagers, marqués par la présence de lacs, de montagnes et de forêt, située en dehors des secteurs fortement urbanisés, soit en retrait des villes et des stations touristiques, dans des secteurs ruraux non desservis par un réseau d'aqueduc et/ou d'égout sanitaire.<sup>8</sup>

La villégiature privée se distingue des lieux et équipements habituellement qualifiés de «villégiature», tels que :

- les hôtels, motels et auberges;
- les campings et les parcs de roulotte;
- les chalets commerciaux en location intégrée par exemple à une pourvoirie, à un centre de plein air;
- les gîtes chez des particuliers;

Une résidence de villégiature peut être ainsi occupée par :

- un touriste d'agrément<sup>9</sup> qui occupe sa résidence, localisée en secteur de villégiature, sur une base temporaire ou saisonnière; son adresse permanente se retrouve donc dans une autre région; ou,
- un résident qui habite en permanence une habitation localisée en secteur de villégiature il s'agit donc de son adresse permanente.

---

<sup>8</sup> Guide de villégiature durable de la MRC des Laurentides.

<sup>9</sup> L'occupant d'une résidence secondaire fait partie d'un groupe de touristes d'agrément puisqu'il incite à un voyage d'agrément pour une durée de plus de 24 heures, hors de sa région de résidence principale.

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

Aux fins de la présente définition, la villégiature privée inclut aussi :

- les résidences de tourisme localisées en secteur de villégiature, c'est-à-dire les résidences rendues disponibles par un propriétaire, pour une période de temps limité, moyennant rémunération.

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

Le tableau suivant présente le nombre total de logements situés en secteur de villégiature selon le mode d'occupation (résidence permanente, résidence secondaire ou résidence de tourisme). Les données ont été extraites à partir du rôle foncier géoréférencé de la MRC en considérant uniquement le secteur de villégiature tel que défini dans le présent chapitre.

État de la villégiature, 2015				
Municipalité	Total de logements en résidence permanente en secteur de villégiature	Total de logements en résidence secondaire en secteur de villégiature	Total de logements en résidence de tourisme en secteur de villégiature	Total de logements en secteur de villégiature
Amherst	524	811	6	1341
Arundel	106	71	0	177
Barkmere	31	178	0	209
Brébeuf	27	17	0	44
Huberdeau	132	61	0	193
Ivry-sur-le-Lac	171	287	0	458
La Conception	293	484	1	778
La Minerve	489	1023	4	1516
Labelle	437	654	54	1145
Lac-Supérieur	905	716	100	1721
Lac-Tremblant-Nord	33	166	0	199
Lantier	303	451	2	756
Mont-Tremblant	2029	881	158	3068
Montcalm	214	311	1	526
Saint-Faustin-Lac-Carré	678	595	48	1321
Sainte-Agathe-des-Monts	1237	651	1	1889
Sainte-Lucie-des-Laurentides	60	70	0	130
Val-David	408	120	3	531
Val-des-Lacs	226	343	2	571
Val-Morin	356	304	0	660
<b>MRC Laurentides</b>	<b>8659</b>	<b>8194</b>	<b>380</b>	<b>17233</b>

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

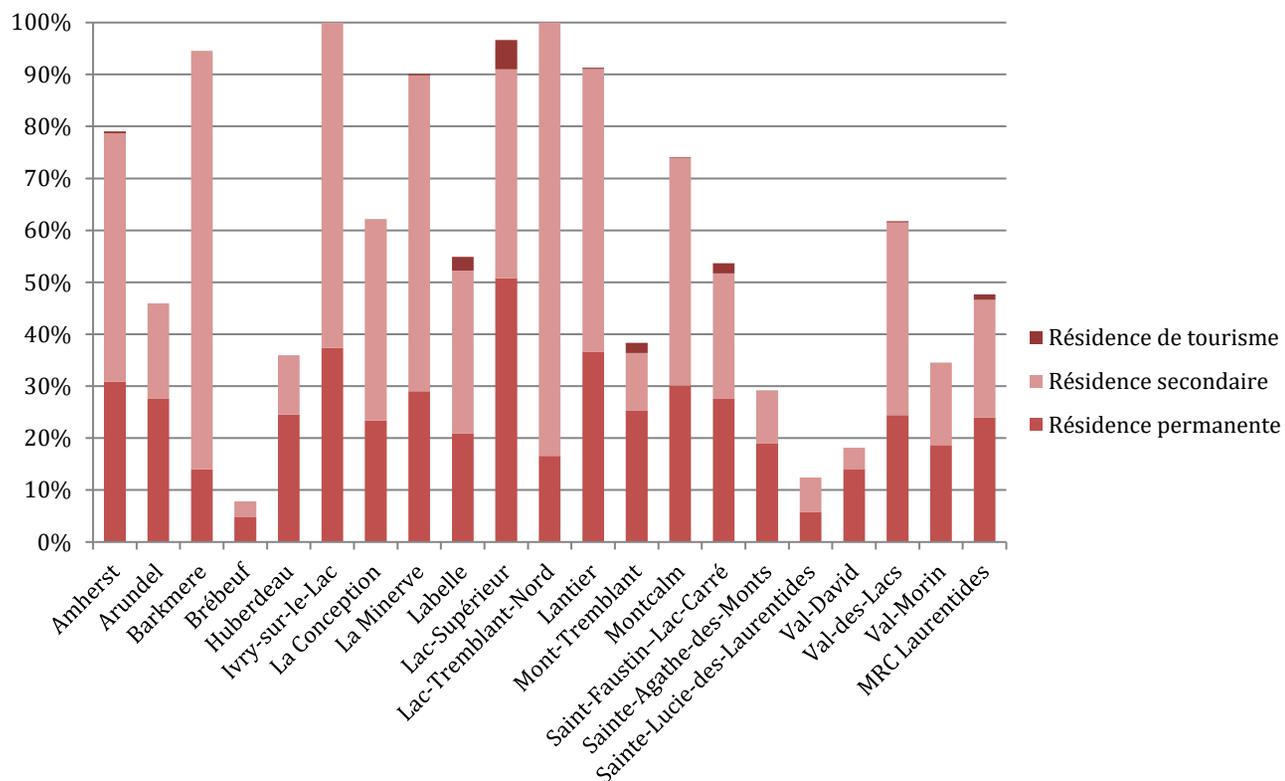
## (Chapitre 4)

Le tableau suivant reprend le total de logements en secteur de villégiature afin d'identifier sa proportion sur le total de logements dans les municipalités. Les données concernant le total de logements ont été extraites de la matrice du rôle foncier de la MRC de 2015 en considérant la somme de logements en résidence permanente, résidence secondaire et en résidence de tourisme pour l'ensemble du territoire.

État de la villégiature, 2015			
Municipalité	Total de logements dans l'ensemble de la municipalité	Total de logements en secteur de villégiature	Proportion de logements en secteur de villégiature
Amherst	1697	1341	79%
Arundel	385	177	46%
Barkmere	221	209	95%
Brébeuf	565	44	8%
Huberdeau	537	193	36%
Ivry-sur-le-Lac	458	458	100%
La Conception	1252	778	62%
La Minerve	1683	1516	90%
Labelle	2087	1145	55%
Lac-Supérieur	1781	1721	97%
Lac-Tremblant-Nord	199	199	100%
Lantier	828	756	91%
Mont-Tremblant	8003	3068	38%
Montcalm	710	526	74%
Saint-Faustin-Lac-Carré	2461	1321	54%
Sainte-Agathe-des-Monts	6489	1889	29%
Sainte-Lucie-des-Laurentides	1047	130	12%
Val-David	2929	531	18%
Val-des-Lacs	925	571	62%
Val-Morin	1910	660	35%
<b>MRC Laurentides</b>	<b>36167</b>	<b>17233</b>	<b>48%</b>

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

Proportion des logements situés en secteur de villégiature, 2015



La résidence en secteur de villégiature concerne donc deux modes d'occupation, soit l'occupation permanente ainsi que l'occupation saisonnière dans le cas des résidences secondaires, et dans le cas des résidences de tourisme, qui sont à courte location.

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

En 2015, la résidence permanente en secteur de villégiature concerne près du quart des logements de la MRC (24%). On en compte un total de 8659 logements. Les municipalités les plus concernées par la présence de ces résidences permanentes à l'extérieur des aires urbanisées sont Amherst, Ivry-sur-Lac, Lac-Supérieur, Lantier et Montcalm où la proportion atteint plus de 30% des logements de la municipalité. La résidence secondaire en secteur de villégiature, quant à elle, représente une proportion de près de 23% des logements de la MRC. Dans plusieurs municipalités, la résidence secondaire en secteur de villégiature représente une proportion dépassant 50% du nombre de logements total. C'est le cas des municipalités de Barkmere, Ivry-sur-le-Lac, La Minerve, Lac-Tremblant-Nord et Lantier avec des proportions entre 54 et 83%. Deux municipalités sont particulièrement concernées par la présence de résidences secondaires avec une proportion de résidences secondaires dépassant 80%. Il s'agit des municipalités de Barkmere et de Lac-Tremblant-Nord. Enfin, concernant la résidence de tourisme, on en compte près de 380 dans l'ensemble de la MRC. En nombre absolu, c'est la ville de Mont-Tremblant qui en compte le plus avec un nombre atteignant 158. En termes de proportion sur le total de logements, c'est la municipalité de Lac-Supérieur qui est la plus concernée avec une proportion de 6% des logements en résidences de tourisme.

Si on considère le total de logements en secteur de villégiature, la proportion atteint près de 48% des logements du territoire de la MRC. En nombre absolu, ce sont bien sûr les deux municipalités les plus peuplées de la MRC qui comptent la plus de logements en secteur de villégiature. En effet, les villes de Sainte-Agathe-des-Monts et de Mont-Tremblant comptent à elles seules près de 4957 logements en secteur de villégiature soit près de 29% des résidences en secteur de villégiature de la MRC. Les municipalités les plus concernées au niveau de la proportion de résidences de villégiatures sont celles ayant la totalité ou la quasi-totalité de leur territoire considéré comme secteur de villégiature. Ces municipalités sont celles de Barkmere, Ivry-sur-le-Lac, La Minerve, Lac-Supérieur, Lac-Tremblant-Nord et Lantier. Pour ces municipalités, la proportion dépasse 90% et peut atteindre la totalité des logements présents sur le territoire.

---

### LE TERRITOIRE DE LA VILLÉGIATURE

---

La villégiature privée est relativement étalée sur le territoire. Elle se situe majoritairement dans les secteurs caractérisés par un paysage forestier et parsemés d'un grand nombre de lacs et de cours d'eau, en dehors des secteurs fortement urbanisés. Les secteurs de villégiatures occupent donc la majorité du territoire et sont constitués de milieux naturels plus ou moins densément occupés. Au total, la superficie du territoire de la villégiature, dans la MRC des Laurentides atteint 1287,01 km<sup>2</sup>.

---

### LA DISPONIBILITÉ DU TERRITOIRE POUR LE DÉVELOPPEMENT

---

Le développement de la villégiature s'est effectué de façon étalée en engendrant de fortes pressions de développement sur les terres privées et publiques, particulièrement dans les secteurs paysagers ayant le plus d'attrait, soit près des lacs et cours d'eau ou sur le versant des collines. De nombreuses rues ont été ouvertes avant même que le développement le long de certaines ne soit complété. Les municipalités se retrouvent donc avec certaines rues qui nécessitent un entretien, mais dont les revenus fonciers peinent à couvrir.

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

L'ouverture d'autant de rues entraîne également une surabondance de terrains disponibles à des fins de développement de résidences de villégiature.

Le tableau suivant identifie le nombre de terrains vacants bordant une rue existante en secteur de villégiature. Les données ont été extraites à partir des données du rôle foncier géoréférencées de la MRC et du réseau routier existant.

<b>Terrains vacants constructibles sur le réseau routier actuel, 2015</b>			
Municipalité	Nombre total de terrains non construits bordant une rue existante en secteur de villégiature	Nombre de terrains non construits de 20000 m <sup>2</sup> et moins bordant une rue existante en secteur de villégiature	Nombre de terrains non construits de 20 000 m <sup>2</sup> et moins bordant une rue existante en secteur de villégiature et en bordure d'un lac
Amherst	577	320	100
Arundel	98	49	4
Barkmere	100	8	3
Brébeuf	42	23	5
Huberdeau	79	46	6
Ivry-sur-le-Lac	290	150	37
La Conception	504	226	54
La Minerve	778	342	141
Labelle	429	263	72
Lac-Supérieur	1799	1155	115
Lac-Tremblant-Nord	103	36	6
Lantier	372	218	28
Mont-Tremblant	1966	1259	89
Montcalm	348	224	30
Saint-Faustin–Lac-Carré	970	646	62
Sainte-Agathe-des-Monts	2000	897	45
Sainte-Lucie-des-Laurentides	109	63	3
Val-David	280	176	9

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

Terrains vacants constructibles sur le réseau routier actuel, 2015			
Municipalité	Nombre total de terrains non construits bordant une rue existante en secteur de villégiature	Nombre de terrains non construits de 20000 m <sup>2</sup> et moins bordant une rue existante en secteur de villégiature	Nombre de terrains non construits de 20 000 m <sup>2</sup> et moins bordant une rue existante en secteur de villégiature et en bordure d'un lac
Val-des-Lacs	772	403	66
Val-Morin	403	294	19
<b>MRC Laurentides</b>	<b>12019</b>	<b>6 798</b>	<b>894</b>

La MRC compte un grand nombre de terrains vacants bordant le réseau routier actuel en secteur de villégiature. Au total on n'en dénombre pas moins de 12 019. Pour ce qui est des terrains de 20 000 m<sup>2</sup> et moins non construits bordant une rue existante et situés en secteur de villégiature. Au total, c'est 6798 terrains constructibles que l'on retrouve sur le réseau routier actuel pour une superficie totale de 368,85 hectares dans l'ensemble de la MRC. Ces terrains se retrouvent majoritairement dans les municipalités de Lac-Supérieur et de Mont-Tremblant, ces dernières réunissant plus du tiers du total des terrains constructibles. Concernant les terrains non construits de 20000 m<sup>2</sup> et moins en secteur de villégiature et situés en bordure d'un lac, on n'en dénombre pas moins de 894 dans la MRC.

## 2 L'ÉVOLUTION DE LA VILLÉGIATURE

### CONVERSION DE RÉSIDENCES DE VILLÉGIATURE SAISONNIÈRES EN RÉSIDENCES PERMANENTES

Au courant des dernières décennies, le visage de la villégiature évolue au fil des changements sociaux et démographiques. En effet, depuis les années 1980, le territoire de la MRC accueille de plus en plus de résidents venant s'établir de manière permanente dans un milieu qualifié de secteur de villégiature. Il s'agit d'un phénomène attribuable à de nouvelles aspirations, au vieillissement de la population et au départ à la retraite de nombreux baby-boomers. On remarque donc une augmentation du nombre de résidents permanents et un phénomène de conversion de résidences de villégiature saisonnières en résidences permanentes. Ce phénomène de « villégiaturbanisation » qui a absorbé les pôles des basses Laurentides que sont Saint-Sauveur et Sainte-Adèle continue sa progression vers les secteurs de la MRC des Laurentides. En effet, on remarque globalement une baisse de la proportion de résidences secondaires par rapport à l'ensemble des résidences du territoire. Du même coup, au fur et à mesure que le phénomène progresse, la villégiature en résidence secondaire se déplace vers des territoires davantage éloignés. En effet, entre 1993 et 2003, pour les municipalités moins centrales de la MRC ont vu progresser le nombre de résidences secondaires sur leur territoire. Pour la même période, La Minerve et Amherst ont connu une augmentation du

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

nombre de résidences secondaires de 13,6 % et 61,7 % respectivement, alors que l'ensemble de la région enregistrerait une perte de 17,9 % au cours de la même période.<sup>10</sup>

Ce phénomène implique donc un changement structurel qui place les collectivités locales devant certains enjeux. D'un côté, cet apport de population permet aux collectivités de maintenir, voire de développer leurs services tout en apportant une contribution au dynamisme économique. De l'autre, ce phénomène soulève des enjeux pour plusieurs municipalités qui doivent répondre à de nouvelles exigences et offrir davantage de services. En effet, l'arrivée de résidents permanents augmente les exigences en termes de services publics tels que la collecte des matières résiduelles en plus d'avoir une incidence sur la densité d'occupation et la cohabitation des usages. De plus, ces derniers revendiquent souvent des services et équipements à caractère plus urbain. Bref, les impacts de ce phénomène ne sont certes pas nuls sur le bilan des municipalités en termes de développement durable.

Les données des dernières années montrent un ralentissement du phénomène de conversion de résidences secondaires pour l'ensemble de la MRC. Toutefois, la tendance est toujours présente avec une diminution du nombre de résidences secondaires dans plusieurs municipalités. De plus, de manière générale, le bilan de l'ensemble de la MRC montre une légère diminution du nombre de résidences secondaires qui tend vers une stabilisation.

Le tableau suivant présente la proportion de résidences secondaires et résidences de tourisme sur le total de logements en secteur de villégiature entre 2011 et 2015. Les données ont été extraites des matrices du rôle foncier de la MRC. Le nombre de logements en résidence secondaire et en résidence de tourisme en secteur de villégiature a été identifié pour chaque année afin de cerner une proportion moyenne pour la période 2011 à 2015.

Proportion de résidences secondaires et résidences de tourisme sur le total de logements en secteur de villégiature entre 2011 et 2015						
Municipalité	2011	2012	2013	2014	2015	Proportion moyenne 2011-2015
Amherst	66%	65%	61%	61%	62%	63%
Arundel	43%	44%	40%	40%	39%	41%
Barkmere	87%	86%	86%	85%	86%	86%
Brébeuf	42%	54%	44%	42%	40%	44%
Huberdeau	32%	31%	33%	32%	33%	32%
Ivry-sur-le-Lac	61%	61%	64%	62%	64%	63%
La Conception	64%	64%	64%	64%	63%	64%
La Minerve	72%	72%	72%	72%	68%	71%
Labelle	65%	65%	66%	66%	64%	65%
Lac-Supérieur	46%	46%	48%	47%	50%	48%
Lac-Tremblant-Nord	82%	82%	81%	83%	81%	82%

<sup>10</sup> Ministère des Ressources naturelles et de la Faune, Portrait territorial des Laurentides, 2006

## Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

Lantier	61%	60%	60%	59%	61%	<b>60%</b>
Mont-Tremblant	59%	58%	57%	58%	37%	<b>54%</b>
Montcalm	32%	29%	32%	34%	59%	<b>37%</b>
Saint-Faustin-Lac-Carré	48%	49%	50%	48%	50%	<b>49%</b>
Sainte-Agathe-des-Monts	41%	39%	38%	35%	37%	<b>38%</b>
Sainte-Lucie-des-Laurentides	59%	54%	57%	59%	55%	<b>57%</b>
Val-David	21%	20%	21%	20%	25%	<b>21%</b>
Val-des-Lacs	61%	61%	63%	61%	62%	<b>61%</b>
Val-Morin	42%	43%	44%	44%	47%	<b>44%</b>
<b>MRC Laurentides</b>	51%	50%	51%	50%	52%	<b>51%</b>

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

## LA CONSTRUCTION EN SECTEUR DE VILLÉGIATURE

On compte au total 1021 nouveaux logements entre 2009 et 2015 dans le secteur de la villégiature. En considérant l'ensemble des nouvelles constructions pour la période de 2009 et 2015, on remarque qu'une part importante des nouveaux logements est localisée en secteur de villégiature avec une proportion de **XX%** pour l'ensemble de la MRC.

<b>Nouvelles constructions résidentielles en secteur de villégiature entre 2009 et 2015</b>			
Municipalité	Total de nouveaux logements en secteur de villégiature entre 2009 et 2015	Total des nouveaux logements entre 2009 et 2015	Part des nouveaux logements en secteur de villégiature
Amherst	77		
Arundel	6		
Barkmere	2		
Brébeuf	0		
Huberdeau	8		
Ivry-sur-le-Lac	7		
La Conception	36		
La Minerve	29		
Labelle	60		
Lac-Supérieur	122		
Lac-Tremblant-Nord	12		
Lantier	32		
Mont-Tremblant	259		
Montcalm	14		
Saint-Faustin-Lac-Carré	121		
Sainte-Agathe-des-Monts	103		
Sainte-Lucie-des-Laurentides	8		
Val-David	50		
Val-des-Lacs	29		
Val-Morin	46		
<b>MRC Laurentides</b>	<b>1021</b>		

Infos à venir

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

---

## LES PROJETS DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE DE VILLÉGIATURE EN COURS

---

Le tableau suivant identifie les endroits où l'on retrouve actuellement des projets de construction résidentielle en secteur de villégiature. Aucun d'entre eux n'a complété la construction de la totalité des unités d'habitation prévues.

Projets de construction résidentielle		
Municipalité	Nombre de projets en cours	Total d'unités prévus
La Conception	2	155
Lac-Tremblant-Nord	1	15
Lantier	3	120
Mont-Tremblant	148	9 224
Saint-Faustin-Lac-Carré	1	86

## Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

Sainte-Agathe-des-Monts	9	1085
Val-David	3	42
Val-des-Lacs	3	141
Val-Morin	7	365
<b>MRC Laurentides</b>	177	11 233

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

## 3 LES PROJECTIONS DE DÉVELOPPEMENT

### LA DEMANDE

#### 1. LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES

Les perspectives démographiques de la MRC montrent une augmentation relativement faible du nombre de ménages. Au total, on prévoit près de 3641<sup>11</sup> nouveaux ménages entre 2016 et 2036. Une bonne partie de ces nouveaux ménages sont prévus en secteur de villégiature, soit près de 1 337 équivalent à une proportion de 37 % du total pour la MRC.

Le tableau suivant présente les perspectives de nouveaux ménages en secteur de villégiature. Les données ont été extraites à partir des perspectives démographiques de l'Institut de la statistique du Québec et des données du rôle foncier de la MRC pour 2015. Les données ont été calculées en projetant le ratio de ménages dans le secteur de villégiature pour les prochaines années (part des ménages dans le secteur de villégiature en 2015 x perspective de nouveaux ménages pour la municipalité).

Perspectives démographiques des ménages en secteur de villégiature					
Municipalité	2016-2021	2021-2026	2026-2031	2031-2036	Total à terme 2016-2036
Amherst	29	23	19	15	86
Arundel	6	5	4	3	18
Barkmere	2	1	1	1	5
Brébeuf	1	1	1	1	4
Huberdeau	7	6	4	4	21
Ivry-sur-le-Lac	9	8	6	5	28
La Conception	16	13	10	8	48
La Minerve	28	23	18	15	85
Labelle	21	17	14	11	63
Lac-Supérieur	50	41	33	27	151
Lac-Tremblant-Nord	2	2	1	1	6
Lantier	17	14	11	9	52

<sup>11</sup> Institut de la statistique du Québec

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

Mont-Tremblant	98	80	64	52	294
Montcalm	13	11	9	7	39
Saint-Faustin-Lac-Carré	35	28	23	19	105
Sainte-Agathe-des-Monts	54	44	35	29	163
Sainte-Lucie-des-Laurentides	3	3	2	2	10
Val-David	21	17	14	11	63
Val-des-Lacs	13	11	9	7	39
Val-Morin	19	15	12	10	56
<b>MRC Laurentides</b>	<b>447</b>	<b>362</b>	<b>291</b>	<b>236</b>	<b>1 337</b>

## 2. LA DEMANDE EN RÉSIDENCES SECONDAIRES

Les dernières données montrent un phénomène de conversion de résidences secondaires qui tend à diminuer et un ratio par rapport aux résidences permanentes qui tend à se stabiliser. Ainsi, afin d'obtenir le portrait de la demande projetée en résidences secondaires et de tourisme, on projette la proportion moyenne 2011-2015 sur les résidences permanentes en secteur de villégiature pour les prochaines années.

Les données ont été calculées en projetant la proportion moyenne de résidences secondaires et résidences de tourisme sur le total de logements en secteur de villégiature entre 2011 et 2015. Ainsi, la demande en résidences secondaires sera proportionnelle, aux projections de nouveaux ménages, attendues pour la période 2016-2036 en secteur de villégiature.

Perspective de la demande de résidences secondaires en secteur de villégiature					
Municipalité	2016-2021	2021-2026	2026-2031	2031-2036	Total à terme 2016-2036
Amherst	50	40	32	26	148
Arundel	4	3	3	2	13

## Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

Barkmere	11	9	7	6	34
Brébeuf	1	1	1	1	3
Huberdeau	3	3	2	2	10
Ivry-sur-le-Lac	16	13	10	8	47
La Conception	28	23	18	15	84
La Minerve	71	57	46	37	211
Labelle	40	32	26	21	119
Lac-Supérieur	46	37	30	24	137
Lac-Tremblant- Nord	10	8	6	5	29
Lantier	27	22	17	14	80
Mont-Tremblant	66	53	43	35	197
Montcalm	16	13	10	8	48
Saint-Faustin-Lac- Carré	34	28	22	18	102
Sainte-Agathe-des- Monts	33	27	22	18	99
Sainte-Lucie-des- Laurentides	5	4	3	2	14
Val-David	6	5	4	3	17
Val-des-Lacs	21	17	14	11	63
Val-Morin	15	12	10	8	44
<b>MRC Laurentides</b>	<b>464</b>	<b>376</b>	<b>302</b>	<b>246</b>	<b>1388</b>

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

## 3. SYNTHÈSE DE LA DEMANDE

En considérant les perspectives de nouveaux ménages et la demande en résidence secondaire et de tourisme, on dresse un portrait de la demande de logements en secteur de villégiature à venir jusqu'en 2036.

Projection de la demande de terrains en secteur de villégiature					
Municipalité	2016-2021	2021-2026	2026-2031	2031-2036	Total à terme 2016-2036
Amherst	79	63	51	41	234
Arundel	10	8	7	5	31
Barkmere	13	10	8	7	39
Brébeuf	2	2	2	2	7
Huberdeau	10	9	6	6	31
Ivry-sur-le-Lac	25	21	16	13	75
La Conception	44	36	28	23	132
La Minerve	99	80	64	52	296
Labelle	61	49	40	32	182
Lac-Supérieur	96	78	63	51	288
Lac-Tremblant-Nord	12	10	7	6	35
Lantier	44	36	28	23	132
Mont-Tremblant	164	133	107	87	491
Montcalm	29	24	19	15	87
Saint-Faustin-Lac-Carré	69	56	45	37	207
Sainte-Agathe-des-Monts	87	71	57	47	262
Sainte-Lucie-des-Laurentides	8	7	5	4	24
Val-David	27	22	18	14	80
Val-des-Lacs	34	28	23	18	102
Val-Morin	34	27	22	18	100
<b>MRC Laurentides</b>	<b>911</b>	<b>738</b>	<b>593</b>	<b>482</b>	<b>2725</b>

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation

## (Chapitre 4)

Les perspectives montrent une demande relativement faible pour la période entre 2016 et 2036. Au total, ce sont près de 2725 nouveaux logements qui sont à prévoir en secteur de villégiature. C'est à Mont-Tremblant, Lac-Supérieur, La Minerve et Sainte-Agathe-des-Monts que l'on prévoit la plus grande demande de développement en secteur de villégiature avec une part de près de 49% de la demande totale. De manière générale, la demande totale pour la MRC équivaut à une augmentation de près de 16% pour la période allant jusqu'à 2036.

### II. L'OFFRE DE DÉVELOPPEMENT EN SECTEUR DE VILLÉGIATURE

Les perspectives en termes d'offre de résidences de villégiature montrent un important potentiel de développement sur les rues existantes.

Afin de cerner de manière davantage précise l'ampleur de terrains disponibles au développement de la villégiature, sur le réseau routier actuel, il importe de considérer la possibilité de lotissement des plus grands terrains. À cette fin, le frontage total des terrains est divisé en terrains de 50 mètres afin de dresser un portrait plus réaliste. Cette évaluation intéressante approximative montre un potentiel de 17 310 terrains à développer en secteur de villégiature dans l'ensemble de la MRC. Ces estimations de terrains potentiels sont plus élevées que la réalité, car elle ne tient pas compte de la réglementation d'urbanisme des municipalités, de la forme des lots, des contraintes naturelles et autres composantes topographiques qui peuvent limiter les possibilités de lotissement. Il faut donc lire ces données à titre indicatif comme le potentiel maximal de terrain et la réalité est moins élevée de 20% et 50%.

En considérant uniquement les terrains non construits de 20 000 m<sup>2</sup> et moins bordant une rue existante en secteur de villégiature on remarque une offre de développement très élevée atteignant 6798 terrains constructibles.

Terrains potentiels à développer sur le réseau routier actuel, 2015		
Municipalité	Nombre potentiel de terrains bordant une rue existante (50 mètres de frontage) en secteur de villégiature	Nombre de terrains non construits de 20000 m <sup>2</sup> et moins bordant une rue existante en secteur de villégiature
Amherst	654	320
Arundel	780	49
Barkmere	207	8
Brébeuf	34	23
Huberdeau	144	46
Ivry-sur-le-Lac	445	150
La Conception	412	226
La Minerve	863	342
Labelle	649	263
Lac-Supérieur	1808	1155

# Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

Lac-Tremblant-Nord	182	36
Lantier	780	218
Mont-Tremblant	2194	1259
Montcalm	496	224
Saint-Faustin-Lac-Carré	1326	646
Sainte-Agathe-des-Monts	1718	897
Sainte-Lucie-des-Laurentides	162	63
Val-David	26	176
Val-des-Lacs	3957	403
Val-Morin	471	294
<b>MRC Laurentides</b>	<b>17310</b>	<b>6 798</b>

## L'OFFRE VERSUS LA DEMANDE

La comparaison entre la demande projetée pour le développement de la villégiature et la disponibilité de terrains potentiels sur le réseau routier existant montre une offre nettement supérieure à la demande. Dans la quasi-totalité des municipalités, l'offre dépasse largement la demande pour la période allant jusqu'en 2036. Pour ce qui est de l'ensemble de la MRC, on remarque une demande qui atteint à peine 39% de l'offre de terrains constructibles. Dans deux municipalités on retrouve une demande davantage élevée que l'offre. Il s'agit des municipalités de Barkmere et de Lac-Tremblant-Nord. Cette dernière situation s'explique en partie par la présence de grands terrains non construits représentant une plus grande proportion que ceux de moins de 20 000m<sup>2</sup>

Le tableau suivant présente une comparaison entre la demande projetée et la disponibilité de terrains non construits de 20 000 m<sup>2</sup> et moins bordant une rue existante. On considère la demande calculée

Surplus net   Terrains constructibles sur le réseau routier existant par rapport à la croissance attendue				
Municipalité	Demande à terme - 2036	Nombre de terrains non construits de 20000 m <sup>2</sup> et moins bordant une rue existante en secteur de villégiature	Surplus net	Demande / offre

## Méthodologie relative à la délimitation des périmètres d'urbanisation (Chapitre 4)

Amherst	234	320	86	73%
Arundel	31	49	18	63%
Barkmere	39	8	-31	488%
Brébeuf	7	23	16	30%
Huberdeau	31	46	15	67%
Ivry-sur-le-Lac	75	150	75	50%
La Conception	132	226	94	58%
La Minerve	296	342	46	87%
Labelle	182	263	81	69%
Lac-Supérieur	288	1155	867	25%
Lac-Tremblant-Nord	35	36	1	97%
Lantier	132	218	86	61%
Mont-Tremblant	491	1259	768	39%
Montcalm	87	224	137	39%
Saint-Faustin-Lac-Carré	207	646	439	32%
Sainte-Agathe-des-Monts	262	897	635	29%
Sainte-Lucie-des-Laurentides	24	63	39	38%
Val-David	80	176	96	45%
Val-des-Lacs	102	403	301	25%
Val-Morin	100	294	194	34%
<b>MRC Laurentides</b>	<b>2725</b>	<b>6 798</b>	<b>4073</b>	<b>40%</b>

# Évolution du débit de circulation journalier 2004-2014-2018

## (Chapitre 7)

### ÉVOLUTION DU DÉBIT DE CIRCULATION JOURNALIER MOYEN ESTIVAL- 2004 - 2014 - 2018

#### Route 117

Tronçons	de	à	2004	2014	2018	2004 vs 2018
Ste-Agathe-des -Monts - St-Faustin-Lac-Carré	fin de l'A-15	rue des Lacs	21 800	23 000	26 000	16.2%
St-Faustin-Lac-Carré - Mont-Tremblant	rue des Lacs	rue Siméon	23 800	24 000	28 100	15.3%
Mont-Tremblant	rue St-Siméon	Montée Ryan	20 100	25 000	31 200	35.6%
Mont-Tremblant - La Conception	Montée Ryan	rue des Tulipes	14 000	15 000	17 300	19.1%
La Conception - Labelle	rue des Tulipes	contournement Labelle	10 400	11 200	12 400	16.1%
Labelle - Rivière-Rouge	contournement Labelle	contournement Rivière-Rouge	9 700	8 700	11 000	11.8%

#### Route 329

Tronçons	de	à	2004	2014	2018	2004 vs 2018
Ste-Agathe-des -Monts	ch. Tour-du-Lac	route 117 (giratoire)	3 600	3 190	3 100	-16.1%
Ste-Agathe-des -Monts	Route 117	ch. Ste-Lucie	9 400	8 400	11 000	14.5%
Ste-Agathe-des -Monts	ch. Ste-Lucie	Lantier	5 600	6 900	7 400	24.3%
Lantier	Lantier	ch. Lac de la Mtgne Noire	3 700	3 200	3 500	-5.7%

#### Route 327

Tronçons	de	à	2004	2014	2018	2004 vs 2018
Arundel	int. Est de la route 364	int. Ouest de la route 364	1 390	1 920	1 950	28.7%
Arundel	int. Ouest de la route 364	ch. Tour-du-Lac-Maskinongé	1 680	1 820	1 950	13.8%
Mont-Tremblant	ch. Tour-du-Lac-Maskinongé	R-117	3 100	3 000	3 100	0.0%
Mont-Tremblant	ch. St-Rock	Montée Ryan	5 700	5 000	5 400	-5.6%

#### Route 323

Tronçons	de	à	2004	2014	2018	2004 vs 2018
Amherst	limite Lac-des-Plages	Route 364	2 810	3 200	3 400	17.4%
Amherst	Route 364	ch. De la Rivière-Rouge	3 010	3 600	4 100	26.6%
Brébeuf	ch. De la Rivière-Rouge	R-117	4 800	5 200	6 600	27.3%

#### Montée Ryan

Tronçons	de	à	2004	2014	2018	2004 vs 2018
Mont-Tremblant	Route 117	Route 327	8 100	8 800	10 300	21.4%
Mont-Tremblant	Route 327	ch. Duplessis	8 100	7 700	9 700	16.5%

# Évolution du débit de circulation journalier 2004-2014-2018

## (Chapitre 7)

### Chemin du Nordet

Tronçons	de	à	2004	2014	2018	%/année
Lac-Supérieur	Chemin du Lac-Supérieur	Chemin du Lac-Quenouille	n/d	n/d	670	
Lac-Supérieur	Chemin du Lac-Quenouille	125	n/d	n/d	360	

### Chemin du Lac-Supérieur

Tronçons	de	à	2004	2014	2018	2004 vs 2018
Lac-Supérieur	Rue Saint-Faustin	Rue du Domaine-David	5100	6200	5500	7.3%
Lac-Supérieur	Rue du Domaine-David	Chemin du Lac-Équerre	2510	2460	2590	3.1%
Lac-Supérieur	Chemin du Nordet	Chemin du Tour-du-Lac	1190	2260	670	-77.6%
Lac-Supérieur	Chemin du Tour-du-Lac	Chemin du Tour-du-Lac	810	960	1180	31.4%
Lac-Supérieur	Chemin du Tour-du-Lac	Chemin Duplessis	1050	800	1070	1.9%
Lac-Supérieur	Chemin Duplessis	Fin	1110	1050	1610	31.1%

### Route 364

Tronçons	de	à	2004	2014	2018	2004 vs 2018
Montcalm	Montcalm	limite Saint-Adolphe-D'H.	3700	4000	3700	0.0%

### Autoroute 15

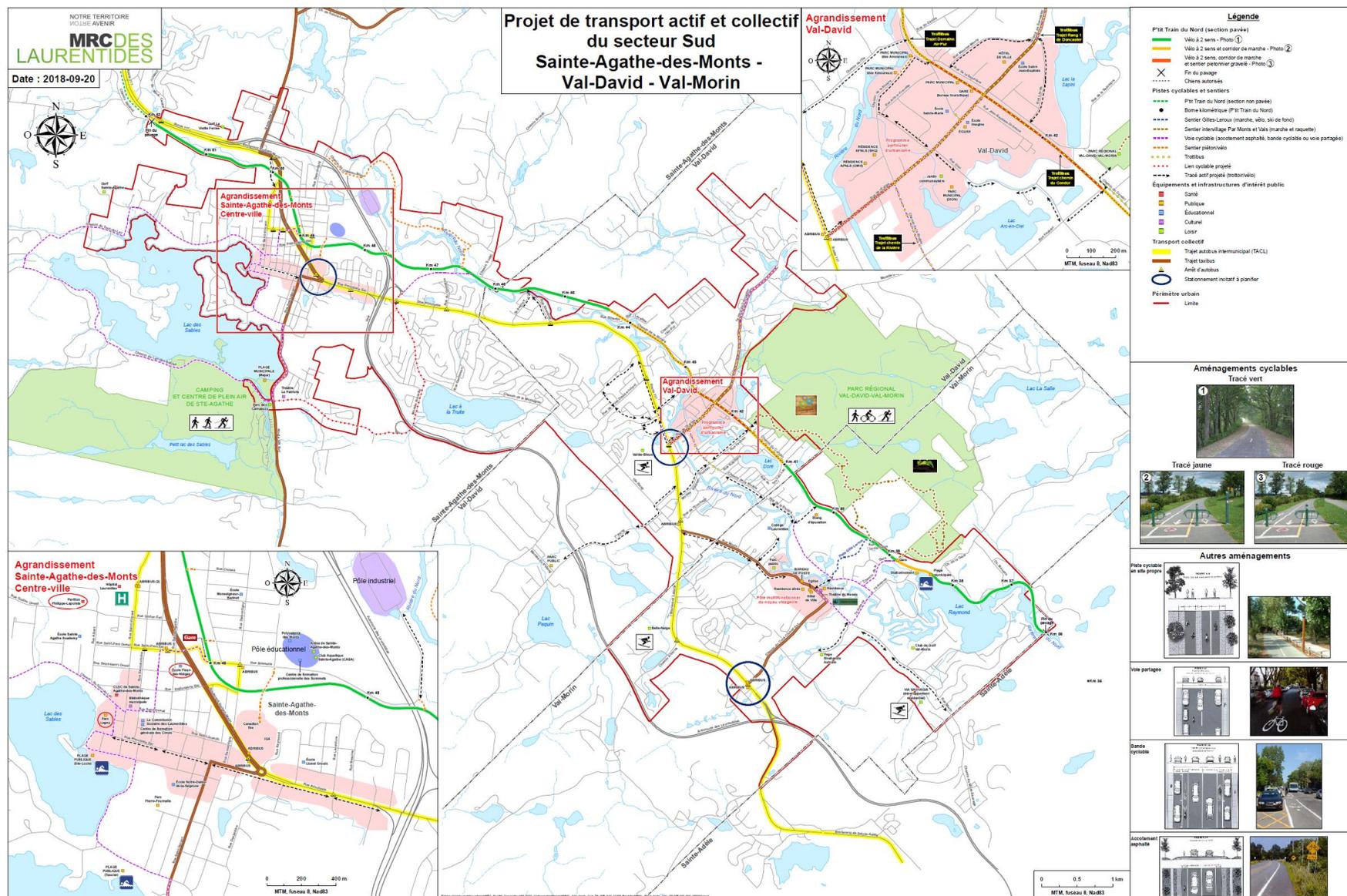
Tronçons	de	à	2004	2014	2018	2004 vs 2018
Val-Morin	Val-Morin	Sainte-Agathe-des-Monts	24200	22900	29500	18.0%
Sainte-Agathe-des-Monts	Sainte-Agathe-des-Monts	Fin de l'A-15	17900	26600	29100	38.5%

Sources : MTQ-DLL-SIP\_2020



Hausse supérieure à 25 %

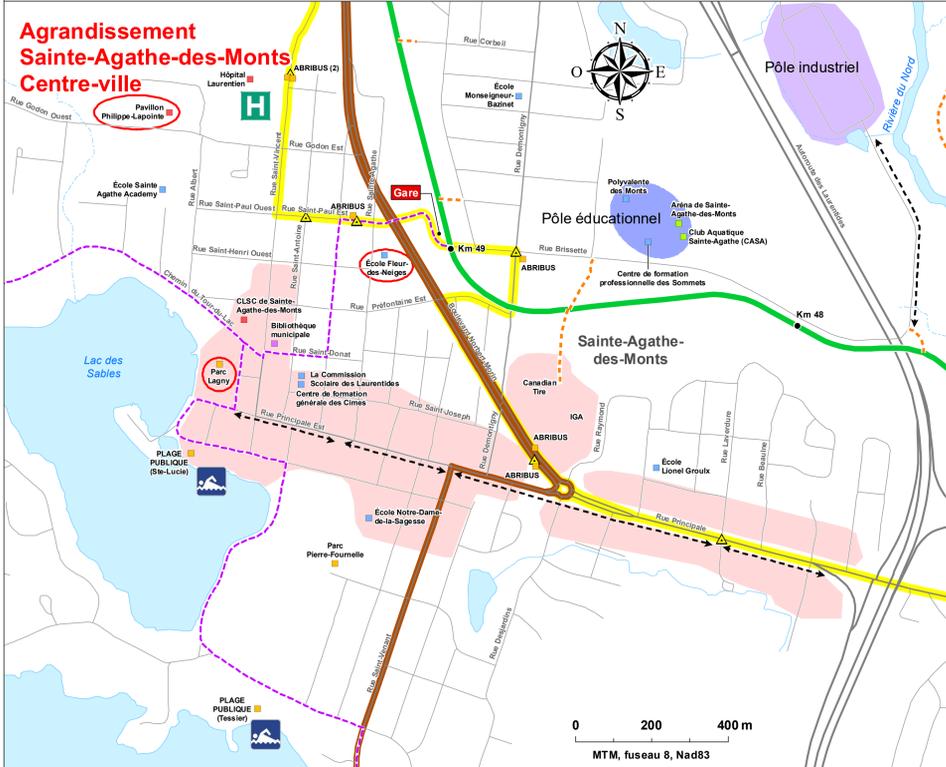
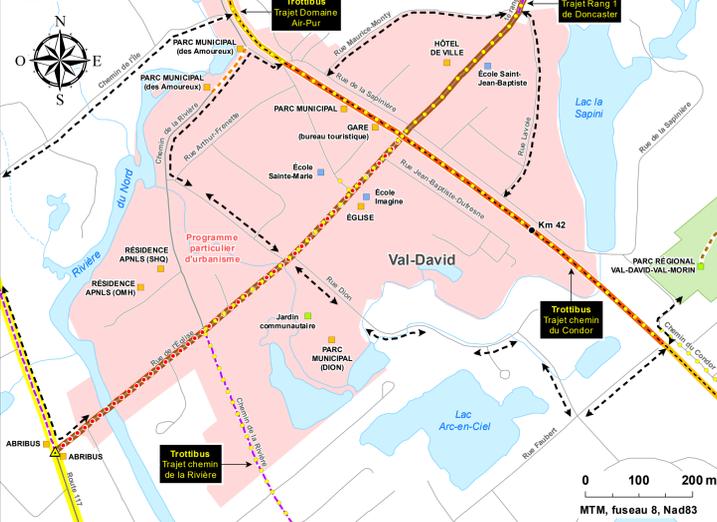
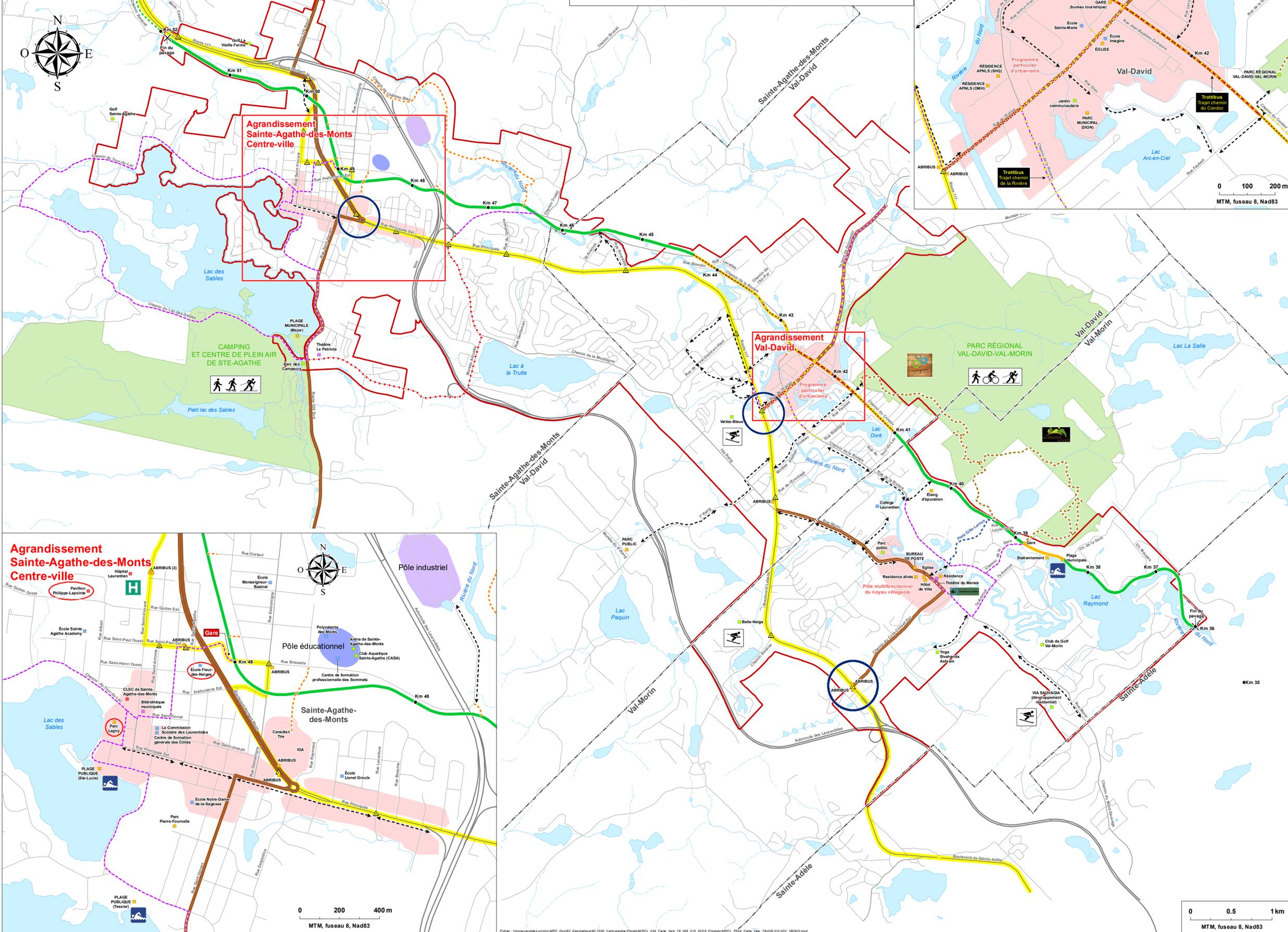
# Projet de transport actif et collectif (Chapitre 7)



Date : 2018-09-20

# Projet de transport actif et collectif du secteur Sud Sainte-Agathe-des-Monts - Val-David - Val-Morin

## Agrandissement Val-David



- ### Légende
- P'tit Train du Nord (section pavée)**
- Vélo à 2 sens - Photo ①
  - Vélo à 2 sens et corridor de marche - Photo ②
  - Vélo à 2 sens, corridor de marche et sentier piétonnier gravellé - Photo ③
  - Fin du pavage
  - Chiens autorisés
- Pistes cyclables et sentiers**
- P'tit Train du Nord (section non pavée)
  - Borne kilométrique (P'tit Train du Nord)
  - Sentier Gîles-Leroux (marche, vélo, ski de fond)
  - Sentier intervillage Par Monts et Vals (marche et raquette)
  - Voie cyclable (accotement asphalté, bande cyclable ou voie partagée)
  - Sentier piéton/vélo
  - Trotibus
  - Lien cyclable projeté
  - Tracé actif projeté (trottoir/vélo)
- Équipements et infrastructures d'intérêt public**
- Santé
  - Publique
  - Éducationnel
  - Culturel
  - Loisir
- Transport collectif**
- Trajet autobus intermunicipal (TACL)
  - Trajet taxibus
  - Arrêt d'autobus
  - Stationnement incitatif à planifier
- Périmètre urbain**
- Limite

### Aménagements cyclables Tracé vert



### Tracé jaune



### Tracé rouge



### Autres aménagements

**Piste cyclable en site propre**

**Voie partagée**

**Bande cyclable**

**Accotement asphalté**

Projet de transport actif et collectif du secteur Sud Sainte-Agathe-des-Monts - Val-David - Val-Morin

# Fiches-conseils de rénovation patrimoniale (Chapitre 9)

## FICHES-CONSEILS DE RÉNOVATION PATRIMONIALE MRC DES LAURENTIDES

AMHERST | ARUNDEL | BARKMERE | BRÉBEUF | HUBERDEAU | IVRY-SUR-LE-LAC | LABELLE  
LA CONCEPTION | LAC-SUPÉRIEUR | LAC-TREMBLANT-NORD | LA MINERVE | LANTIER  
MONTCALM | MONT-TREMBLANT | SAINTE-AGATHE-DES-MONTS | SAINTE-LUCIE-DES-LAURENTIDES  
SAINT-FAUSTIN-LAC-CARRÉ | VAL-DAVID | VAL-DES-LACS | VAL-MORIN



# Fiches-conseils de rénovation patrimoniale

## (Chapitre 9)

### LEXIQUE



**Aisselier** : élément décoratif pouvant aussi assurer la rigidité d'un angle formé par deux pièces de bois



**Annexe/Agrandissement** : volume qui est rattaché à un bâtiment principal



**Bardeau d'asphalte de type traditionnel** : revêtement de toiture aussi appelé bardeau à trois pattes, d'apparence sobre, et de couleur assez uniforme



**Barrotin** : petit barreau de galerie, de balcon et d'escalier, situé entre la main-courante et le longeron



**Brique en soldat** : rang de briques disposées en position verticale



**Brisis** : partie inférieure (à pente raide) d'un toit Mansard



**Chaînage d'angle** : façon d'assembler la brique ou la pierre aux angles d'un bâtiment et créant un effet de chaînage



**Chambranle** : encadrement d'une porte, d'une fenêtre, d'une vitrine



**Comble** : volume intérieur délimité par les versants de la toiture et le dernier plancher



**Corbeau** : petite console, petit support en saillie qui sert de soutien à un débord de toit



**Croisillon** : élément partageant un châssis de fenêtre en formant une croix



**Fenêtre à battants** : fenêtre qui comporte un ou plusieurs châssis vitrés pivotant sur un axe vertical pour en permettre l'ouverture



**Fenêtre à guillotine** : fenêtre caractérisée par deux châssis dont au moins un est conçu pour coulisser verticalement



**Garde-corps traditionnel** : dont les barrotins sont fixés sous la main-courante



**Garde-corps moderne** : dont les barreaux sont fixés sur le côté de la main-courante



**Imposte** : partie fixe ou mobile, vitrée ou non, installée latéralement ou au-dessus d'une porte ou d'une fenêtre



**Lambrequin** : ornement découpé et souvent ajouré, plus ou moins épais, en bois ou en métal, fixé en bordure du toit



**Lucarne** : baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble



**Ouverture** : utilisé pour désigner une porte ou une fenêtre d'un bâtiment



**Parapet** : petit mur construit au bord d'un toit, surmontant celui-ci



**Profilé** : auquel on a donné un profil précis. Peut s'appliquer à un revêtement mural ou de toiture. ex. : profilé d'une planche



**Symétrie** : régularité, juste proportion dans la distribution des éléments d'un bâtiment



**Terrasson** : partie supérieure (à pente douce) d'un toit Mansard



**Tôle à baguette** : revêtement de toiture composé de grandes feuilles de métal assemblées à l'aide de longues baguettes de bois, disposées à un intervalle régulier



**Tôle à la canadienne** : revêtement de toiture dont le motif est donné par des découpées en plaques de petites dimensions chevauchées, posées en oblique



**Volet** : panneau généralement de bois ou de métal, servant à fermer une fenêtre

# Fiches-conseils de rénovation patrimoniale (Chapitre 9)

FICHE-CONSEIL  
DE RÉNOVATION  
PATRIMONIALE

## MAISON CUBIQUE (FOUR SQUARE STYLE)

### HISTORIQUE DU STYLE

La maison de forme cubique ou « Four Square », constitue une véritable révolution de l'habitation au tournant du XX<sup>e</sup> siècle. Conçue aux États-Unis en 1891 et introduite par différents catalogues, elle ne tardera pas à se répandre dans le paysage architectural canadien.

Spacieuse, économique et simple à construire, elle emprunte son nom à la forme d'un cube plus ou moins régulier. Comprenant au moins deux niveaux complets d'habitation, elle charme les familles nombreuses des milieux ruraux et devient vite extrêmement populaire. Le courant cubique est apprécié au Québec, particulièrement dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle.



Vers 1920 | Montcalm



Vers 1920 | Montcalm

Vers 1920 | La Minerve

Vers 1920 | Mont-Tremblant

Vers 1915 | La Conception

### CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU STYLE

#### Caractéristiques distinctives

- Volume imposant, plan carré ou presque, deux niveaux d'occupation en plus des combles
- Toit à quatre versants droits (1)

#### Caractéristiques secondaires

- Présence occasionnelle de lucarnes (2)
- Disposition symétrique des ouvertures
- Fenêtres traditionnelles : à guillotine, à battants (3)
- Galerie longeant toute la largeur de la façade avant ou qui contourne le bâtiment (4), couverte de son propre toit
- Éléments d'ornementation parfois importants : chambranles autour des portes et des fenêtres, briques en soldat, chaînage d'angle, lambrequins, aisseliers, garde-corps et poteaux moulurés

Les informations contenues dans cette fiche sont fournies à titre indicatif et ne constituent pas un portrait exhaustif du style qui est présenté. Avant d'entreprendre des travaux, il est conseillé de contacter un inspecteur en bâtiment de la municipalité. Il sera en mesure de vérifier la conformité de votre projet avec la réglementation d'urbanisme.

Entente de développement culturel

MRC DES LAURENTIDES

Québec

### PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERVENTIONS SUR UNE MAISON

- Privilégier l'entretien à la réparation et la réparation au remplacement. En entretenant régulièrement sa maison, on augmente sa durée de vie et on évite les interventions majeures.
- Préserver les éléments architecturaux et les matériaux d'origine. S'ils sont trop abîmés, ils devraient être remplacés par d'autres, similaires. Certains matériaux contemporains pourraient convenir selon le degré d'authenticité recherchée.
- Si les dimensions ou la disposition des ouvertures ont été modifiées au fil du temps, redonner aux façades leur composition d'origine.
- Recourir à des interventions réversibles qui n'affecteront pas de manière définitive le bâtiment.
- Respecter le style et l'époque du bâtiment.

Réalisé par le Service d'aide-conseil en rénovation patrimoniale (S.A.R.P.)

## RECOMMANDATIONS MAISON CUBIQUE (FOUR SQUARE STYLE)

### REVÊTEMENTS MURAUX

#### Matériaux à privilégier : matériaux nobles

- Privilégier l'utilisation de matériaux de qualité, tels que le bois (1) et la brique d'argile (2). Ils constituent un excellent investissement puisqu'ils sont très durables, s'entretiennent facilement et confèrent un cachet authentique.



#### Matériaux à éviter : matériaux contemporains

- Les revêtements de vinyle, de fibres de bois comprimées, de fibrociment, les maçonneries alternatives, etc. tentent d'imiter par leur texture et leur profilé les revêtements nobles, mais ont un aspect synthétique. Leur durée de vie est limitée et ils s'entretiennent difficilement.

### PORTES ET FENÊTRES

- Lors d'un remplacement de fenêtre, privilégier le modèle à battant (3) ou à guillotine (4). Les fenêtres surmontées d'une imposte (5) sont fréquentes. Une fenêtre traditionnelle est généralement plus haute que large dans des proportions de deux sur trois. Prioriser le bois; le métal ou le PVC pourraient convenir.

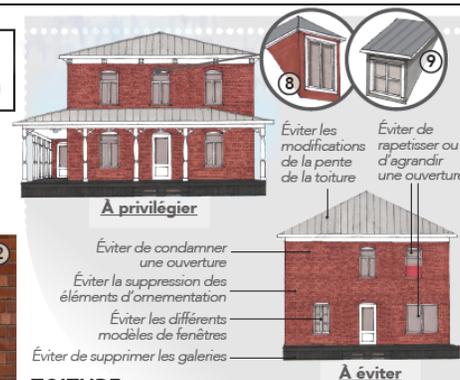


Le nombre de carreaux dans le vitrage peut varier.

- Lors d'un remplacement de porte, privilégier un modèle vitré de 30 à 70 %, comprenant des panneaux moulurés dans la partie basse. Prioriser le bois; l'acier ou la fibre de verre pourraient convenir.
- Les ouvertures sont mises en valeur par des chambranles dont la tête est moulurée (6) ou couronnées de briques en soldat (7).
- Les ouvertures devraient respecter certains principes de composition comme l'alignement des cadres supérieurs et l'uniformité des modèles. Leurs dimensions et leurs dispositions dictent le rythme et l'équilibre d'une façade.

### AGRANDISSEMENT

- L'agrandissement le plus harmonieux s'implante généralement en façade arrière ou latérale. D'un ou de deux étages, il devrait reprendre les caractéristiques architecturales du corps principal : matériaux, ouvertures, ornements, etc. L'annexe devrait avoir une superficie au sol plus petite et être en retrait des murs du corps principal.

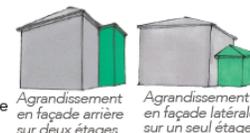
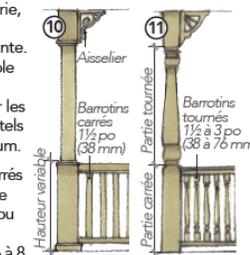


### TOITURE

- Le toit à quatre versants droits a généralement une pente plutôt faible et ses débords sont larges. Éviter de le modifier par un toit appartenant à un autre style.
- En cas d'ajout ou de réfection de lucarnes, privilégier un modèle à trois versants droits (8) ou rampant (9), centré sur la toiture. Éviter les lucarnes disproportionnées ou qui brisent la symétrie.
- Lors d'un remplacement de matériau, prioriser un revêtement de tôle à la canadienne, à baguettes ou de profilé semblable. Le bardeau d'asphalte de type traditionnel pourrait convenir.

### GALERIES ET BALCONS

- En raison de sa volumétrie, la galerie est une composante prédominante. Viser une unité d'ensemble des différentes galeries. Prioriser le bois et éviter les matériaux synthétiques tels que le PVC ou l'aluminium.
- Privilégier les poteaux carrés (10) dont la tête et la base peuvent être moulurées ou les poteaux tournés (11) d'une largeur d'environ 6 à 8 pouces (152 à 203 mm).
- L'ajout d'un garde-corps n'est pas toujours nécessaire, il peut toutefois être obligatoire selon la hauteur de la galerie. Les barrotins peuvent être carrés ou tournés. Privilégier les garde-corps traditionnels dont les barrotins sont fixés sous la main-courante.



# Fiches-conseils de rénovation patrimoniale (Chapitre 9)

FICHE-CONSEIL  
DE RÉNOVATION  
PATRIMONIALE

## MAISON À TOIT MANSARDÉ

### HISTORIQUE DU STYLE

La maison à toit mansardé est une version populaire et modeste de l'architecture de style Second Empire. D'abord populaire en France, ce courant a transité par l'Angleterre puis par les États-Unis avant d'apparaître au Québec, dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle. En premier lieu réservé aux bâtiments publics et institutionnels, il est rapidement adapté à l'architecture résidentielle.

Son toit dit « Mansard », qui doit son nom à l'architecte François Mansard, constitue sa principale caractéristique et l'un de ses grands atouts. En effet, il permet de dégager l'espace des combles et de rendre l'étage complètement habitable. C'est un avantage non négligeable à une époque d'importante croissance démographique.

Vers 1900 | Mont-Tremblant



### CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU STYLE

#### Caractéristiques distinctives

- Plan plutôt rectangulaire à deux niveaux d'occupation
- Toit brisé à deux ou à quatre versants (1), formé d'un terrasson (partie supérieure) et d'un brisis (partie inférieure)

#### Caractéristiques secondaires

- Présence fréquente de lucarnes (2)
- Disposition symétrique des ouvertures
- Fenêtres traditionnelles : à guillotine (3), à battants
- Galerie en façade avant et parfois sur plus d'une façade, couverte par son propre toit
- Éléments d'ornementation parfois importants : chambranles autour des portes et des fenêtres, aisseliers, garde-corps et poteaux moulurés

Les informations contenues dans cette fiche sont fournies à titre indicatif et ne constituent pas un portrait exhaustif du style qui est présenté. Avant d'entreprendre des travaux, il est conseillé de contacter un inspecteur en bâtiment de la municipalité. Il sera en mesure de vérifier la conformité de votre projet avec la réglementation d'urbanisme.

Entente de  
développement  
culturel

MRC DES  
LAURENTIDES

Québec

### PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERVENTIONS SUR UNE MAISON

- Privilégier l'entretien à la réparation et la réparation au remplacement. En entretenant régulièrement sa maison, on augmente sa durée de vie et on évite les interventions majeures.
- Préserver les éléments architecturaux et les matériaux d'origine. S'ils sont trop abîmés, ils devraient être remplacés par d'autres, similaires. Certains matériaux contemporains pourraient convenir selon le degré d'authenticité recherché.
- Si les dimensions ou la disposition des ouvertures ont été modifiées au fil du temps, redonner aux façades leur composition d'origine.
- Recourir à des interventions réversibles qui n'affecteront pas de manière définitive le bâtiment.
- Respecter le style et l'époque du bâtiment.

Réalisé par le Service d'aide-conseil en rénovation patrimoniale (SARP)

## RECOMMANDATIONS MAISON À TOIT MANSARDÉ

### REVÊTEMENTS MURAUX

#### Matériaux à privilégier : matériaux nobles

- Privilégier l'utilisation de matériaux de qualité, tels que la planche de bois (1), le bardeau de bois (2) et la brique d'argile (3). Ils constituent un excellent investissement puisqu'ils sont très durables, s'entretiennent facilement et confèrent un cachet authentique.



#### Matériaux à éviter : matériaux contemporains

- Les revêtements de vinyle, de fibres de bois comprimées, de fibrociment, les maçonneries alternatives, etc. tentent d'imiter par leur texture et leur profilé les revêtements nobles, mais ont un aspect synthétique. Leur durée de vie est limitée et ils s'entretiennent difficilement.

### PORTES ET FENÊTRES

- Lors d'un remplacement de fenêtre, privilégier le modèle à battant (4) ou à guillotine (5). Une fenêtre traditionnelle est généralement plus haute que large dans des proportions de deux sur trois. Privilégier le bois; le métal ou le PVC pourraient convenir.

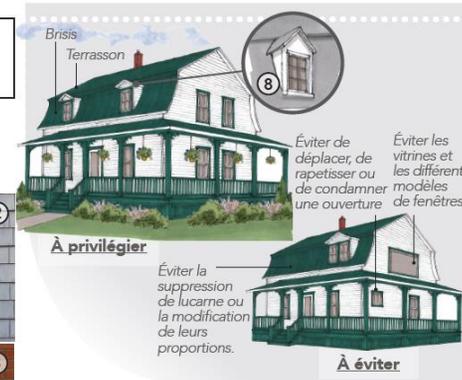


Le nombre de carreaux dans le vitrage peut varier.

- Lors d'un remplacement de porte, privilégier un modèle vitré de 30 à 70 %, comprenant des panneaux moulurés dans la partie basse. Privilégier le bois; l'acier ou la fibre de verre pourraient convenir.
- Les ouvertures sont mises en valeur par des chambranles dont la tête est moulurée (6) ou couronnées de briques en soldat (7).
- Les ouvertures devraient respecter certains principes de composition comme l'alignement des cadres supérieurs et l'uniformité des modèles. Leurs dimensions et leurs dispositions dictent le rythme et l'équilibre d'une façade.

### AGRANDISSEMENT

- L'agrandissement le plus harmonieux s'implante généralement en façade arrière ou latérale. Il devrait reprendre les caractéristiques architecturales du corps principal : forme du toit, matériaux, ouvertures, ornements, etc. L'annexe devrait avoir une superficie au sol plus petite et être en retrait des murs du corps principal.

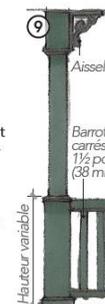


### TOITURE

- La toiture est composée de deux pentes successives : le terrasson, portion supérieure à pente faible, et le brisis, portion inférieure à pente raide. Ce toit brisé peut être à deux ou à quatre versants. La toiture devrait être préservée dans son intégrité puisqu'elle est la principale caractéristique distinctive du style.
- En cas d'ajout ou de réfection de lucarnes, privilégier un modèle à deux versants droits (8) et les disposer de façon symétrique. Éviter les lucarnes disproportionnées ou qui briseraient la symétrie.
- Lors d'un remplacement de matériau, prioriser un revêtement de tôle à la canadienne, à baguettes ou de profilé semblable. Le bardeau d'asphalte de type traditionnel pourrait convenir.

### GALERIES ET BALCONS

- Viser une unité d'ensemble des différentes galeries. Privilégier le bois et éviter les matériaux synthétiques tels que le PVC ou l'aluminium.
- Privilégier les poteaux carrés (9) dont la tête et la base peuvent être moulurées d'une largeur d'environ 6 à 8 pouces (152 à 203 mm).
- L'ajout d'un garde-corps n'est pas toujours nécessaire, il peut toutefois être obligatoire selon la hauteur de la galerie. Les barrotins peuvent être carrés ou tournés. Privilégier les garde-corps traditionnels dont les barrotins sont fixés sous la main-courante.



# Fiches-conseils de rénovation patrimoniale (Chapitre 9)

FICHE-CONSEIL  
DE RÉNOVATION  
PATRIMONIALE

## MAISON DE COLONISATION

### HISTORIQUE DU STYLE

L'épopée de la colonisation donne naissance à une architecture particulière : la maison de colonisation, très populaire à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup>. Elle se distingue par sa petiteesse et ses avant-toits droits très peu débordants.

Maison typique du cultivateur, elle demeure, tout au long du XIX<sup>e</sup> siècle, l'œuvre des habitants du pays. À partir des années 1930, de vastes programmes gouvernementaux encouragent un retour à la terre. C'est au cours de cette période que l'on connaît une version standardisée de la maison de colonisation. Le gouvernement propose les plans et subventionne la construction. Au cours des ans, la condition des colons s'améliorant, on verra naître des variations de volume, de matériaux et d'ornementation.

Vers 1915 | Val-David



Vers 1900 | Amherst

Vers 1895 | Huberdeau

Vers 1870 | Sainte-Lucie-des-Laurentides

1901 | Val-David

### CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU STYLE

#### Caractéristiques distinctives

- Petit volume, plan plutôt carré à un niveau d'occupation en plus des combles
- Toit à deux versants droits, débords de toits presque inexistant (1)
- Très peu d'éléments d'ornementation : chambranles autour des portes et des fenêtres

#### Caractéristiques secondaires

- Présence plutôt rare de lucarnes
- Disposition symétrique des ouvertures
- Fenêtres traditionnelles : à guillotine (2), à battants
- Galerie en façade avant, couverte ou non par son propre toit (3)

Les informations contenues dans cette fiche sont fournies à titre indicatif et ne constituent pas un portrait exhaustif du style qui est présenté. Avant d'entreprendre des travaux, il est conseillé de contacter un inspecteur en bâtiment de la municipalité. Il sera en mesure de vérifier la conformité de votre projet avec la réglementation d'urbanisme.

Entente de  
développement  
culturel

MRC DES  
LAURENTIDES

Québec

Réalisé par le Service d'aide-conseil en rénovation patrimoniale (SARP)

### PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERVENTIONS SUR UNE MAISON

- Privilégier l'entretien à la réparation et la réparation au remplacement. En entretenant régulièrement sa maison, on augmente sa durée de vie et on évite les interventions majeures.
- Préserver les éléments architecturaux et les matériaux d'origine. S'ils sont trop abîmés, ils devraient être remplacés par d'autres, similaires. Certains matériaux contemporains pourraient convenir selon le degré d'authenticité recherché.
- Si les dimensions ou la disposition des ouvertures ont été modifiées au fil du temps, redonner aux façades leur composition d'origine.
- Recourir à des interventions réversibles qui n'affecteront pas de manière définitive le bâtiment.
- Respecter le style et l'époque du bâtiment.

## RECOMMANDATIONS MAISON DE COLONISATION

### REVÊTEMENTS MURAUX

#### Matériaux à privilégier : matériaux nobles

- Privilégier l'utilisation de matériaux de qualité, tels que la planche de bois (1), le bardeau de bois (2) et la brique d'argile (3). Ils constituent un excellent investissement puisqu'ils sont très durables, s'entretiennent facilement et confèrent un cachet authentique. Les maisons en pièces sur pièces dont la structure est apparente devraient être conservées telles quelles, éviter de les recouvrir d'un revêtement mural.



#### Matériaux à éviter : matériaux contemporains

- Les revêtements de vinyle, de fibres de bois comprimées, de fibrociment, les maçonneries alternatives, etc. tentent d'imiter par leur texture et leur profilé les revêtements nobles, mais ont un aspect synthétique. Leur durée de vie est limitée et ils s'entretiennent difficilement.

### PORTES ET FENÊTRES

- Lors d'un remplacement de fenêtre, privilégier le modèle à battant (4) ou à guillotine (5). Une fenêtre traditionnelle est généralement plus haute que large dans des proportions de deux sur trois. Prioriser le bois; le métal ou le PVC pourraient convenir.

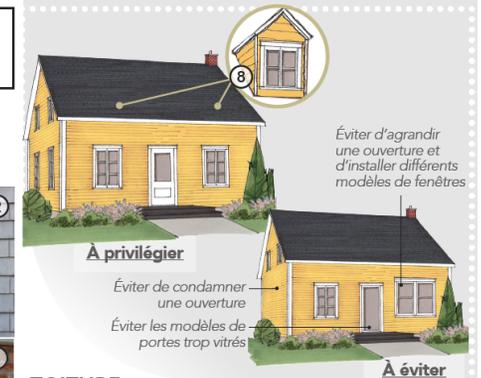
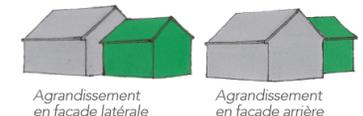


Le nombre de carreaux dans le vitrage peut varier.

- Lors d'un remplacement de porte, privilégier un modèle vitré de 30 à 70 %, comprenant des panneaux moulurés dans la partie basse. Prioriser le bois; l'acier ou la fibre de verre pourraient convenir.
- Les ouvertures sont mises en valeur par des chambranles dont la tête est moulurée (6), ou couronnées de briques en soldat (7).
- Les ouvertures devraient respecter certains principes de composition comme l'alignement des cadres supérieurs et l'uniformité des modèles. Leurs dimensions et leurs dispositions dictent le rythme et l'équilibre d'une façade.

### AGRANDISSEMENT

- L'agrandissement le plus harmonieux s'implante généralement en façade arrière ou latérale. Il devrait reprendre les caractéristiques architecturales du corps principal : forme du toit, matériaux, ouvertures, ornements, etc. L'annexe devrait avoir une superficie au sol plus petite et être en retrait des murs du corps principal.

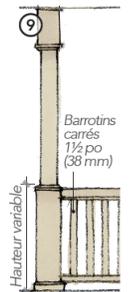


### TOITURE

- Le toit à deux versants droits a généralement une pente moyenne et les débords de toits sont presque inexistant. Éviter l'ajout de débord de toit.
- La présence de lucarnes n'est pas fréquente sur les maisons de colonisation. Toutefois, on peut envisager des ajouts en respectant certains principes. Privilégier une lucarne à deux versants droits (8), centrée sur la façade, ou deux lucarnes disposées de façon symétrique. Éviter les lucarnes disproportionnées ou qui briseraient la symétrie.
- Lors d'un remplacement de matériau, prioriser un revêtement de bardeau de bois, de tôle à la canadienne, à baguettes ou de profilé semblable. Le bardeau d'asphalte de type traditionnel pourrait convenir.

### GALERIES ET BALCONS

- Viser une unité d'ensemble des différentes galeries. Prioriser le bois et éviter les matériaux synthétiques tels que le PVC ou l'aluminium.
- La galerie n'est pas toujours couverte par une toiture. Si elle l'est, privilégier les poteaux carrés (9) dont la tête et la base peuvent être moulurées, d'une largeur d'environ 6 pouces (152 mm).
- L'ajout d'un garde-corps n'est pas toujours nécessaire, il peut toutefois être obligatoire selon la hauteur de la galerie. Les barotins peuvent être carrés ou tournés. Privilégier les garde-corps traditionnels dont les barotins sont fixés sous la main-courante.



# Fiches-conseils de rénovation patrimoniale

## (Chapitre 9)

FICHE-CONSEIL  
DE RÉNOVATION  
PATRIMONIALE

### MAISON D'INSPIRATION NÉOGOTHIQUE

#### HISTORIQUE DU STYLE

Le style néogothique est un style architectural né au milieu du XVI<sup>e</sup> siècle en Angleterre, avec la montée du romantisme et l'engouement pour le Moyen Âge et le pittoresque. Vers le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, ce mouvement a une importante influence en Europe et en Amérique de Nord.

Inspirée de l'architecture néogothique, la maison à lucarne-pignon apparaît au Québec vers 1880, permettant aux maisons à toit à deux versants d'offrir une meilleure occupation de l'étage. Son pignon central prend une importance majeure et incite à une répartition symétrique des ouvertures.



Vers 1912 | Labelle



1915 | Saint-Faustin-Lac-Carré

1896 | Sainte-Agathe-des-Monts

Vers 1915 | Montcalm

1898 | Arundel

#### CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU STYLE

##### Caractéristiques distinctives

- Plan plutôt rectangulaire à un niveau d'occupation en plus des combles
- Toit à deux versants droits
- Lucarne-pignon centrée qui prédomine en façade (1)
- Éléments d'ornementation parfois importants et raffinés : chambranles autour des portes et des fenêtres, lambrequins, aisseliers, garde-corps et poteaux moulurés, dentelles ouvragées dans les pignons (2) et sous les débords de toits

##### Caractéristiques secondaires

- Disposition symétrique des ouvertures
- Fenêtres traditionnelles : à guillotine (3) ou à battants
- Galerie en façade avant et parfois sur plus d'une façade, couverte par son propre toit (4)

Les informations contenues dans cette fiche sont fournies à titre indicatif et ne constituent pas un portrait exhaustif du style qui est présenté. Avant d'entreprendre des travaux, il est conseillé de contacter un inspecteur en bâtiment de la municipalité. Il sera en mesure de vérifier la conformité de votre projet avec la réglementation d'urbanisme.

Entente de  
développement  
culturel

MRC DES  
LAURENTIDES

Québec

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERVENTIONS SUR UNE MAISON

- Privilégier l'entretien à la réparation et la réparation au remplacement. En entretenant régulièrement sa maison, on augmente sa durée de vie et on évite les interventions majeures.
- Préserver les éléments architecturaux et les matériaux d'origine. S'ils sont trop abîmés, ils devraient être remplacés par d'autres, similaires. Certains matériaux contemporains pourraient convenir selon le degré d'authenticité recherché.
- Si les dimensions ou la disposition des ouvertures ont été modifiées au fil du temps, redonner aux façades leur composition d'origine.
- Recourir à des interventions réversibles qui n'affecteront pas de manière définitive le bâtiment.
- Respecter le style et l'époque du bâtiment.

Réalisé par le Service d'aide-conseil en rénovation patrimoniale (SARF)

### RECOMMANDATIONS MAISON D'INSPIRATION NÉOGOTHIQUE

#### REVÊTEMENTS MURAUX

##### Matériaux à privilégier : matériaux nobles

- Privilégier l'utilisation de matériaux de qualité tel que le bois. Sous forme de planche (1) ou de bardeau (2), il constitue un excellent investissement puisqu'il est très durable, s'entretient facilement et confère un cachet authentique.

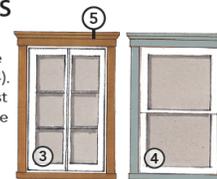


##### Matériaux à éviter : matériaux contemporains

- Les revêtements de vinyle, de fibres de bois comprimées, de fibrociment, les maçonneries alternatives, etc. tentent d'imiter par leur texture et leur profilé les revêtements nobles, mais ont un aspect synthétique. Leur durée de vie est limitée et ils s'entretiennent difficilement.

#### PORTES ET FENÊTRES

- Lors d'un remplacement de fenêtre, privilégier le modèle à battant (3) ou à guillotine (4). Une fenêtre traditionnelle est généralement plus haute que large dans des proportions de deux sur trois. Prioriser le bois; le métal ou le PVC pourraient convenir.



Le nombre de carreaux dans le vitrage peut varier.

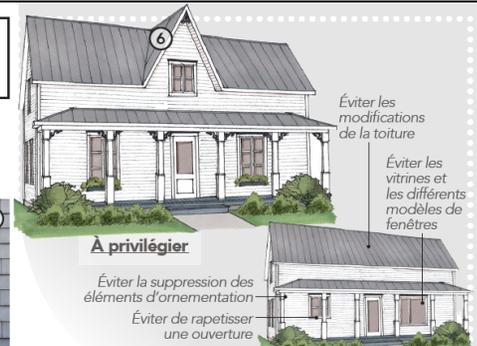
- Lors d'un remplacement de porte, privilégier un modèle vitré de 30 à 70 %, comprenant des panneaux moulurés dans la partie basse. Prioriser le bois; l'acier ou la fibre de verre pourraient convenir.
- Les ouvertures sont mises en valeur par des chambranles dont la tête est moulurée (5).
- Les ouvertures devraient respecter certains principes de composition comme l'alignement des cadres supérieurs et l'uniformité des modèles. Leurs dimensions et leurs dispositions dictent le rythme et l'équilibre d'une façade.

#### AGRANDISSEMENT

- L'agrandissement le plus harmonieux s'implante généralement en façade arrière. Il devrait reprendre les caractéristiques architecturales du corps principal : matériaux, ouvertures, ornementations, etc. L'annexe devrait avoir une superficie au sol plus petite et être en retrait des murs du corps principal. Sa toiture devrait être à deux versants droits.



Agrandissement en façade arrière



Éviter les modifications de la toiture

Éviter les vitrines et les différents modèles de fenêtres

##### À privilégier

Éviter la suppression des éléments d'ornementation

Éviter de rapetisser une ouverture

##### À éviter

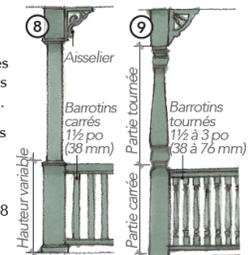
#### TOITURE

- La toiture à pente raide et sa lucarne-pignon (6) prennent une grande importance dans la volumétrie de cette architecture. Il est essentiel de les préserver.
- Lors d'un remplacement de matériau, prioriser un revêtement de bardeau de bois, de tôle à la canadienne, à baguettes ou de profilé semblable. Le bardeau d'asphalte de type traditionnel pourrait convenir.
- Les dentelles ouvragées (7) en bois longeant tout le débord de toit de la lucarne, fréquentes à l'origine, peuvent être remises en place. Accorder un soin particulier aux détails de fabrication.



#### GALERIES ET BALCONS

- Viser une unité d'ensemble des différentes galeries. Prioriser le bois et éviter les matériaux synthétiques tels que le PVC ou l'aluminium.
- Privilégier les poteaux carrés (8) dont la tête et la base peuvent être moulurées ou les poteaux tournés (9) d'une largeur d'environ 6 à 8 pouces (152 à 203 mm).
- L'ajout d'un garde-corps n'est pas toujours nécessaire, il peut toutefois être obligatoire selon la hauteur de la galerie. Les barrotins peuvent être carrés ou tournés. Privilégier les garde-corps traditionnels dont les barrotins sont fixés sous la main-courante.
- À l'origine, les galeries faisaient souvent l'objet de décoration méticuleuse et raffinée (10). Ces éléments peuvent être reproduits par un ébéniste. Inspirez-vous de photos historiques ou d'autres bâtiments de même style architectural.



10

# Fiches-conseils de rénovation patrimoniale

## (Chapitre 9)

FICHE-CONSEIL  
DE RÉNOVATION  
PATRIMONIALE

### MAISON TRADITIONNELLE QUÉBÉCOISE

#### HISTORIQUE DU STYLE

La maison traditionnelle québécoise, avec sa toiture courbée caractéristique, est associée aux premières habitations en milieu rural. Également appelée maison canadienne, elle symbolise une tradition ancestrale. Ses fondations surélevées permettent de contrer le froid et entraînent l'ajout de galeries. Comportant souvent des volets, ceux-ci se rabattent sur les fenêtres et permettent alors de minimiser les infiltrations d'air. L'apparition de la cuisine d'été favorise l'entreposage d'objets et de nourriture durant l'hiver, libérant ainsi un précieux espace à l'intérieur de la maison. D'inspiration française, ses particularités architecturales témoignent de l'évolution de cette habitation à travers le temps. Elle sera rapidement délaissée au profit des constructions et produits plus standardisés de l'ère industrielle.



1924 | Ivry-sur-le-Lac



1875 | Huberdeau

1896 | La Minerve

1950 | Ivry-sur-le-Lac

1901 | Labelle

#### CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU STYLE

##### Caractéristiques distinctives

- Plan rectangulaire à un niveau d'occupation en plus des combles, présence fréquente d'une cuisine d'été
- Toit à deux versants courbés (1)
- Éléments d'ornementation parfois importants : chambranles autour des portes et des fenêtres, chambranle parfois imposant et ornementé autour de la porte principale, volets (2), aisseliers, garde-corps et poteaux moulurés
- Cheminée de maçonnerie dans les murs pignons (3)

##### Caractéristiques secondaires

- Présence fréquente de lucarnes (4)
- Disposition symétrique des ouvertures
- Fenêtres traditionnelles à battants (5)
- Galerie en façade avant couverte ou non par l'avant-toit de la toiture principale

Les informations contenues dans cette fiche sont fournies à titre indicatif et ne constituent pas un portrait exhaustif du style qui est présenté. Avant d'entreprendre des travaux, il est conseillé de contacter un inspecteur en bâtiment de la municipalité. Il sera en mesure de vérifier la conformité de votre projet avec la réglementation d'urbanisme.

Entente de  
développement  
culturel

MRC DES  
LAURENTIDES

Québec

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERVENTIONS SUR UNE MAISON

- Privilégier l'entretien à la réparation et la réparation au remplacement. En entretenant régulièrement sa maison, on augmente sa durée de vie et on évite les interventions majeures.
- Préserver les éléments architecturaux et les matériaux d'origine. S'ils sont trop abîmés, ils devraient être remplacés par d'autres, similaires. Certains matériaux contemporains pourraient convenir selon le degré d'authenticité recherché.
- Si les dimensions ou la disposition des ouvertures ont été modifiées au fil du temps, redonner aux façades leur composition d'origine.
- Recourir à des interventions réversibles qui n'affecteront pas de manière définitive le bâtiment.
- Respecter le style et l'époque du bâtiment.

Réalisé par le Service d'aide-conseil en rénovation patrimoniale (SARPP)

## RECOMMANDATIONS MAISON TRADITIONNELLE QUÉBÉCOISE

### REVÊTEMENTS MURAUX

#### Matériaux à privilégier : matériaux nobles

- Privilégier l'utilisation de matériaux de qualité, tel que le bois. Il constitue un excellent investissement puisqu'il est très durable, s'entretient facilement et confère un cachet authentique. Le profilé horizontal (1) ou vertical (2) convient à la maison québécoise, tout comme de bardeau de bois (3).



#### Matériaux à éviter : matériaux contemporains

- Les revêtements de vinyle, de fibres de bois comprimées, de fibrociment, les maçonneries alternatives, etc. tentent d'imiter par leur texture et leur profilé les revêtements nobles, mais ont un aspect synthétique. Leur durée de vie est limitée et ils s'entretiennent difficilement.

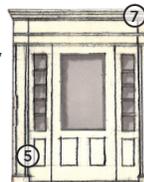
### PORTES ET FENÊTRES

- Lors d'un remplacement de fenêtre, privilégier le modèle à battant (4). Une fenêtre traditionnelle est généralement plus haute que large dans des proportions de deux sur trois. Prioriser le bois; le métal ou le PVC pourraient convenir.



La largeur des volets devraient correspondre à la moitié de la fenêtre

- Lors d'un remplacement de porte, privilégier un modèle vitré de 30 à 70 %, comprenant des panneaux moulurés dans la partie basse. La porte est souvent l'élément central des maisons traditionnelles québécoises et elle est parfois mise en valeur par des baies latérales (5) et/ou une imposte vitrée. Prioriser le bois; l'acier ou la fibre de verre pourraient convenir.

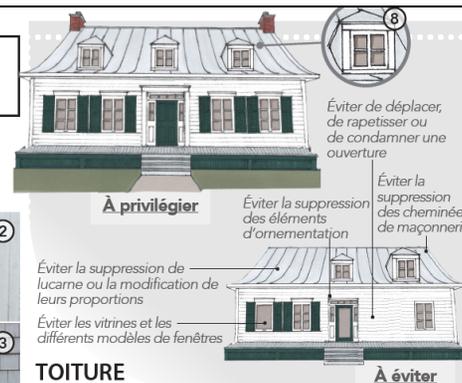


Le nombre de carreaux dans le vitrage peut varier

- Les ouvertures sont mises en valeur par des chambranles dont la tête est moulurée. Les fenêtres peuvent être ornementées de volets, prioriser ceux en bois (6). Parfois, un large chambranle ornementé met en valeur la porte principale (7).
- Les ouvertures devraient respecter certains principes de composition comme l'alignement des cadres supérieurs et l'uniformité des modèles. Leurs dimensions et leurs dispositions dictent le rythme et l'équilibre d'une façade.

### AGRANDISSEMENT

- L'annexe en façade latérale est très fréquente. Elle servait autrefois de cuisine d'été et certaines datent même de la construction de la maison. L'agrandissement en façade arrière peut également bien s'intégrer. Il devrait reprendre les caractéristiques architecturales du corps principal : forme du toit, matériaux, ouvertures, ornements, etc. L'annexe devrait avoir une superficie au sol plus petite et être en retrait des murs du corps principal.

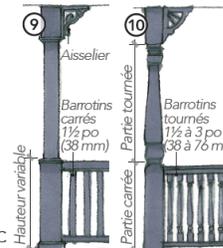


### TOITURE

- Le toit à deux versants aux débords recourbés a généralement une pente moyenne et couvre fréquemment la galerie avant. La toiture devrait être préservée dans son intégrité puisqu'elle est l'une des caractéristiques distinctives du style.
- En cas d'ajout ou de réfection de lucarnes, privilégier un modèle à deux versants droits ou courbes, ou à trois versants (8) et les disposer de façon symétrique. Éviter les lucarnes disproportionnées ou qui briseraient la symétrie.
- Lors d'un remplacement de matériau, prioriser un revêtement de bardeau de bois, de tôle à la canadienne, à baguettes ou de profilé semblable. Le bardeau d'asphalte de type traditionnel pourrait convenir.

### GALERIES ET BALCONS

- Longeant la totalité de la façade avant, la galerie est une composante prédominante de la maison québécoise. Viser une unité d'ensemble des différentes galeries. Prioriser le bois et éviter les matériaux synthétiques tels que le PVC ou l'aluminium.



- Privilégier les poteaux carrés (9) dont la tête et la base peuvent être moulurées ou les poteaux tournés (10) d'une largeur d'environ 6 à 8 pouces (152 à 203 mm).
- L'ajout d'un garde-corps n'est pas toujours nécessaire, il peut toutefois être obligatoire selon la hauteur de la galerie. Les barrotins peuvent être carrés ou tournés. Privilégier les garde-corps traditionnels dont les barrotins sont fixés sous la main-courante.

# Fiches-conseils de rénovation patrimoniale

## (Chapitre 9)

FICHE-CONSEIL  
DE RÉNOVATION  
PATRIMONIALE

## MAISON BOOMTOWN

### HISTORIQUE DU STYLE

L'architecture Boomtown s'est développée après la crise économique de 1870 pour faire face à l'intense essor des villes et de la démographie. Elle constitue alors une option de construction à la fois économique et rapide dans les villes-champignons à forte croissance industrielle. Les spécimens sont plutôt rares dans la région des Laurentides puisque les villes ne se sont pas développées sous ce modèle.

À l'époque de sa construction, la maison permet à la fois de loger des familles et d'avoir un commerce au rez-de-chaussée. Les bâtiments de type Boomtown ont aujourd'hui un usage principalement résidentiel.



### CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU STYLE

#### Caractéristiques distinctives

- Plan carré ou rectangulaire à deux niveaux d'occupation
- Toit à deux versants droits, dissimulé derrière un mur parapet ornementé de larges moulures et de corbeaux, en façade avant (1)

#### Caractéristiques secondaires

- Fenêtres traditionnelles : à guillotine (2), vitrine commerciale occasionnelle
- Galerie en façade avant et parfois sur plus d'une façade, couverte ou non par son propre toit (3)
- Éléments d'ornementation : chambranles autour des portes et des fenêtres, lambrequins, aisseliers (4), garde-corps et poteaux moulurés

Les informations contenues dans cette fiche sont fournies à titre indicatif et ne constituent pas un portrait exhaustif du style qui est présenté. Avant d'entreprendre des travaux, il est conseillé de contacter un inspecteur en bâtiment de la municipalité. Il sera en mesure de vérifier la conformité de votre projet avec la réglementation d'urbanisme.

Entente de  
développement  
culturel

MRC DES  
LAURENTIDES

Québec

Réalisé par le Service d'aide-conseil en rénovation patrimoniale (SARP)

### PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERVENTIONS SUR UNE MAISON

- Privilégier l'entretien à la réparation et la réparation au remplacement. En entretenant régulièrement sa maison, on augmente sa durée de vie et on évite les interventions majeures.
- Préserver les éléments architecturaux et les matériaux d'origine. S'ils sont trop abîmés, ils devraient être remplacés par d'autres, similaires. Certains matériaux contemporains pourraient convenir selon le degré d'authenticité recherché.
- Si les dimensions ou la disposition des ouvertures ont été modifiées au fil du temps, redonner aux façades leur composition d'origine.
- Recourir à des interventions réversibles qui n'affecteront pas de manière définitive le bâtiment.
- Respecter le style et l'époque du bâtiment.

## RECOMMANDATIONS MAISON BOOMTOWN

### REVÊTEMENTS MURAUX

#### Matériaux à privilégier : matériaux nobles

- Privilégier l'utilisation de matériaux de qualité, tel que le bois. Sous forme de planche (1) ou de bardeau (2), il constitue un excellent investissement puisqu'il est très durable, s'entretient facilement et confère un cachet authentique.

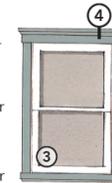


#### Matériaux à éviter : matériaux contemporains

- Les revêtements de vinyle, de fibres de bois comprimées, de fibrociment, les maçonneries alternatives, etc. tentent d'imiter par leur texture et leur profilé les revêtements nobles, mais ont un aspect synthétique. Leur durée de vie est limitée et ils s'entretiennent difficilement.

### PORTES ET FENÊTRES

- Lors d'un remplacement de fenêtre, privilégier le modèle à guillotine (3). Une fenêtre traditionnelle est généralement plus haute que large dans des proportions de deux sur trois. Prioriser le bois; le métal ou le PVC pourraient convenir.
- Lors d'un remplacement de porte, privilégier un modèle vitré de 30 à 70 %, comprenant des panneaux moulurés dans la partie basse. Prioriser le bois; l'acier ou la fibre de verre pourraient convenir.



Le nombre de carreaux dans le vitrage peut varier.

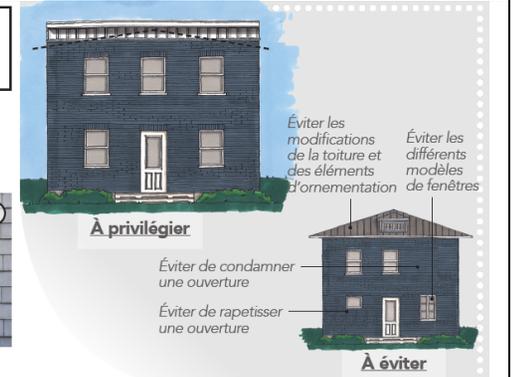
- Les ouvertures sont mises en valeur par des chambranles dont la tête est moulurée (4).
- Les ouvertures devraient respecter certains principes de composition comme l'alignement des cadres supérieurs et l'uniformité des modèles. Leurs dimensions et leurs dispositions dictent le rythme et l'équilibre d'une façade.

- La disposition et le modèle des ouvertures peuvent être différents en fonction de l'utilisation du bâtiment. Il n'est pas rare de voir des commerces au rez-de-chaussée des bâtiments Boomtown. Leurs grandes surfaces vitrées devraient comporter des divisions harmonieuses (5).



### AGRANDISSEMENT

- L'agrandissement le plus harmonieux s'implante généralement en façade arrière. D'un ou de deux étages, il devrait reprendre les caractéristiques architecturales du corps principal : matériaux, ouvertures, ornementsations, etc. L'annexe devrait avoir une superficie au sol plus petite et être en retrait des murs du corps principal.



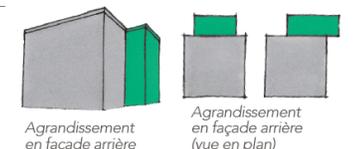
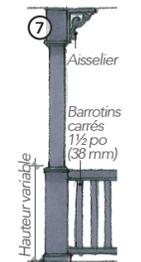
### TOITURE

- La toiture à deux versants droits à pente faible est camouflée derrière un mur parapet en façade avant. Cette corniche, caractéristique distinctive du style, peut être ornementée de larges moulures et de corbeaux (6). S'ils ont disparu, ils peuvent être reproduits par un ébéniste et remis en place. Inspirez-vous de photos historiques ou d'autres bâtiments de même style architectural.



### GALERIES ET BALCONS

- Viser une unité d'ensemble des différentes galeries. Prioriser le bois et le fer forgé et éviter les matériaux synthétiques tels que le PVC ou l'aluminium.
- La galerie n'est pas toujours couverte par une toiture. Si elle l'est, privilégier les poteaux carrés (7) dont la tête et la base peuvent être moulurées d'une largeur d'environ 6 à 8 pouces (152 à 203 mm).
- L'ajout d'un garde-corps n'est pas toujours nécessaire, il peut toutefois être obligatoire selon la hauteur de la galerie. Les barotins peuvent être carrés ou tournés. Privilégier les garde-corps traditionnels dont les barotins sont fixés sous la main-courante.



# Fiches-conseils de rénovation patrimoniale

## (Chapitre 9)

FICHE-CONSEIL  
DE RÉNOVATION  
PATRIMONIALE

### MAISON À TOIT PLAT

#### HISTORIQUE DU STYLE

Cette typologie architecturale fait son apparition à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, époque où l'industrialisation est en plein essor. C'est également une période d'effervescence en architecture, où les différents courants se chevauchent et se rencontrent sur un même et unique bâtiment. La maison à toit plat apparaît d'abord dans les milieux urbains, où sa forme et son gabarit permettent de créer des alignements parfaits, limitant l'espace nécessaire à leur implantation. Elle s'étend au Québec principalement entre 1880 et 1940.

Sa popularité vient du fait qu'il s'agit d'une construction aux formes simples, facile à reproduire. Alors qu'au départ elle possède une ornementation variée, au fil des ans, elle se dépouille de plus en plus.



1925 | Val-David



Vers 1905 | Mont-Tremblant

Vers 1913 | Sainte-Agathe-des-Monts

1938 | Huberdeau

Vers | 1915 Mont-Trem

#### CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU STYLE

##### Caractéristiques distinctives

- Plan carré ou rectangulaire à deux ou trois niveaux d'occupation
- Toit plat (à faible pente vers l'arrière ou à drain central), dissimulé derrière des murs parapets ornementés, en façades avant et latérales
- Éléments d'ornementation parfois importants et raffinés : chambranles autour des portes et des fenêtres, lambrequins, aisseliers, garde-corps et poteaux moulurés, murs parapets ornementés de larges moulures et de corbeaux (1), bandeau mouluré séparant les rez-de-chaussée de l'étage

##### Caractéristiques secondaires

- Fenêtres traditionnelles : à guillotine, à battants, vitrine de type traditionnel (2)
- Galerie en façade avant (3) et parfois sur plus d'une façade, couverte par son propre toit, balcon occasionnel à l'étage (4)

Les informations contenues dans cette fiche sont fournies à titre indicatif et ne constituent pas un portrait exhaustif du style qui est présenté. Avant d'entreprendre des travaux, il est conseillé de contacter un inspecteur en bâtiment de la municipalité. Il sera en mesure de vérifier la conformité de votre projet avec la réglementation d'urbanisme.

Entente de  
développement  
culturel

MRC DES  
LAURENTIDES

Québec

Réalisé par le Service d'aide-conseil en rénovation patrimoniale (SARP)

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERVENTIONS SUR UNE MAISON

- Privilégier l'entretien à la réparation et la réparation au remplacement. En entretenant régulièrement sa maison, on augmente sa durée de vie et on évite les interventions majeures.
- Préserver les éléments architecturaux et les matériaux d'origine. S'ils sont trop abîmés, ils devraient être remplacés par d'autres, similaires. Certains matériaux contemporains pourraient convenir selon le degré d'authenticité recherché.
- Si les dimensions ou la disposition des ouvertures ont été modifiées au fil du temps, redonner aux façades leur composition d'origine.
- Recourir à des interventions réversibles qui n'affecteront pas de manière définitive le bâtiment.
- Respecter le style et l'époque du bâtiment.

## RECOMMANDATIONS MAISON À TOIT PLAT

### REVÊTEMENTS MURAUX

#### Matériaux à privilégier : matériaux nobles

- Privilégier l'utilisation de matériaux de qualité, tels que la planche de bois (1), le bardeau de bois (2) et la brique d'argile (3). Ils constituent un excellent investissement puisqu'ils sont très durables, s'entretiennent facilement et confèrent un cachet authentique.



#### Matériaux à éviter : matériaux contemporains

- Les revêtements de vinyle, de fibres de bois comprimées, de fibrociment, les maçonneries alternatives, etc. tentent d'imiter par leur texture et leur profilé les revêtements nobles, mais ont un aspect synthétique. Leur durée de vie est limitée et ils s'entretiennent difficilement.

### PORTES ET FENÊTRES

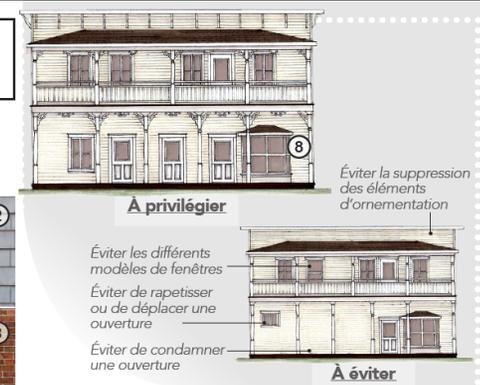
- Lors d'un remplacement de fenêtre, privilégier le modèle à battant (4) ou à guillotine (5). Une fenêtre traditionnelle est généralement plus haute que large dans des proportions de deux sur trois. Prioriser le bois; le métal ou le PVC pourraient convenir.



- Lors d'un remplacement de porte, privilégier un modèle vitré de 30 à 70 %, comprenant des panneaux moulurés dans la partie basse. Prioriser le bois; l'acier ou la fibre de verre pourraient convenir.
- Les ouvertures sont mises en valeur par des chambranles dont la tête est moulurée (6), ou couronnées de briques en soldat (7).
- La disposition et le modèle des ouvertures peuvent être différents en fonction de l'utilisation du bâtiment. En effet, il n'est pas rare de voir des commerces au rez-de-chaussée des bâtiments à toit plat. Leurs grandes surfaces vitrées du rez-de-chaussée devraient comporter des divisions harmonieuses (8).
- Les ouvertures devraient respecter certains principes de composition comme l'alignement des cadres supérieurs et l'uniformité des modèles. Leurs dimensions et leurs dispositions dictent le rythme et l'équilibre d'une façade.

### AGRANDISSEMENT

- L'agrandissement le plus harmonieux s'implante généralement en façade arrière. D'un ou de deux étages, il devrait reprendre les caractéristiques architecturales du corps principal : forme du toit, matériaux, ouvertures, ornements, etc. L'annexe devrait avoir une superficie au sol plus petite et être en retrait des murs du corps principal.



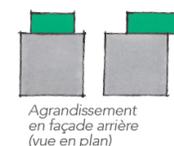
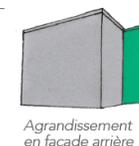
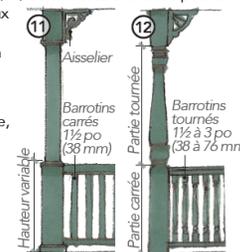
### TOITURE

- La toiture légèrement en pente vers l'arrière est camouflée derrière un mur parapet sur les façades avant et latérales. Cette corniche peut être ornementée de larges moulures (9) et de corbeaux (10). S'ils ont disparu, ils peuvent être reproduits par un ébéniste et remis en place. Inspirez-vous de photos historiques ou d'autres bâtiments de même style architectural.



### GALERIES ET BALCONS

- Viser une unité d'ensemble des différentes galeries. Prioriser le bois et le fer forgé et éviter les matériaux synthétiques tels que le PVC ou l'aluminium.
- Privilégier les poteaux carrés (11) dont la tête et la base peuvent être moulurées ou les poteaux tournés (12) d'une largeur d'environ 6 à 8 pouces (152 à 203 mm).
- L'ajout d'un garde-corps n'est pas toujours nécessaire, il peut toutefois être obligatoire selon la hauteur de la galerie. Les barrotins peuvent être carrés ou tournés. Privilégier les garde-corps traditionnels dont les barrotins sont fixés sous la main-courante.



# Fiches-conseils de rénovation patrimoniale

## (Chapitre 9)

FICHE-CONSEIL  
DE RÉNOVATION  
PATRIMONIALE

### MAISON VERNACULAIRE AMÉRICAINNE PLAN EN «L»

#### HISTORIQUE DU STYLE

Remarquable par sa forte présence dans l'ensemble de la province, ce type de maison a connu une période faste entre les années 1890 et 1950. La standardisation des matériaux de construction et l'arrivée sur le marché de catalogues de plans ont entraîné l'apparition de modèles vernaculaires attrayants avec de nombreux avantages : simplicité de construction, disponibilité des matériaux, faible coût de construction.

La maison vernaculaire américaine se présente en plusieurs sous-types. La maison dont le plan est en « L » se distingue au simple coup d'oeil par l'articulation d'un jeu de volume caractéristique.



Vers 1900 | Arundel



1927 | La Conception

Vers 1892 | Arundel

Vers 1915 | Sainte-Agathe-des-Monts

Vers 1900 | Huberdeau

Le terme « vernaculaire » désigne une architecture à saveur locale, propre à une région et à ses habitants. Elle indique sa tendance à évoluer dans le temps et reflète le contexte environnemental, culturel et historique dans lequel elle existe.

#### CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU STYLE

##### Caractéristiques distinctives

- Plan en « L » à un ou deux niveaux d'occupation en plus des combles
- Toit à deux versants droits, disposé en forme de « L » (1)

##### Caractéristiques secondaires

- Présence occasionnelle de lucarne
- Disposition symétrique des ouvertures
- Fenêtres traditionnelles : à guillotine (2), à battant
- Galerie en façade avant et parfois sur plus d'une façade, couverte par son propre toit (3)
- Éléments d'ornementation parfois raffinés : chambranles autour des portes et des fenêtres, briques en soldat, aisseliers, garde-corps et poteaux moulurés

Les informations contenues dans cette fiche sont fournies à titre indicatif et ne constituent pas un portrait exhaustif du style qui est présenté. Avant d'entreprendre des travaux, il est conseillé de contacter un inspecteur en bâtiment de la municipalité. Il sera en mesure de vérifier la conformité de votre projet avec la réglementation d'urbanisme.

Entente de  
développement  
culturel

MRC DES  
LAURENTIDES

Québec

Réalisé par le Service d'aide-conseil en rénovation patrimoniale (SARP)

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERVENTIONS SUR UNE MAISON

- Privilégier l'entretien à la réparation et la réparation au remplacement. En entretenant régulièrement sa maison, on augmente sa durée de vie et on évite les interventions majeures.
- Préserver les éléments architecturaux et les matériaux d'origine. S'ils sont trop abîmés, ils devraient être remplacés par d'autres, similaires. Certains matériaux contemporains pourraient convenir selon le degré d'authenticité recherché.
- Si les dimensions ou la disposition des ouvertures ont été modifiées au fil du temps, redonner aux façades leur composition d'origine.
- Recourir à des interventions réversibles qui n'affecteront pas de manière définitive le bâtiment.
- Respecter le style et l'époque du bâtiment.

### RECOMMANDATIONS MAISON VERNACULAIRE AMÉRICAINNE « PLAN EN L »

#### REVÊTEMENTS MURAUX

##### Matériaux à privilégier : matériaux nobles

- Privilégier l'utilisation de matériaux de qualité, tels que la planche de bois (1), le bardeau de bois (2) et la brique d'argile (3). Ils constituent un excellent investissement puisqu'ils sont très durables, s'entretiennent facilement et confèrent un cachet authentique.

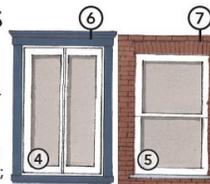


##### Matériaux à éviter : matériaux contemporains

- Les revêtements de vinyle, de fibres de bois comprimées, de fibrociment, les maçonneries alternatives, etc. tentent d'imiter par leur texture et leur profilé les revêtements nobles, mais ont un aspect synthétique. Leur durée de vie est limitée et ils s'entretiennent difficilement.

#### PORTES ET FENÊTRES

- Lors d'un remplacement de fenêtre, privilégier le modèle à battant (4) ou à guillotine (5). Une fenêtre traditionnelle est généralement plus haute que large dans des proportions de deux sur trois. Prioriser le bois; le métal ou le PVC pourraient convenir.

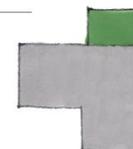


Le nombre de carreaux dans le vitrage peut varier.

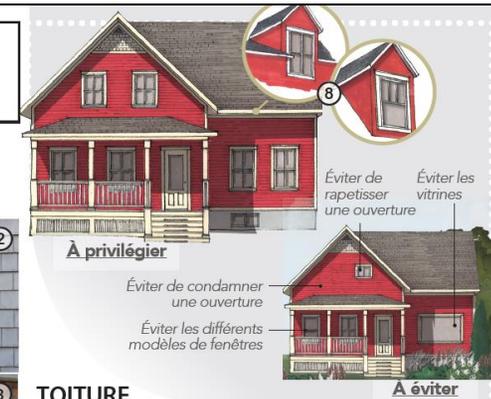
- Lors d'un remplacement de porte, privilégier un modèle vitré de 30 à 70 %, comprenant des panneaux moulurés dans la partie basse. Prioriser le bois; l'acier ou la fibre de verre pourraient convenir.
- Les ouvertures sont mises en valeur par des chambranles dont la tête est moulurée (6), ou couronnées de briques en soldat (7).
- Les ouvertures devraient respecter certains principes de composition comme l'alignement des cadres supérieurs et l'uniformité des modèles. Leurs dimensions et leurs dispositions dictent le rythme et l'équilibre d'une façade.

#### AGRANDISSEMENT

- L'agrandissement le plus harmonieux s'implante généralement en façade arrière. Il devrait reprendre les caractéristiques architecturales du corps principal : forme du toit, matériaux, ouvertures, ornements, etc. L'annexe devrait avoir une superficie au sol plus petite et être en retrait des murs du corps principal.



Agrandissement en façade arrière (vue en plan)

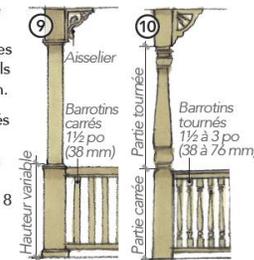


#### TOITURE

- Le toit à deux versants droits a généralement une pente moyenne et ses débords sont larges. Éviter de modifier celui-ci par un toit appartenant à un autre style.
- En cas d'ajout ou de réfection de lucarnes, privilégier un modèle à deux versants droits (8) et les disposer de façon symétrique. Éviter les lucarnes disproportionnées ou qui briseraient la symétrie.
- Lors d'un remplacement de matériau, prioriser un revêtement de tôle à la canadienne, à baguettes ou de profilé semblable. Le bardeau d'asphalte de type traditionnel pourrait convenir.

#### GALERIES ET BALCONS

- Viser une unité d'ensemble des différentes galeries. Prioriser le bois et éviter les matériaux synthétiques tels que le PVC ou l'aluminium.
- Privilégier les poteaux carrés (9) dont la tête et la base peuvent être moulurées ou les poteaux tournés (10) d'une largeur d'environ 6 à 8 pouces (152 à 203 mm).
- L'ajout d'un garde-corps n'est pas toujours nécessaire, il peut toutefois être obligatoire selon la hauteur de la galerie. Les barrotins peuvent être carrés ou tournés. Privilégier les garde-corps traditionnels dont les barrotins sont fixés sous la main-courante.



# Fiches-conseils de rénovation patrimoniale

## (Chapitre 9)

FICHE-CONSEIL  
DE RÉNOVATION  
PATRIMONIALE

### MAISON VERNACULAIRE AMÉRICAINNE FAÇADE SUR MUR-PIGNON

#### HISTORIQUE DU STYLE

Remarquable par sa forte présence dans l'ensemble de la province, ce type de maison a connu une période faste entre les années 1890 et 1950. La standardisation des matériaux de construction et l'arrivée sur le marché de catalogues de plans ont entraîné l'apparition de modèles vernaculaires attrayants avec de nombreux avantages : simplicité de construction, disponibilité des matériaux, faible coût de construction.

La maison vernaculaire américaine se présente en plusieurs sous-types. La maison dont le mur-pignon constitue la façade principale permet une visibilité accrue sur la voie publique puisque la majorité des ouvertures s'y situent y compris la porte principale.



Le terme « vernaculaire » désigne une architecture à saveur locale, propre à une région et à ses habitants. Elle indique sa tendance à évoluer dans le temps et reflète le contexte environnemental, culturel et historique dans lequel elle existe.

#### CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU STYLE

##### Caractéristiques distinctives

- Plan rectangulaire à un ou deux niveaux d'occupation en plus des combles, dont le mur-pignon constitue la façade principale
- Toit à deux versants droits (1)

##### Caractéristiques secondaires

- Présence occasionnelle de lucarne
- Disposition symétrique des ouvertures
- Fenêtres traditionnelles : à guillotine, à battants (2)
- Galerie en façade avant et parfois sur plus d'une façade, couverte par son propre toit (3)
- Éléments d'ornementation parfois raffinés : chambranles autour des portes et des fenêtres, briques en soldat, aisseliers, garde-corps et poteaux moulurés

Les informations contenues dans cette fiche sont fournies à titre indicatif et ne constituent pas un portrait exhaustif du style qui est présenté. Avant d'entreprendre des travaux, il est conseillé de contacter un inspecteur en bâtiment de la municipalité. Il sera en mesure de vérifier la conformité de votre projet avec la réglementation d'urbanisme.

Entente de  
développement  
culturel



Québec

Réalisé par le Service d'aide-conseil en rénovation patrimoniale (SARP)

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERVENTIONS SUR UNE MAISON

- Privilégier l'entretien à la réparation et la réparation au remplacement. En entretenant régulièrement sa maison, on augmente sa durée de vie et on évite les interventions majeures.
- Préserver les éléments architecturaux et les matériaux d'origine. S'ils sont trop abîmés, ils devraient être remplacés par d'autres, similaires. Certains matériaux contemporains pourraient convenir selon le degré d'authenticité recherché.
- Si les dimensions ou la disposition des ouvertures ont été modifiées au fil du temps, redonner aux façades leur composition d'origine.
- Recourir à des interventions réversibles qui n'affecteront pas de manière définitive le bâtiment.
- Respecter le style et l'époque du bâtiment.

### RECOMMANDATIONS MAISON VERNACULAIRE AMÉRICAINNE FAÇADE SUR MUR-PIGNON

#### REVÊTEMENTS MURAUX

##### Matériaux à privilégier : matériaux nobles

- Privilégier l'utilisation de matériaux de qualité, tels que la planche de bois (1), le bardeau de bois (2) et la brique d'argile (3). Ils constituent un excellent investissement puisqu'ils sont très durables, s'entretiennent facilement et confèrent un cachet authentique.

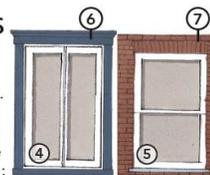


##### Matériaux à éviter : matériaux contemporains

- Les revêtements de vinyle, de fibres de bois comprimées, de fibrociment, les maçonneries alternatives, etc. tentent d'imiter par leur texture et leur profilé les revêtements nobles, mais ont un aspect synthétique. Leur durée de vie est limitée et ils s'entretiennent difficilement.

#### PORTES ET FENÊTRES

- Lors d'un remplacement de fenêtre, privilégier le modèle à battant (4) ou à guillotine (5). Une fenêtre traditionnelle est généralement plus haute que large dans des proportions de deux sur trois. Prioriser le bois; le métal ou le PVC pourraient convenir.

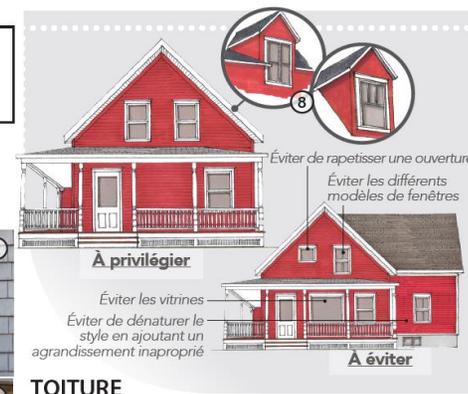


Le nombre de carreaux dans le vitrage peut varier.

- Lors d'un remplacement de porte, privilégier un modèle vitré de 30 à 70 %, comprenant des panneaux moulurés dans la partie basse. Prioriser le bois; l'acier ou la fibre de verre pourraient convenir.
- Les ouvertures sont mises en valeur par des chambranles dont la tête est moulurée (6) ou couronnées de briques en soldat (7).
- Les ouvertures devraient respecter certains principes de composition comme l'alignement des cadres supérieurs et l'uniformité des modèles. Leurs dimensions et leurs dispositions dictent le rythme et l'équilibre d'une façade.

#### AGRANDISSEMENT

- L'agrandissement le plus harmonieux s'implante généralement en façade arrière. Il devrait reprendre les caractéristiques architecturales du corps principal : forme du toit, matériaux, ouvertures, ornements, etc. L'annexe devrait avoir une superficie au sol plus petite que le corps principal et être en retrait par rapport à la façade avant.

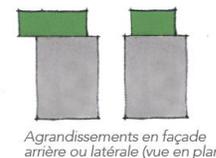
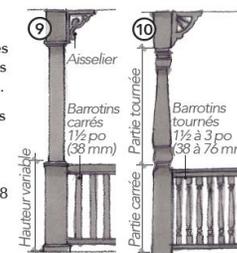


#### TOITURE

- Le toit à deux versants droits a généralement une pente moyenne et ses débords sont larges. Éviter de modifier celui-ci par un toit appartenant à un autre style.
- En cas d'ajout ou de réfection de lucarnes, privilégier un modèle à deux versants droits (8) et les disposer de façon symétrique. Éviter les lucarnes disproportionnées ou qui briseraient la symétrie.
- Lors d'un remplacement de matériau, prioriser un revêtement de tôle à la canadienne, à baguettes ou de profilé semblable. Le bardeau d'asphalte de type traditionnel pourrait convenir.

#### GALERIES ET BALCONS

- Viser une unité d'ensemble des différentes galeries. Prioriser le bois et éviter les matériaux synthétiques tels que le PVC ou l'aluminium.
- Privilégier les poteaux carrés (9) dont la tête et la base peuvent être moulurées ou les poteaux tournés (10) d'une largeur d'environ 6 à 8 pouces (152 à 203 mm).
- L'ajout d'un garde-corps n'est pas toujours nécessaire, il peut toutefois être obligatoire selon la hauteur de la galerie. Les barotins peuvent être carrés ou tournés. Privilégier les garde-corps traditionnels dont les barotins sont fixés sous la main-courante.



Aggrandissements en façade arrière ou latérale (vue en plan)

# Fiches-conseils de rénovation patrimoniale

## (Chapitre 9)

FICHE-CONSEIL  
DE RÉNOVATION  
PATRIMONIALE

### MAISON VERNACULAIRE AMÉRICAINNE TOIT À DEUX VERSANTS DROITS

#### HISTORIQUE DU STYLE

Remarquable par sa forte présence dans l'ensemble de la province, ce type de maison a connu une période faste entre les années 1890 et 1950. La standardisation des matériaux de construction et l'arrivée sur le marché de catalogues de plans ont entraîné l'apparition de modèles vernaculaires attrayants avec de nombreux avantages : simplicité de construction, disponibilité des matériaux, faible coût de construction.

La maison vernaculaire américaine se présente en plusieurs sous-types. Celle à toit à deux versants droits se distingue par sa volumétrie imposante qui permet une surface d'habitation sur deux étages et demi.



Vers 1900 | Montcalm



1948 | Saint-Faustin-Lac-Carré

1925 | Val-David

Vers 1907 | Brébeuf

1894 | Saint-Faustin-Lac-Carré

Le terme « vernaculaire » désigne une architecture à saveur locale, propre à une région et à ses habitants. Elle indique sa tendance à évoluer dans le temps et reflète le contexte environnemental, culturel et historique dans lequel elle existe.

#### CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU STYLE

##### Caractéristiques distinctives

- Plan rectangulaire à un ou deux niveaux d'occupation en plus des combles, dont la façade la plus large constitue la façade principale
- Toit à deux versants droits (1)

##### Caractéristiques secondaires

- Présence occasionnelle de lucarne (2)
- Disposition symétrique des ouvertures
- Fenêtres traditionnelles : à guillotine (3), à battants
- Galerie en façade avant et parfois sur plus d'une façade, couverte par son propre toit (4)
- Éléments d'ornementation parfois raffinés : chambranles autour des portes et des fenêtres, briques en soldat, aisseliers, garde-corps et poteaux moulurés

Les informations contenues dans cette fiche sont fournies à titre indicatif et ne constituent pas un portrait exhaustif du style qui est présenté. Avant d'entreprendre des travaux, il est conseillé de contacter un inspecteur en bâtiment de la municipalité. Il sera en mesure de vérifier la conformité de votre projet avec la réglementation d'urbanisme.

Entente de  
développement  
culturel

MRC DES  
LAURENTIDES

Québec

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERVENTIONS SUR UNE MAISON

- Privilégier l'entretien à la réparation et la réparation au remplacement. En entretenant régulièrement sa maison, on augmente sa durée de vie et on évite les interventions majeures.
- Préserver les éléments architecturaux et les matériaux d'origine. S'ils sont trop abîmés, ils devraient être remplacés par d'autres, similaires. Certains matériaux contemporains pourraient convenir selon le degré d'authenticité recherché.
- Si les dimensions ou la disposition des ouvertures ont été modifiées au fil du temps, redonner aux façades leur composition d'origine.
- Recourir à des interventions réversibles qui n'affecteront pas de manière définitive le bâtiment.
- Respecter le style et l'époque du bâtiment.

Réalisé par le Service d'aide-conseil en rénovation patrimoniale (SARP)

### RECOMMANDATIONS MAISON VERNACULAIRE AMÉRICAINNE TOIT À DEUX VERSANTS DROITS

#### REVÊTEMENTS MURAUX

##### Matériaux à privilégier : matériaux nobles

- Privilégier l'utilisation de matériaux de qualité, tels que la planche de bois (1), le bardeau de bois (2) et la brique d'argile (3). Ils constituent un excellent investissement puisqu'ils sont très durables, s'entretiennent facilement et confèrent un cachet authentique.

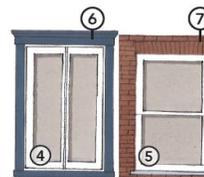


##### Matériaux à éviter : matériaux contemporains

- Les revêtements de vinyle, de fibres de bois comprimées, de fibrociment, les maçonneries alternatives, etc. tentent d'imiter par leur texture et leur profilé les revêtements nobles, mais ont un aspect synthétique. Leur durée de vie est limitée et ils s'entretiennent difficilement.

#### PORTES ET FENÊTRES

- Lors d'un remplacement de fenêtre, privilégier le modèle à battant (4) ou à guillotine (5). Une fenêtre traditionnelle est généralement plus haute que large dans des proportions de deux sur trois. Prioriser le bois; le métal ou le PVC pourraient convenir.

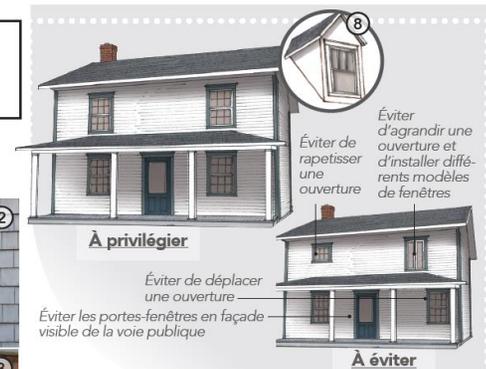


Le nombre de carreaux dans le vitrage peut varier.

- Lors d'un remplacement de porte, privilégier un modèle vitré de 30 à 70 %, comprenant des panneaux moulurés dans la partie basse. Prioriser le bois; l'acier ou la fibre de verre pourraient convenir.
- Les ouvertures sont mises en valeur par des chambranles dont la tête est moulurée (6), ou couronnées de briques en soldat (7).
- Les ouvertures devraient respecter certains principes de composition comme l'alignement des cadres supérieurs et l'uniformité des modèles. Leurs dimensions et leurs dispositions dictent le rythme et l'équilibre d'une façade.

#### AGRANDISSEMENT

- L'agrandissement le plus harmonieux s'implante généralement en façade arrière ou latérale. D'un ou de deux étages, il devrait reprendre les caractéristiques architecturales du corps principal : forme du toit, matériaux, ouvertures, ornements, etc. L'annexe devrait avoir une superficie au sol plus petite et être en retrait des murs du corps principal.



##### À privilégier

Éviter de déplacer une ouverture  
Éviter les portes-fenêtres en façade visible de la voie publique

##### À éviter

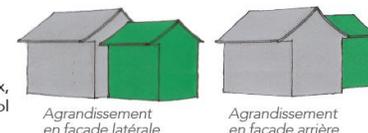
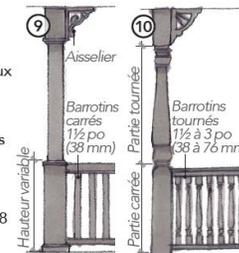
- Le toit à deux versants droits a généralement une pente douce à moyenne et ses débords sont larges. Éviter de modifier celui-ci par un toit appartenant à une autre stylistique.

- En cas d'ajout ou de réfection de lucarnes, privilégier un modèle à deux versants droits (8) et les disposer de façon symétrique. Éviter les lucarnes disproportionnées ou qui briseraient la symétrie.

- Lors d'un remplacement de matériau, prioriser un revêtement de tôle à la canadienne, à baguettes ou de profilé semblable. Le bardeau d'asphalte de type traditionnel pourrait convenir.

#### GALERIES ET BALCONS

- Viser une unité d'ensemble des différentes galeries. Prioriser le bois et le fer forgé et éviter les matériaux synthétiques tels que le PVC ou l'aluminium.
- Privilégier les poteaux carrés (9) dont la tête et la base peuvent être moulurées ou les poteaux tournés (10) d'une largeur d'environ 6 à 8 pouces (152 à 203 mm).
- L'ajout d'un garde-corps n'est pas toujours nécessaire, il peut toutefois être obligatoire selon la hauteur de la galerie. Les barrotins peuvent être carrés ou tournés. Privilégier les garde-corps traditionnels dont les barrotins sont fixés sous la main-courante.



# Fiches-conseils de rénovation patrimoniale

## (Chapitre 9)

FICHE-CONSEIL  
DE RÉNOVATION  
PATRIMONIALE

## ARCHITECTURE DE VILLÉGIATURE

### HISTORIQUE DU STYLE

Le tourisme, plus précisément la villégiature au Québec, est apparu à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle. Au départ réservé à l'élite, le phénomène se démocratise au tournant du XX<sup>e</sup> siècle. Progressivement, plusieurs régions du Québec se développent comme destinations touristiques.

Dans la région des Laurentides, la colonisation se fait parallèlement au tourisme, avantagé par l'arrivée du chemin de fer durant les années 1890. Dans un guide publié au début du siècle, le gouvernement de Québec vante déjà les mérites de la vocation touristique de la région. Avec ses grands espaces, ses lacs, ses forêts et ses montagnes, la région des Laurentides s'est forgée une réputation au Québec comme destination de villégiature quatre saisons.



1930 | Huberdeau



Vers 1940 | Lac-Supérieur

Vers 1920 | Montcalm

Vers 1925 | Montcalm

Vers 1927 | Lac-Supérieur

Le chalet rustique s'insère bien dans la nature et de nombreux chalets de la MRC s'inscrivent dans la tradition de construction locale, inspirés du mouvement Arts and Crafts. Leurs murs en rondins ou en planches de bois, leur toit en bardeau et leur véranda démontrent la volonté de construire une habitation en harmonie avec son milieu, où la conception intérieure détermine leur apparence extérieure et non le contraire.

### CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU STYLE

- Plan de forme variée
- Toit à deux ou à quatre versants de pente moyenne ou faible
- Présence occasionnelle de lucarne (1)
- Nombreuses fenêtres
- Fenêtres traditionnelles : à battants, à guillotine
- Grande galerie longeant une ou plusieurs façades, couverte de son propre toit ou par l'avant-toit de la toiture principale. Ces galeries sont parfois fermées par des vitres ou des moustiquaires (2), on les appelle aussi vérandas
- Implantation du bâtiment influencé par le milieu dans lequel il s'inscrit

Les informations contenues dans cette fiche sont fournies à titre indicatif et ne constituent pas un portrait exhaustif du style qui est présenté. Avant d'entreprendre des travaux, il est conseillé de contacter un inspecteur en bâtiment de la municipalité. Il sera en mesure de vérifier la conformité de votre projet avec la réglementation d'urbanisme.

### PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERVENTIONS SUR UNE MAISON

- Privilégier l'entretien à la réparation et la réparation au remplacement. En entretenant régulièrement sa maison, on augmente sa durée de vie et on évite les interventions majeures.
- Préserver les éléments architecturaux et les matériaux d'origine. S'ils sont trop abîmés, ils devraient être remplacés par d'autres, similaires. Certains matériaux contemporains pourraient convenir selon le degré d'authenticité recherché.
- Si les dimensions ou la disposition des ouvertures ont été modifiées au fil du temps, redonner aux façades leur composition d'origine.
- Recourir à des interventions réversibles qui n'affecteront pas de manière définitive le bâtiment.
- Respecter le style et l'époque du bâtiment.

## RECOMMANDATIONS ARCHITECTURE DE VILLÉGIATURE

### REVÊTEMENTS MURAUX

#### Matériaux à privilégier : matériaux nobles

- Privilégier l'utilisation de matériaux de qualité. Le bois, sous forme de planche (1) ou de bardeau (2), constitue un excellent investissement puisqu'il est très durable, s'entretient facilement et confère un cachet authentique qui s'intègre parfaitement à l'environnement naturel. Le revêtement peut être laissé nu, sans protection, ce qui lui permettra de prendre différentes teintes de gris argenté, du clair au plus foncé. Le bois rond, qu'il soit structural ou simple revêtement mural, est approprié à l'architecture de villégiature (3).

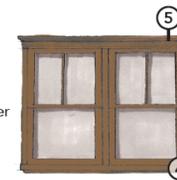


#### Matériaux à éviter : matériaux contemporains

- Les revêtements de vinyle, de fibres de bois comprimées, de fibrociment, les maçonneries alternatives, etc. tentent d'imiter par leur texture et leur profilé les revêtements nobles, mais ont un aspect synthétique. Leur durée de vie est limitée et ils s'entretiennent difficilement.

### PORTES ET FENÊTRES

- Privilégier le modèle à battant ou à guillotine. Pour maximiser la vue sur la nature, les fenêtres peuvent être disposées côte à côte (4). Éviter les grandes surfaces vitrées sans division. Prioriser le bois; le métal ou le PVC pourraient convenir.
- Lors d'un remplacement de porte, privilégier un modèle vitré de 30 à 70 %, comprenant des panneaux moulurés dans la partie basse. Prioriser le bois; l'acier ou la fibre de verre pourraient convenir.
- Les ouvertures sont généralement mises en valeur par des chambranles simples ou dont la tête est moulurée (5).
- Les ouvertures devraient respecter certains principes de composition comme l'alignement des cadres supérieurs et l'uniformité des modèles. Leurs dimensions et leurs dispositions dictent le rythme et l'équilibre d'une façade.



### TOITURE

- Privilégier les formes de toits simples. Éviter les lucarnes disproportionnées ou qui brise la symétrie.
- Privilégier un revêtement de bardeau de bois, de tôle à baguettes ou de profilé semblable. Le bardeau d'asphalte de type traditionnel pourrait convenir. Privilégier les couleurs de revêtement sobres.

### GALERIES ET BALCONS

- Viser une unité d'ensemble des éléments composant les différentes saillies d'un même bâtiment. Prioriser le bois et éviter les matériaux synthétiques tels que le PVC ou l'aluminium.
- Privilégier les formes simples telles que les poteaux carrés (6) d'une largeur d'environ 6 à 8 pouces (152 à 203 mm).
- L'ajout d'un garde-corps n'est pas toujours nécessaire, il peut toutefois être obligatoire selon la hauteur de la galerie. Éviter les garde-corps modernes dont les barreaux sont fixés sur le côté de la main-courante.



### VÉRANDA

Les grandes galeries, typiques que l'architecture de villégiature, sont couvertes par le prolongement de la toiture principale ou par l'ajout d'une toiture indépendante.

Il est fréquent de voir ces galeries fermées pour effectuer un prolongement de l'espace intérieur tout en offrant une vue privilégiée sur la nature. L'espace n'est généralement pas isolé.

Les vérandas possèdent une partie basse fermée et recouverte par le revêtement mural. La partie haute peut être fermée par des vitres ou de simples moustiquaires. La structure peut être fixe ou amovible.



Véranda typique dont la partie haute, munie de moustiquaires, occupe environ deux tiers de la hauteur.

### AGRANDISSEMENT

- L'agrandissement devrait reprendre les caractéristiques architecturales du corps principal : forme de toit, matériaux, ouvertures, ornements, etc.
- L'annexe devrait avoir une superficie au sol plus petite que le corps principal et être disposée de façon harmonieuse dans son environnement. Éviter les agrandissements en hauteur.

### AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR

L'aménagement extérieur permet de mieux intégrer le bâtiment à son milieu. Planter des aménagements le long des façades du bâtiment principal, près des bâtiments secondaires, en bordure des routes, etc. Utiliser ceux-ci pour créer des espaces intimes, pour mettre en valeur les bâtiments, pour dissimuler les espaces de stationnement, etc.

# Fiches-conseils de rénovation patrimoniale

## (Chapitre 9)