

Table des matières

Introduction : Un plan et des règlements.....	4
PARTIE A : PROFIL MUNICIPAL	8
A.1 Contexte général	9
A.1.1 Localisation du territoire municipal.....	9
A.1.2 Caractéristiques générales du territoire.....	10
A.2 Milieu socio-économique	12
A.2.1 Démographie	12
A.2.1.1 Population.....	12
A.2.1.2 Groupes d'âge	13
A.2.1.3 Structure des ménages.....	14
A.2.2 Scolarité et emploi.....	15
A.2.3 Activités économiques	17
A.2.3.1 Commerces et services	17
A.2.3.2 Exploitation des ressources naturelles.....	17
A.2.3.3 Tourisme et villégiature.....	18
A.3 Habitation.....	18
A.4 Milieu biophysique et paysager	20
A.5 Infrastructures et équipements.....	21
A.5.1 Réseau routier	21
A.5.2 Équipements et services récréatifs et communautaires.....	22
PARTIE B: SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT	25
B.1 Diagnostic et objectifs	26
B.2 Orientations d'aménagement.....	29
PARTIE C : PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT	32
C.1 Affectations du sol et densités d'occupation	33

C.1.1	Les grandes affectations régionales du schéma d'aménagement	33
C.1.2	L'affectation régionale « RURALE »	35
	C.1.2.1 L'affectation « MIXTE: HABITATION ET COMMERCE »	35
C.1.3	L'affectation régionale « MIXTE »	35
	C.1.3.1 L'affectation « HABITATION À TRÈS FAIBLE DENSITÉ »	35
	C.1.3.2 L'affectation « MIXTE : HABITATION ET COMMERCE »	36
C.1.4	L'affectation régionale « RÉSIDEN- TIELLE ET DE RÉCRÉATION »	36
	C.1.4.1 L'affectation « VILLÉGIATURE »	36
	C.1.4.2 L'affectation « RÉCRÉATION »	36
C.1.5	L'affectation régionale « FORESTIÈRE ET DE CONSERVATION »	37
C.2	Principales voies de circulation	38
C.3	Concept d'aménagement de l'espace récréatif et communautaire central	39
	Conclusion	42
	Bibliographie	43

Liste des tableaux et cartes

Tableau 1 :	Évolution démographique ; 1961 à 2001	13
Tableau 2 :	Grands groupes d'âge ; 1981 à 1996.....	14
Tableau 3 :	Évolution de la taille des ménages ; 1991 et 1996.....	15
Tableau 4 :	Niveau de scolarité ; 1991 et 1996.....	16
Tableau 5 :	Taux de chômage et d'activité ; 1991 et 1996.....	17
Tableau 6 :	Grands groupes professionnels ; 1991 et 1996	17
Tableau 7 :	Revenus des ménages ; 1996	18
Tableau 8 :	Typologie résidentielle ; 1991 et 1996	20
Tableau 9 :	Nouveaux logements ; 1989 à 1999	20
Carte 1 :	Localisation de Lantier.....	11

Annexe cartographique : Carte du plan d'urbanisme

Introduction : Un plan et des règlements

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

La MRC des Laurentides entreprenait en 1993 la révision de son premier schéma d'aménagement. Cette révision étant maintenant accomplie, le nouveau schéma d'aménagement révisé fut adopté le 8 juillet 1999. Toutes les municipalités locales composant la MRC des Laurentides doivent maintenant réviser leur plan et leurs règlements d'urbanisme respectifs, de façon à les rendre conformes au contenu du nouveau schéma d'aménagement régional. C'est donc afin de satisfaire à cette obligation légale que la municipalité de Lantier doit procéder à la révision de ses documents d'urbanisme.

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

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

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

Quant au **pouvoir de réglementer**, il s'exerce par l'élaboration et l'adoption d'une série de règlements qui composent la **réglementation d'urbanisme**. Elle constitue l'instrument technique et légal par lequel la municipalité peut faire respecter, sous la forme de normes et de critères juridiquement opposables aux citoyens, les décisions stratégiques contenues dans le plan d'urbanisme. En assurant le succès de la planification urbaine municipale, la

réglementation d'urbanisme constitue un véritable contrat social qui équilibre les libertés individuelles des concitoyens, en matière d'utilisation du sol, de façon à améliorer la qualité du milieu bâti et le bénéfice que chaque citoyen peut en retirer.

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

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

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

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

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

Le présent plan d'urbanisme remplace donc celui qui est en vigueur à Lantier depuis 1988. Quant à la réglementation qui l'accompagne, elle fait l'objet d'un document distinct et remplace l'ancienne réglementation, en vigueur depuis 1989. Ces nouveaux documents d'urbanisme sont conformes aux dispositions du nouveau schéma d'aménagement révisé, en vigueur sur le territoire de la MRC des Laurentides.

* * *

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

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

Ce texte est accompagné d'une carte, intitulée « Plan d'urbanisme », qui localise certaines propositions d'aménagement sur le territoire municipal.

Rappelons que ce plan d'urbanisme est également accompagné d'un deuxième document, intitulé « Réglementation d'urbanisme », comprenant les règlements qui assureront, sur le domaine privé, l'atteinte des objectifs et la réalisation des propositions du plan d'urbanisme lorsqu'elles relèvent de l'exercice du droit de propriété.

Les nouveaux plans et règlements d'urbanisme de Lantier devraient permettre de bonifier l'aménagement de notre milieu de vie. Ces documents constituent en quelque sorte le « contrat social » qui lie les citoyens les uns aux autres en matière d'utilisation du territoire, de façon à harmoniser les droits et les libertés de chacun avec le principe de solidarité qui fonde la communauté de Lantier.



PARTIE A

PROFIL MUNICIPAL

A.1 Contexte général

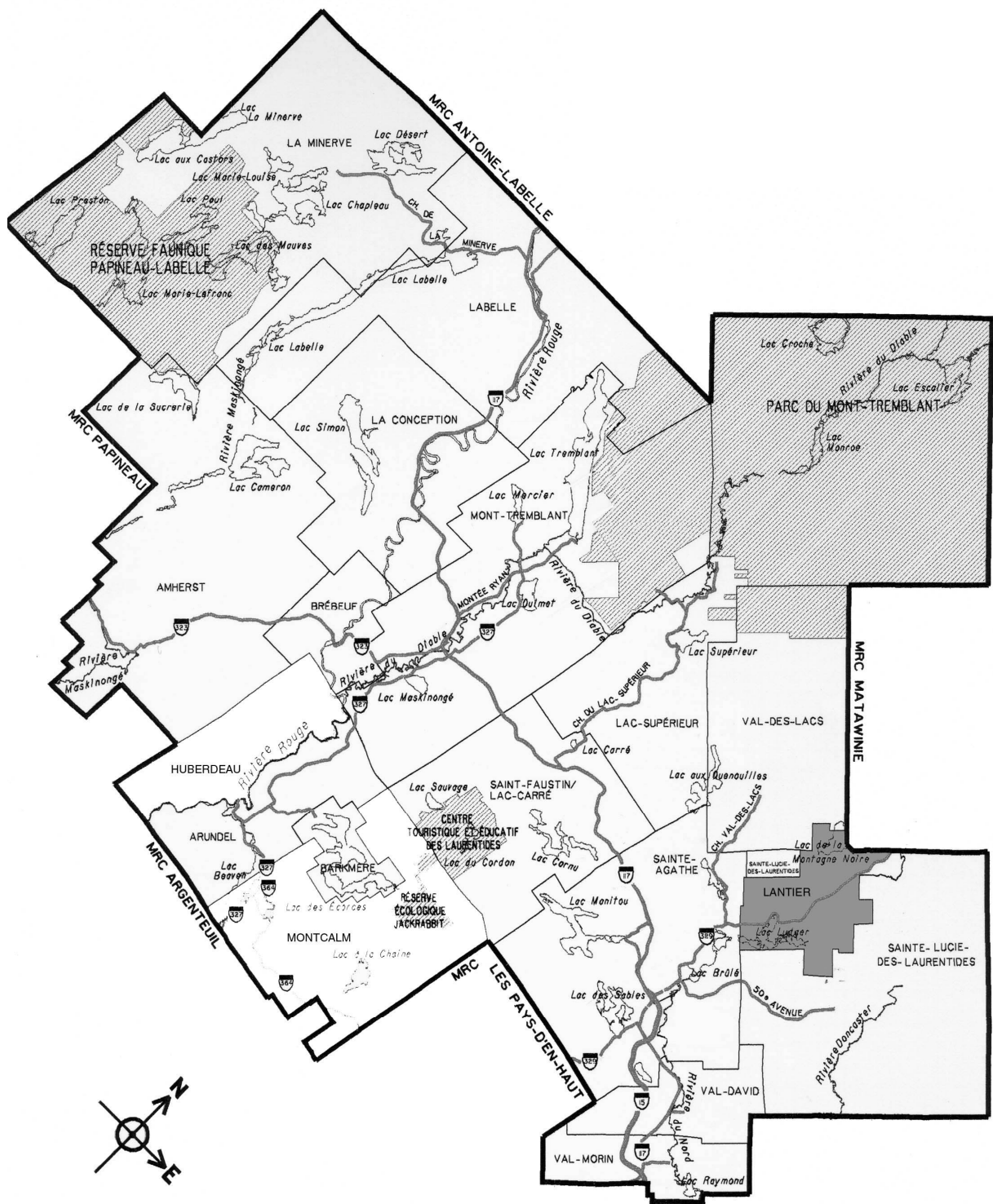
A.1.1 Localisation du territoire municipal

La municipalité de Lantier fut officiellement constituée en 1948. Elle occupe une superficie de 48,5km² et est l'une des 24 municipalités constituant la Municipalité régionale de Comté (MRC) des Laurentides. Elle est bordée...

1. ...au nord par la municipalité de Saint-Donat (située dans la MRC voisine de Matawinie);
2. ...au sud par les municipalités de Sainte-Agathe-Nord et de Sainte-Lucie-des-Laurentides;
3. ...à l'est par la municipalité de Sainte-Lucie-des-Laurentides; et
4. ...à l'ouest par les municipalités de Ste-Agathe-Nord et de Val-des-Lacs.

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

Carte 1 :
Localisation de Lantier



A.1.2 Caractéristiques générales du territoire

Le territoire de Lantier se caractérise par un relief vallonné et par la présence de nombreux lacs et d'un réseau hydrographique très dense. D'une altitude moyenne de 490 mètres, Lantier est entouré de plusieurs montagnes dont le principal sommet est celui de la Montagne Noire, qui culmine à 880 mètres. La vue sur les montagnes est également remarquable. Les panoramas sur le territoire de Lantier y sont spectaculaires.

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

Le réseau hydrographique comporte plusieurs bassins d'eau dont les principaux sont le lac Ludger (situé dans la partie sud de la municipalité, à proximité du noyau villageois), le lac Dufresne (qui occupe la partie nord-est du territoire) et enfin, le lac de la Montagne Noire (qui occupe sa partie nord-ouest et est partiellement situé sur le territoire des municipalités voisines de Saint-Donat et de Val-des-Lacs). On dénombre également plusieurs lacs de moindre importance, dont les lacs Cardin, Cloutier, Creux, Des Arpents, Dorion, Gareau, Limoges, à Simard et Tyrol. Le réseau hydrographique de Lantier compte de plus six marécages d'importance, dont l'un est situé entre l'extrémité sud du lac Ludger et la route 329, près de l'entrée du village.

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

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

A.2 Milieu socio-économique

A.2.1 Démographie

A.2.1.1 Population

En 2001, la population de Lantier s'élevait à 654 personnes, soit 23 de plus qu'en 1996. Depuis 1961, l'évolution démographique de Lantier s'est constamment réalisée en dents-de-scie, les périodes de croissance alternant régulièrement avec des périodes de diminution de la population.

La période de croissance la plus importante est relativement. Ainsi, entre 1986 et 1991, la population passait de 433 à 677 personnes, augmentant ainsi de 56% et affichant un taux de croissance annuelle ajusté de 8,9%. Cette croissance était alors principalement due à l'établissement permanent à Lantier de villégiateurs à la retraite. Il est probable que le ralentissement actuel s'explique en partie par une diminution progressive du nombre de nouveaux villégiateurs arrivant à l'âge de la retraite.

Tableau 1
Évolution démographique ; 1961 à 2001

	Population totale	taux croissance
1961	418	
1966	453	+8,4%
1971	434	-4,2%
1976	466	+7,4%
1981	508	+9%
1986	433	-14,8%
1991	677	+56,4%
1996	631	-6,7%
2001	654	+3,2%

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

Cette population résidente accueille chaque année une importante population saisonnière, composée d'environ 1 750 personnes. Au total, Lantier abrite donc en été près de 2 400 personnes.

A.2.1.2 Groupes d'âge

Entre 1981 et 1996, le poids relatif des groupes d'âge s'est modifié de façon considérable. La proportion des personnes âgées de 65 ans et plus n'a cessé d'augmenter durant toute cette période, passant de 7,9% à 16,5%. La proportion des gens âgés de 15 à 44 ans n'a cessé de diminuer d'un recensement à l'autre durant cette même période, au profit du groupe des personnes âgées de 45 à 64 ans, témoignant ainsi du processus de vieillissement naturel de la population en place. Le groupe des résidents âgés de moins de 15 ans est celui dont la représentation est demeurée la plus stable entre 1981 et 1996. Il représente, en 1996, le cinquième de la population (19,7%).

Tableau 2
Grands groupes d'âge ; 1981 à 1996

	1981	1986	1991	1996
Moins de 15 ans	22,8%	24,1%	21,5 %	19,7 %
15 à 44 ans	52,5%	49,4%	43,7 %	39,4 %
45 à 64 ans	16,8%	17,2%	21,5 %	24,4 %
65 ans et plus	7,9%	9,2%	13,3 %	16,5 %
Total	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : Statistique Canada, *Recensements de 1981, 1986, 1991 et 1996*

Il semblerait que l'arrivée de 123 nouveaux résidents depuis 1981 ait eu pour effet d'accélérer le processus de vieillissement de la population de Lantier, plutôt que de le freiner. La diminution qui s'observe pour le groupe des personnes ayant de 15 à 44 ans pourrait s'expliquer par son vieillissement naturel, mais aussi par le départ de résidents poursuivant leurs études ou cherchant du travail dans l'agglomération urbaine de Sainte-Agathe. Par contre, la proportion assez constante des jeunes de moins de 15 ans semble indiquer que Lantier est un milieu de vie adéquat pour les jeunes familles.

A.2.1.3 Structure des ménages

On ne constate aucune variation quant au nombre de ménages établis à Lantier en 1991 et en 1996. Il est demeuré constant à 260 ménages. Cependant, la structure de ces ménages s'est modifiée, durant cette période, en faveur des ménages plus petits, composés d'une personne seule (10 ménages de plus en 1996) ou de deux personnes (15 ménages de plus). Cette augmentation s'est réalisée essentiellement aux dépens des ménages de trois personnes (perte de 25 ménages), les ménages de quatre personnes et plus ayant maintenu leur nombre (60) et conservé leur représentativité (23,1%).

Tableau 3
Évolution de la taille des ménages ; 1991 et 1996

taille des ménages	1991	1996
1 personne	15,4 %	19,2 %
2 personnes	38,5 %	44,2 %
3 personnes	23,1 %	13,5 %
4 - 5 personnes	23,1 %	23,1 %
Total	100,0 %	100,0 %

Source : Statistique Canada, *Recensements de 1991 et 1996*

Les changements qu'a subis la structure des ménages de Lantier semblent davantage être le résultat du départ d'un ou de plusieurs membres de ménages déjà établis sur le territoire plutôt que celui de l'établissement de nouveaux ménages plus petits.

A.2.2 Scolarité et emploi

La majorité de la population âgée de 15 ans et plus a un niveau de scolarité correspondant ou inférieur à une 13^{ième} année (76,5%, en 1996). Entre les recensements de 1991 et de 1996, la proportion des gens ayant complété de 9 à 13 années d'études est celle qui a connu l'augmentation la plus considérable (+14,5%), ce qui indique simplement que plusieurs jeunes ont poursuivi le cours normal de leurs études entre les deux recensements. La seule autre catégorie ayant vu sa proportion augmenter est celle des gens qui ont complété «d'autres études non universitaires », c'est à dire des études de niveau collégial. Elle représente, en 1996, 13,3% des résidents de 15 ans et plus, une hausse de près de 5% sur cinq ans. Ici encore le phénomène s'explique par la poursuite régulière des études, puisque la municipalité n'a pas bénéficié d'un nouvel apport de population durant cette période.

Tableau 4
Niveau de scolarité ; 1991 et 1996

	1991	1996
Niveau inférieur à la 9e année	34,6 %	26,5 %
De la 9e à la 13e année	35,5 %	50,0 %
Certificat ou diplôme d'une école de métiers	11,2 %	2,0 %
Autres études non universitaires seulement	8,4 %	13,3 %
Études universitaires	10,3 %	8,2 %
Total	100,0 %	100,0 %

Source : Statistique Canada, *Recensements de 1991 et 1996*

On constate par ailleurs une diminution importante des détenteurs d'un certificat ou d'un diplôme d'une école de métier qui ne représentent, en 1996, plus que 2% des résidents, alors que cette proportion était de 11,2% en 1991. La proportion d'universitaires s'est également effritée durant cette période, passant de 10,3% à 8,2%.

Le taux d'activité à Lantier est nettement inférieur à la moyenne nationale (62,3%) et est descendu, pour une première fois, sous le seuil des 50% (47%) au recensement de 1996. En d'autres termes, moins d'un résident permanent sur deux est aujourd'hui en âge et en situation de travailler. L'établissement permanent de villégiateurs retraités et le vieillissement naturel de la population en place expliquent en partie cette situation. À ceux-ci s'ajoutent les jeunes résidents qui, bien qu'en âge de travailler, choisissent de poursuivre leurs études.

Le taux de chômage est, pour sa part, légèrement supérieur au taux québécois (12,8% contre 11,8%), mais se compare avantageusement à celui de plusieurs municipalités de taille comparable dont l'économie repose sur le tourisme ou la villégiature. La municipalité bénéficie, d'une part, de la proximité relative de l'agglomération de Sainte-Agathe pour l'emploi. D'autre part, sa structure économique permet à ses travailleurs d'échapper au chômage saisonnier, fréquent dans les municipalités dont l'économie est trop étroitement liée à des activités estivales.

Tableau 5
Taux de chômage et d'activité ; 1991 et 1996

	Taux de chômage		Taux d'activité	
	1991	1996	1991	1996
Lantier	13,8 %	12,6 %	54,2 %	47,0 %
Le Québec	12,8 %	11,8 %	65,1 %	62,3 %

Source : Statistique Canada, *Recensements de 1991 et 1996*

Les principaux secteurs dans lesquels se concentre l'emploi des résidents de Lantier sont ceux de la vente et des services, des métiers, transports et de la machinerie et des affaires, de la finance et de l'administration. L'emploi dans ce dernier secteur a cependant chuté de moitié entre 1991 et 1996, alors que sa proportion passait de 23,5% à 10,4% de l'emploi.

Tableau 6
Grands groupes professionnels ; 1991 et 1996

	1991	1996
Ventes et services	25,5	41,7
Métiers, transport et machinerie	23,5	20,8
Affaires, finance et administration	23,5	10,4
Transformation, fabrication et services d'utilité publique	0,0	6,3
Gestion	7,8	4,2
Secteur de la santé	0,0	4,2
Sciences sociales, enseignement, administration publique et religion	15,7	4,2
Arts, culture, sports et loisirs	0,0	4,2
autres	3,9	4,2

Source : Statistique Canada, *Recensements de 1991 et 1996*

Le secteur de la vente et des services est de loin celui dont la croissance a été la plus considérable. Il occupe, en 1996, 41,7% des travailleurs de Lantier alors que cette proportion était de 25,5% en 1991, ce qui représente une augmentation de 16,2%.

Trois secteurs d'emploi complètement absents au recensement de 1991 ont fait leur apparition en 1996. Il s'agit du secteur « transformation, fabrication et services d'utilité publique » qui a fait une percée importante et représente, en 1996, 6,3% des emplois, et des secteurs « arts, culture, sports et loisirs » et « santé » qui représentent, dans des proportions égales, 8,4% de l'emploi recensé cette même année.

Au chapitre des revenus, les ménages de Lantier disposent, en 1996, d'un revenu moyen inférieur d'environ 9 500\$ à celui des ménages québécois. Leur revenu est aussi légèrement plus modeste que celui des ménages de la MRC des Laurentides.

Tableau 7
Revenus des ménages ; 1996

	Lantier	MRC	Québec
Revenu moyen	31 345\$	34 740\$	40 826 \$
Revenu médian	26 689\$	29 175\$	34 766 \$

Source: Statistique Canada. *Recensement de 1996.*

A.2.3 Activités économiques

A.2.3.1 Commerces et services

La population de Lantier bénéficie de la proximité de l'agglomération de Sainte-Agathe pour combler ses besoins en produits et services. On dénombre néanmoins une douzaine d'entreprises commerciales sur le territoire de Lantier, principalement en bordure de la route 329. Parmi celles-ci figurent un marché d'alimentation, un bureau de poste, un dépanneur, une quincaillerie, trois entreprises offrant des services reliés à l'automobile, ainsi qu'un bar et un restaurant. Ces commerces répondent adéquatement à l'essentiel des besoins de la population qui a autrement recours aux services dispensés dans l'agglomération de Sainte-Agathe.

A.2.3.2 Exploitation des ressources naturelles

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

Des activités d'extraction (gravières et sablières) ont cours à Lantier. Ce type d'activité, permis sur la majeure partie de son territoire, n'occasionne actuellement pas de nuisance particulière.

Cependant, ces activités extractives pourraient éventuellement être exercées dans le voisinage de zones d'habitation et générer une situation inconfortable pour des résidents ou des villégiateurs. La réglementation devra donc imposer les normes appropriées.

A.2.3.3 Tourisme et villégiature

La villégiature occupe une place importante dans la municipalité. On y dénombre presque deux fois plus de chalets et de résidences de villégiature (512) que de résidences permanentes (305). La plupart de ces chalets ou résidences sont implantés en bordure des lacs, principalement autour du lac Ludger, qui est entièrement développé, et des lacs Dufresne et de la Montagne Noire.

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

La municipalité est dépourvue d'infrastructures d'hébergement hôtelier et offre peu de produits touristiques en dehors des attraits esthétiques et naturels que présente son territoire. Néanmoins, un terrain de camping de 40 emplacements accueille chaque année un certain nombre de visiteurs. Un camp de vacance offre également des activités aux jeunes en période estivale.

A.3 Habitation

Les maisons unifamiliales détachées dominant nettement le paysage bâti. Elles représentent, en 1996, 77% des résidences permanentes érigées à Lantier, soit 235 unités. À celles-ci viennent s'ajouter quelques 512 chalets et résidences de villégiature.

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

Tableau 8
Typologie résidentielle ; 1991 et 1996

	1991	1996
Maison individuelle non attenante	225	235
Maison jumelée	0	10
Appartement, duplex non attenant	10	10
Immeuble d'appartements, moins de cinq étages	15	10
Maison mobile	10	10

Source : Statistique Canada, *Recensements de 1991 et 1996*

La plupart des ménages sont propriétaires de leur résidence. Environ 20% sont locataires.

La construction résidentielle a ralenti depuis quelques années. En moyenne, 4 ou 5 nouvelles résidences sont construites chaque année, depuis 1994. Les nouvelles unités construites sont souvent des résidences cossues, principalement érigées dans le secteur du lac de la Montagne Noire.

Tableau 9
Nouveaux logements ; 1989 à 1999

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1997	1998	1999
Construction										
résidentielles neuves	16	12	10	6	9	3	4	4	5	4

Source : Municipalité de Lantier, *Statistiques des permis*

A.4 Milieu biophysique et paysager

La route 329 offre d'intéressantes percées visuelles, notamment sur le lac Ludger. Elle est identifiée dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides comme « corridor touristique », c'est-à-dire comme un milieu présentant des qualités particulières quant à ses paysages naturels et bâtis. Des restrictions sur l'abattage d'arbres, des dispositions particulières sur l'affichage, ainsi que pour l'entreposage extérieur, doivent s'appliquer aux abords de tels corridors. À Lantier, la situation ne pose pas de problème particulier à cet égard, si ce n'est que l'entreposage extérieur, en cour avant ou latérale, est parfois visible de la route. On note aussi certains cas ponctuels d'entretien déficient des propriétés et un affichage commercial qui ne valorise pas toujours le paysage esthétique.

Le croissant des Trois-Lacs et le secteur du lac de la Montagne Noire présentent aussi des caractéristiques dignes d'une attention particulière. La Montagne Noire constitue, avec ses 880 mètres, le plus haut sommet entourant la municipalité et offre de nombreux et magnifiques panoramas sur celle-ci. Visible depuis plusieurs endroits, elle est bordée par le lac du même nom, dont l'eau est d'une rare qualité, et qui forme avec elle un lieu unique marqué par la tranquillité et la richesse du paysage naturel. Ce lac est situé à une altitude supérieure à 400 mètres et constitue la tête des eaux. La concentration de résidences de villégiature est d'ailleurs modeste aux abords de ce lac. Le croissant des Trois-Lacs constitue pour sa part le principal lien routier permettant d'accéder au lac Montagne Noire depuis le noyau villageois et offre des vues magnifiques sur la montagne à l'approche de celle-ci.

Notons également la présence d'une croix de chemin présentant un intérêt patrimonial. Elle est située près de l'intersection de la route 329 et du chemin de la Source.

Le nouveau schéma de la MRC des Laurentides n'identifie aucune zone d'inondation sur le territoire de Lantier. Toutefois, il semble exister une zone d'inondation à proximité du lac des Arpents. Le règlement prévoira des normes à cet effet.

L'un des six marécages que l'on retrouve à Lantier, situé entre la route 329 et le lac Ludger, a été aménagé en petit centre d'interprétation par la municipalité. Une passerelle, construite sur pilotis, permet d'y accéder. Des fiches explicatives permettent de se familiariser avec les espèces naturelles qui y vivent.

A.5 Infrastructures et équipements

A.5.1 Réseau routier

La route 329 est le principal axe routier de Lantier et traverse la totalité de son territoire. À vocation nationale, elle relie la région des Laurentides à celle de Lanaudière, entre Sainte-Agathe et Saint-Donat. Elle forme également la rue principale de Lantier dont elle traverse le noyau villageois. Le débit de circulation y est important. En moyenne, on y dénombre à Lantier le passage de 2 800 véhicules par jour durant l'année, nombre qui atteint 3 500 durant la période estivale¹. Sa situation, entre deux régions, en fait une voie de camionnage importante, dont le tracé est d'ailleurs classé « route de transit » dans le nouveau schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides².

La route 329 est peu sécuritaire à plusieurs égards. Son tracé sinueux comporte plusieurs courbes hors standard, notamment à l'entrée sud du village, à proximité du lac Ludger et du petit centre d'interprétation du marécage. Les véhicules y circulent généralement à grande vitesse (90km/h) et peu d'automobilistes modifient cette vitesse pendant la traversée du village. Les abords de la route sont dépourvus de repères visuels signalant la présence du village. De tels repères pourraient inciter les conducteurs à ralentir.

Une enquête sur les accidents survenus sur la route 329, à Sainte-Agathe-Nord et Lantier, a permis de comptabiliser un total 153 accidents, de 1991 à 1993, soit 51 accidents en moyenne chaque année³. De ces 153 accidents, on en compte 40 avec traumatisme. Lantier fut encore récemment le théâtre d'un accident mortel. L'intersection du croissant des Trois-Lacs et de la route 329 est celle qui semble la plus critique, puisqu'il s'agit d'un endroit où les résidents doivent fréquemment traverser la route 329, que ce soit pour aller vers le lac de la Montagne Noire ou encore pour rejoindre les installations communautaires et récréatives à proximité.

¹ MRC des Laurentides, *Schéma d'aménagement révisé, version définitive*, 1999, p. 5-2

² Ibid. p. 5-5.

³ Ibid. p. 5-6.

Le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides mentionne que le MTQ devrait « s'efforcer de réduire les impacts (bruits, sels de déglacage) de la route 329 sur les lacs Brûlé et Ludger » en éloignant davantage (lorsque techniquement possible), la chaussée de la route 329 de ces plans d'eau⁴.

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

La municipalité a adoptée une politique stricte en matière de pavage et d'entretien de son réseau routier. Cette politique prévoit annuellement la réfection de rues asphaltées et le pavage d'un kilomètre de rues en gravier. En suivant cette politique, on évalue que le pavage de l'ensemble du réseau municipal sera complété en 24 ans. La municipalité n'envisage pas prochainement l'ouverture de nouvelles routes ou le raccordement de routes existantes.

En matière d'infrastructures, notons également la présence d'un réseau majeur d'électricité de 120 kV au nord du territoire. Il existe aussi deux prises d'eau privées pour l'alimentation en eau potable.

A.5.2 Équipements et services récréatifs et communautaires

L'ensemble des équipements communautaires dont dispose la municipalité se concentre autour du bâtiment qui abrite l'hôtel de ville, localisé sur le croissant des Trois-Lacs, près de l'intersection de la route 329. À l'intérieur de ce bâtiment, des services administratifs, de travaux publics et de loisirs, sont mis à la disposition de la population. Une bibliothèque y fut également installée et plusieurs activités civiques ont cours dans la salle communautaire.

⁴ Ibid. p. 5-25.

Le service des incendies de la municipalité sera prochainement doté d'une caserne qui sera érigée sur le croissant des Trois-Lacs, à côté de l'hôtel de ville. Le garage municipal, situé de l'autre côté du chemin, lui fera face. À l'intérieur de celui-ci, une génératrice de 5 500 watts a été installée pour répondre à une éventuelle situation d'urgence et abriter les sinistrés. Le bureau municipal est pour sa part pourvu d'une génératrice de 10 000 watts et d'équipement approprié pour gérer les situations d'urgence et servir de centre de dépannage, tout en continuant de dispenser les services administratifs.

Le terrain situé derrière l'hôtel de ville constitue le principal lieu de rassemblement de la population lors d'événements spéciaux, comme les célébrations de la Saint-Jean. On y retrouve aussi une patinoire et une aire de jeux pour enfants. Ces équipements devront cependant être relocalisés pour faire place à la nouvelle caserne. Profitant de l'occasion, le présent plan d'urbanisme comprend un plan concept pour l'aménagement d'installations sportives et récréatives sur l'ensemble de ce terrain. Ces installations comprendront une nouvelle patinoire, qui fera office de terrain de volleyball et de hockey sur gazon durant l'été, un terrain de basketball, un terrain de soccer, une piste de patins à roues alignées, une aire de jeux pour enfants, une aire de pique-nique et des espaces de détente. Le concept prévoit également des aménagements paysagers visant à bonifier l'aspect du terrain, un système d'éclairage afin d'améliorer la sécurité des lieux et de valoriser son encadrement forestier, ainsi qu'un talus qui fera office de glissoire pour les petits durant la saison hivernale. La rubrique C.3 détaille davantage ce concept.

La municipalité a fait l'acquisition d'un terrain de tennis situé du côté ouest de la route 329, sur un terrain qui fait face au centre d'interprétation du marécage, près de l'extrémité sud du lac Ludger. Un terrain de pétanque sera éventuellement aménagé sur cet emplacement. Il dispose déjà d'espaces de stationnement.

Lantier bénéficie d'un potentiel considérable pour l'implantation d'un réseau permanent de sentier de ski de fond et de randonnée pédestre. Un sentier de motoneige régional et une piste de ski de fond traversent déjà son territoire du sud-ouest au nord-est. Le tracé actuel de la piste de ski de fond passe partiellement sur des terres privées, ce qui incommode parfois leurs propriétaires.

Le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides prévoit la création d'un lien cyclable de 25 kilomètres entre Sainte-Agathe et Saint-Donat⁵. Ce lien consistera en une piste secondaire interconnectée à la piste du « P'tit train du nord », à la hauteur de Val-David. Son tracé suivra les contours des limites sud et est de Lantier, sur le territoire de la municipalité voisine de Sainte-Lucie des Laurentides. La municipalité de Lantier prévoit pour sa part aménager une piste cyclable qui sera éventuellement reliée au réseau régional via ce nouveau tronçon. Ses usagers pourraient ainsi atteindre la piste du « P'tit train du nord », qui traverse l'ensemble de la région des Laurentides.

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

La cueillette des ordures s'effectue deux fois par semaine durant la saison estivale, et une fois par semaine le reste de l'année. Depuis le 1^{er} octobre 1998, un programme d'apport volontaire des matières recyclables est en vigueur. Sept sites de dépôt pour les matières recyclables ont été aménagés. La gestion de ces déchets est assumée par une société paramunicipale, Tri-CFER, dont Lantier est l'un des partenaires actionnaires en vertu d'une entente avec la MRC de Deux-Montagnes. Les déchets recyclables sont acheminés à un centre de traitement localisé à Lachute. Une collecte annuelle des résidus domestiques dangereux est organisée par la municipalité.

⁵ Ibid. p. 6-3.



PARTIE B

SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT

B.1 Diagnostic et objectifs

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

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

Malgré l'importance de la villégiature, la construction de nouveaux chalets est relativement peu importante. Elle a considérablement ralenti depuis le début des années 1990 et représente l'addition de trois à cinq nouvelles unités par année. Celles-ci sont majoritairement construites dans le secteur du lac Montagne Noire, un site exceptionnel, et consistent de plus en plus fréquemment en de somptueuses résidences. Le rythme de croissance actuel ne laisse pas présager de problème de saturation des abords des lacs.

La population permanente de Lantier a augmenté d'environ 50% au cours des 20 dernières années. Le nombre des ménages qui y sont établis est demeuré stable entre 1991 et 1996. La structure des ménages s'est cependant modifiée en faveur de ménages plus petits, dont la plupart sont aujourd'hui formés de deux personnes. Les personnes âgées de 65 ans ou plus représentent une part grandissante de la population permanente (16,5% en 1996, contre 7,9% en 1981). Ceci peut expliquer que le taux d'activité soit descendu à un niveau inférieur à 50%. Démographiquement, il semble donc que Lantier évolue au rythme du vieillissement naturel d'une population bien établie, à laquelle s'ajoute relativement peu de nouveaux résidents.

La proximité de l'agglomération de Sainte-Agathe rend la plupart des services rapidement accessibles à la population de Lantier. Des services de base (marché d'alimentation, dépanneur) sont disponibles à Lantier, de même que certaines activités communautaires ou récréatives (bibliothèque, tennis, terrain de jeux, etc.). Certaines installations récréatives sont cependant désuètes, notamment les équipements du terrain de jeux pour enfants, et de nouvelles activités sont réclamées par la communauté.

Bien que Lantier tire relativement peu profit de la vocation touristique de la région des Laurentides, son territoire possède un fort potentiel pour le développement d'activités de récréation extensive d'envergure régionale, comme le ski de fond, la randonnée pédestre et la motoneige. Un sentier de motoneige et une piste de ski de fond sont déjà présents sur son territoire. Le passage de cette dernière sur quelques terres privées gêne certains propriétaires avec lesquels la municipalité devra parvenir à une entente. Le tracé pourra également être modifié de façon à occuper davantage d'espace sur les terres du domaine public. Le développement d'une piste cyclable, raccordée au réseau de pistes régional, offrira également une activité dont la portée débordera largement du cadre de la municipalité.

L'exploitation forestière et les activités d'extraction sont autorisées sur une large proportion du territoire. Ces activités ne génèrent actuellement aucune nuisance dans la mesure où elles sont relativement isolées des secteurs d'habitations et de villégiature. Il faut préserver cet isolement d'usages incompatibles.

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

La consolidation du pôle récréatif et communautaire, situé au cœur du noyau villageois, revêt une importance particulière puisqu'il s'agit d'un lieu de rassemblement de première importance. L'aménagement de l'espace récréatif voisin de l'hôtel de ville y augmentera considérablement l'achalandage et, par conséquent, les traversées et les mouvements véhiculaires à l'intersection de la route 329 et du croissant des Trois-Lacs. Le développement de ce pôle rend d'autant plus vital l'amélioration des conditions de sécurité sur la route 329 et ses abords.

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

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

B.2 Orientations d'aménagement

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

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

1.1 ÉVITER LA PROXIMITÉ D'USAGES INCOMPATIBLES.

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

1.2 PRÉSERVER UN MILIEU NATUREL DE QUALITÉ.

- 1.2.1 Régir les utilisations près des rives des lacs et des cours d'eau ;
- 1.2.2 Maintenir une densité d'occupation du sol appropriée en bordure des lacs et des cours d'eau ;
- 1.2.3 Maintenir une couverture forestière dans les bassins versants et dans les secteurs à pentes fortes ;
- 1.2.4 Conserver un couvert végétal sur les bandes riveraines ;
- 1.2.5 Protéger et mettre en valeur les milieux humides (marécages) ;
- 1.2.6 Réglementer l'utilisation du sol à proximité des aires de captage d'eau.

- 1.3 ASSURER LA PROTECTION ET L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ ESTHÉTIQUE DU MILIEU.
 - 1.3.1 Considérer de façon particulière le secteur d'intérêt esthétique et historique de la Montagne Noire ;
 - 1.3.2 Régir l'affichage commercial, l'entretien des propriétés, l'entreposage extérieur et l'abattage des arbres, sur tout le territoire municipal, mais encore plus particulièrement en bordure du corridor touristique (route 329) ;
 - 1.3.3 Encourager un bon entretien des bâtiments et un aménagement adéquat des terrains ;
 - 1.3.4 Limiter l'implantation de maisons mobiles à un secteur spécifique.

2. CONSOLIDER LE NOYAU VILLAGEOIS

- 2.1 DÉVELOPPER LE PÔLE COMMUNAUTAIRE ET RÉCRÉATIF EXISTANT ;
- 2.2 CONCENTRER LES NOUVELLES IMPLANTATIONS COMMERCIALES DANS LE NOYAU VILLAGEOIS.

3. ASSURER LA SÉCURITÉ DES CITOYENS

- 3.1 RESTREINDRE LES ACTIVITÉS DANS LES SECTEURS QUI PRÉSENTENT DES CONTRAINTES POUR L'ÉTABLISSEMENT HUMAIN (ZONES D'INONDATION, SECTEURS À PENTE FORTES, SOLS À FAIBLE CAPACITÉ PORTANTE) ;
- 3.2 PRIORISER L'AMÉLIORATION DU RÉSEAU ROUTIER RÉGIONAL (ROUTE 329) ET PARTICULIÈREMENT LA SÉCURITÉ DES INTERSECTIONS.

4. AMÉLIORER LES INFRASTRUCTURES EXISTANTES

- 4.1 POURSUIVRE L'ENTRETIEN, LA RÉFECTION ET LE PAVAGE DU RÉSEAU ROUTIER DE FAÇON SYSTÉMATIQUE ;
- 4.2 FAVORISER L'IMPLANTATION DE RÉSEAUX RÉCRÉATIFS (SKI DE FOND, RANDONNÉE, PISTE CYCLABLE) ;

- 4.3 PLANIFIER ÉVENTUELLEMENT UNE PISTE CYCLABLE RELIÉE AU RÉSEAU CYCLABLE RÉGIONAL EXISTANT ;
- 4.4 RÉAMÉNAGER L'ESPACE RÉCRÉATIF ET COMMUNAUTAIRE VOISIN DE L'HÔTEL DE VILLE ET Y IMPLANTER DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS.

Ces orientations d'aménagement visent la valorisation des potentiels du milieu et l'atténuation de ses contraintes. Elles guident les propositions du plan d'urbanisme relatives aux affectations du sol et aux densités d'occupation, ainsi que les autres propositions d'aménagement que retiendra éventuellement la municipalité.



PARTIE C

PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT

C.1 Affectations du sol et densités d'occupation

La carte du plan d'urbanisme, en annexe, présente le découpage du territoire municipal selon un ensemble « d'aires d'affectation ». Pour chacune de ces aires, la carte indique les affectations les plus souhaitables et la densité d'occupation maximale à atteindre. Les règlements d'urbanisme respecteront ces indications générales afin de prescrire avec précision tous les usages autorisés dans chacune de ces zones.

Cette répartition des affectations tient compte des orientations d'aménagement énoncées précédemment, des potentiels et des contraintes du territoire, ainsi que des grandes affectations déterminées par le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides.

C.1.1 Les grandes affectations régionales du schéma d'aménagement

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

1. L'affectation « rurale », qui s'applique au noyau villageois;
2. L'affectation « mixte », qui s'applique au territoire directement adjacent au noyau villageois ;
3. L'affectation « résidentielle et de récréation », qui concerne la majeure partie du territoire habité ;
4. L'affectation « forestière et de conservation », qui s'applique aux terres publiques situées surtout à l'ouest et au nord de la municipalité.

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

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

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

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

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

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

C.1.2 L'affectation régionale « RURALE »

La carte du plan d'urbanisme présente l'affectation régionale «rurale» à titre d'aire «mixte: habitation et commerce».

C.1.2.1 L'affectation « MIXTE: HABITATION ET COMMERCE »

Cette affectation désigne le petit noyau villageois qui s'étend de part et d'autre de l'intersection du croissant des Trois-Lacs et de la 329. Afin de maintenir et d'encourager une grande diversité de commerces et de services se conjuguant aux habitations, la réglementation y autorisera tous ces usages à la condition que leurs dimensions respectent l'échelle du milieu et son caractère rural.

La densité maximale d'occupation y sera faible

Cette aire d'affectation comprend aussi le cœur du noyau villageois, regroupant l'administration municipale, l'église, le garage municipal, la caserne et l'espace récréatif et communautaire voisin de l'hôtel de ville. À cet endroit, la densité d'occupation est élevée, comparativement à l'ensemble du territoire municipal.

C.1.3 L'affectation régionale « MIXTE »

L'affectation régionale « mixte » se divise en deux affectations municipales, soit une aire « habitation à très faible densité » et une autre « mixte : habitation et commerce ».

C.1.3.1 L'affectation « HABITATION À TRÈS FAIBLE DENSITÉ »

L'aire d'affectation « habitation à très faible densité » regroupe les petits secteurs exclusivement résidentiels situés essentiellement dans la section centrale de la municipalité. Afin de protéger la quiétude de ces milieux résidentiels, certains petits commerces et services ne seront permis qu'à l'intérieur des résidences.

La densité d'occupation y est généralement très faible.

C.1.3.2 L'affectation « MIXTE : HABITATION ET COMMERCE »

Dans l'affectation régionale « mixte », cette affectation « habitation et commerce » vise à permettre à quelques activités commerciales de s'associer à un tissu urbain surtout résidentiel. La densité d'occupation sera faible.

C.1.4 L'affectation régionale « RÉSIDENIELLE ET DE RÉCRÉATION »

L'affectation « résidentielle et de récréation » déterminée par le schéma d'aménagement régional a donné lieu, au niveau municipal, au découpage présenté par la carte du plan d'urbanisme.

C.1.4.1 L'affectation « VILLÉGIATURE »

Ces aires d'affectation sont consacrées au développement de la villégiature, c'est-à-dire à l'implantation de résidences saisonnières qui s'inscrivent de façon harmonieuse dans l'environnement naturel.

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

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

La densité d'occupation y sera très faible.

C.1.4.2 L'affectation « RÉCRÉATION »

Cette affectation protégera des secteurs à l'environnement plus fragile, destinés à la récréation extensive, bien que d'autres usages, notamment résidentiels, puissent s'y inscrire harmonieusement.

La densité d'occupation y sera très faible.

C.1.5 L'affectation régionale « FORESTIÈRE ET DE CONSERVATION »

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

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

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

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

C.2 Principales voies de circulation

La carte du plan d'urbanisme montre le réseau de routes et de rues sur le territoire municipal. La municipalité ne prévoit aucun changement à ce réseau ni aucun prolongement de rue.

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

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

C.3 Concept d'aménagement de l'espace récréatif et communautaire central

Le plan d'urbanisme comprend un plan concept d'aménagement pour le vaste espace récréatif et communautaire voisin de l'hôtel de ville. Ce plan concept ne fait pas physiquement partie intégrante du présent document, mais existe sous la forme d'une carte distincte. Les paragraphes suivants présentent donc brièvement les principes qui ont été pris en considération pour la confection de ce concept d'aménagement.

Le terrain à aménager est situé à l'arrière de l'hôtel de ville, au cœur du noyau villageois. Il est déjà utilisé comme lieu de rassemblement et offre certains services récréatifs à la population de Lantier. Une caserne de pompier y sera prochainement érigée. La surface disponible pour les aménagements est d'une superficie approximative de 5 600 m².

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

1. Créer un pôle récréatif attirant, que les citoyens de Lantier adopteront facilement comme lieu de rencontre privilégié ;
2. Prévoir des activités pour tous les âges ;
3. Prévoir des aires spécifiques en fonction de la nature des activités et de leurs usagers potentiels, de manière à harmoniser la fréquentation des équipements et à minimiser les nuisances mutuelles ;
4. Séparer, dans la mesure du possible, la circulation piétonne de la circulation en patins à roues alignées.

La séparation de la circulation piétonne et de la circulation en patins à roues alignées est assurée par l'emploi de revêtements distincts et par la création de réseaux de circulation isolés. Un revêtement de gravier est préconisé pour les sentiers piétons, tandis qu'une piste asphaltée bidirectionnelle sera mise à la disposition des patineurs. Évidemment, les recoupements entre les tracés de ces deux réseaux ont été évités.

Les activités ont été regroupées en fonction de leur nature et des groupes d'âge auxquels elles s'adressent. L'aire réservée aux jeux pour enfants est ainsi séparée par un talus du terrain où l'on retrouvera, durant l'été, un terrain de hockey sur terre battue et un terrain de volleyball. Pendant l'hiver, cet espace sera occupé par la patinoire. Des espaces de détente sont proposés en bordure de l'aire de jeux, afin de permettre aux parents de superviser leurs enfants sans être totalement accaparés par leurs activités. Une aire de pique-nique est également adjacente à l'aire de jeux.

Les activités nécessitant les superficies les moins importantes ont été localisées à proximité des bâtiments de l'hôtel de ville et de la caserne, afin de faciliter l'accès à un maximum d'activités s'adressant à tous les groupes d'âge. Cette solution facilite l'implantation d'éclairage pour la patinoire et vient consolider le noyau communautaire polarisé par l'hôtel de ville.

L'implantation d'éclairage a pour but de créer un environnement sécuritaire, fonctionnel et attrayant. Des lampadaires baliseront le sentier piétonnier et la piste de patins à roues alignées aux endroits stratégiques. En plus, un éclairage directionnel sera orienté vers l'encadrement forestier existant afin de le mettre en valeur. Enfin, un éclairage directionnel de haute intensité est proposé pour éclairer les grandes surfaces de jeux de la patinoire et du terrain de soccer.

La définition d'aires distinctes pour chaque activité fut réalisée en encadrant chacune de talus, d'arbres ou de sentiers, afin de créer des espaces facilement identifiables. Ces éléments contribuent aussi à enrichir l'aspect de la topographie du terrain, en plus de remplir une fonction utilitaire. La plantation d'arbres vise à offrir des espaces ombragés aux utilisateurs des espaces de détente et de l'aire de pique-nique, de même qu'aux gens qui accèdent au site par le chemin Croissant des Trois-Lacs. Le talus situé à l'arrière du bâtiment de l'hôtel de ville servira de glissoire pendant l'hiver. La neige y sera poussée, à l'occasion du déneigement du stationnement, pour en augmenter la hauteur. Le pavage du stationnement de l'hôtel de ville, qui est peu achalandé, sera légèrement prolongé pour permettre l'implantation d'un terrain de basketball.

Des aménagements floraux sont prévus sur la portion du terrain comprise entre le bâtiment de la caserne et celui de l'hôtel de ville. Ces aménagements souligneront la présence de l'espace communautaire en mettant en valeur la façade du terrain qui donne sur le chemin Croissant des Trois-Lacs. Les fleurs seront implantées en îlots, entre lesquels les gens pourront circuler. On en retrouvera plusieurs dans le voisinage du gazebo, qui pourront être visibles à la fois des utilisateurs et des gens qui empruntent les sentiers pour accéder aux aires récréatives et aux espaces de détente. Enfin, un système de gicleurs automatiques pourra éventuellement être mis en place pour l'arrosage des fleurs et des espaces gazonnés.

Conclusion

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

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

Bibliographie

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

Municipalité de Lantier, *Plan d'urbanisme*, octobre 1988.

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

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

FAIT ET PASSÉ À LANTIER, ce _____ 2002.

Adoptée à la session du 27 juin 2002 résolution numéro 2002-06-003

Armand McDonald, maire

Benoit Charbonneau, secrétaire-trésorier