

The image is a watercolor illustration of a lush forest landscape. In the foreground, a dirt path leads towards a wooden cabin with a gabled roof and a porch. The cabin is surrounded by tall, thin trees. In the background, more trees and a small figure of a person walking on the path are visible. The overall style is soft and artistic, with a color palette dominated by greens and browns. The text is overlaid on the left side of the image.

NOTRE TERRITOIRE
NOTRE AVENIR

MRC DES
LAURENTIDES

GUIDE POUR
UNE VILLÉGIATURE
ENVIRONNEMENTALE
ET DURABLE

Ce document a été réalisé par la MRC des Laurentides

RÉDACTION

Richard Morin, MRC des Laurentides

CONCEPTION GRAPHIQUE

L'Enclume - Atelier de développement territorial

COUVERTURE ET DESSIN D'AMBIANCE

Smith Vigeant Architectes

Dépôt légal : 2014.

Bibliothèque nationale du Québec

Bibliothèque et Archives Canada

ISBN 978-2-9802024-5-2

ISBN 978-2-9802024-6-9



Cette étude de faisabilité a été réalisée avec le concours de la Conférence régionale des élus des Laurentides, la Société d'habitation du Québec et le Fonds municipal vert, un Fonds financé par le gouvernement du Canada et géré par la Fédération canadienne des municipalités. Malgré ce soutien, les points de vue exprimés sont ceux des auteurs et n'engagent nullement la responsabilité des bailleurs de fonds.



NOTRE TERRITOIRE
NOUVEAU Avenir

MRC DES
LAURENTIDES

GUIDE POUR UNE VILLÉGIATURE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE

Avant-propos

C'est avec grand plaisir que je vous sou mets le « Guide de villégiature environnementale et durable», document qui traite en quelque sorte des bonnes façons de faire en matière d'habitation durable dans un contexte territorial fortement marqué par la résidence de villégiature et une économie touristique.

La MRC des Laurentides a amorcé à l'automne 2010 l'élaboration de ce concept d'habitat durable dans un contexte de villégiature, pour en terminer la réalisation finale à l'été 2014; celle-ci a impliqué des processus d'analyses multisectorielles et des expertises pour la bonne conduite des travaux et des concertations avec les différents intervenants. Je tiens à souligner notre reconnaissance pour l'importante participation financière et technique de la Fédération canadienne des municipalités (FCM) chargé de la mise en œuvre du programme Fonds municipal vert (FMV), ainsi que celle de la Société d'habitation du Québec et de la Conférence régionale des élus de la région des Laurentides, contributions essentielles à la réalisation d'un projet de cette envergure.



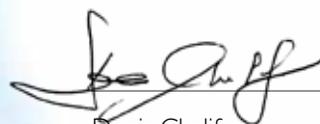
Le guide de villégiature a comme territoire d'expérimentation la MRC des Laurentides situé au cœur de la grande région des Laurentides, étant le berceau de la villégiature au Québec, territoire dans lequel se pose avec acuité le défi d'une saine cohabitation entre la ruralité, le tourisme de masse, l'urbanisation, et le maintien à plus long terme de son capital naturel, forestier et paysager. Le guide relève évidemment d'un ouvrage de référence d'ordre technique et méthodologique; mais il table sur un apprentissage dynamique, à partir d'un projet témoin situé sur les terres du domaine de l'État, où les concepts architectural, d'aménagement du territoire, ainsi que l'évaluation des impacts environnementaux et les analyses coûts/bénéfices sont étroitement mis en interrelation.

Le guide s'adresse évidemment aux élus des collectivités locales, aux gestionnaires et planificateurs des organisations municipales et gouvernementaux; mais plusieurs autres profils de citoyens et de regroupements y trouveront certes un intérêt en raison des multiples facettes qui sont traitées, traditionnellement décrites dans des ouvrages très spécialisés ou sectoriels : membres de corps professionnels liés au domaine du bâtiment, du génie et de l'immobilier, associations de villégiateurs ou de regroupements d'intérêt, ou toute personne intéressée plus particulièrement par le développement durable en milieu rural pourront y puiser des sources d'informations et des enseignements pertinents à leurs propres réalités.

Notre MRC a su au cours des dernières années démontré un leadership par des projets novateurs, parfois audacieux, pour la mise en valeur harmonieuse de son territoire en matière de développement économique et de protection de l'environnement, tels : le projet de naturalisation des rives des plans d'eau qui a impliqué notamment une très forte participation des exploitants de nombreux golfs, l'application d'un cadre réglementaire exclusif au Québec sur les aménagements résidentiels en milieu faunique (ravage de cerfs de Virginie), la création du Parc écotouristique de la MRC des Laurentides sur le site de l'ancienne pisciculture de Saint-Faustin-Lac-Carré, et finalement par les aménagements forestiers écologiques sur les terres publiques intra municipales qui lui ont été déléguées par le gouvernement du Québec.

Je tiens également à assurer, en tant que représentant élu du conseil de la MRC des Laurentides, de notre ferme intention de mener à bien des projets concrets de réalisation dépassant le cadre strict du volet technique des bonnes pratiques avancées dans le guide; la lecture des chapitres 6 et 7 portant sur la conclusion et le suivi du dossier démontre sans équivoque l'engagement de nos élus à mettre en œuvre des projets en matière de gouvernance et de réalisations d'habitats durables sur notre territoire.

Je vous convie donc à prendre connaissance du document afin de partager nos connaissances et nos expériences, pour le bénéfice de chacun dans la conduite de nos projets et activités respectifs touchant l'habitation et l'aménagement durable dans nos collectivités. Je vous invite également à vous référer à notre site Internet www.mrclaurentides.qc.ca pour la documentation pertinente sur le guide, et y formuler vos commentaires et suggestions.



Denis Chalifoux
Préfet de la MRC des Laurentides

Cadre de réalisation

GESTION DE PROJET

Responsable de projet	M. Richard Morin	Directeur associé - Service de la planification et de l'aménagement du territoire	MRC des Laurentides
Aide à la coordination	M. Louis Allie	Chargé de projet-forêt	CLD de la MRC des Laurentides
Supervision générale	M. Richard Daveluy	Directeur général	MRC des Laurentides

SOUTIEN INTERNE - MRC des LAURENTIDES

Révision technique	Mme. Chantal Giroux	Spécialiste en aménagement et développement du territoire
	M. Kaven Davignon	Directeur - Service de la planification et de l'aménagement du territoire
Expertise particulières	M. Gilles Séguin	Coordonateur en foresterie
	M. Pierre Morin	Spécialiste en aménagement et développement du territoire - volet biologie
	M. Martin Chabot	Technicien en géomatique
	M. Pascal Bader	Directeur - Services publics
Affaires contractuelles	Mme Maude Lauzon	Directrice générale adjointe - Services juridiques et projets
Rapports financiers	Mme Isabelle Daoust	Directrice générale adjointe et directrice des finances
Secrétariat	Mme Danielle Fleurent	Secrétaire administrative

COMITÉ DE DÉVELOPPEMENT DU MILIEU FORESTIER *

M. Denis Chalifoux	Préfet Maire	MRC des Laurentides Ville de Ste-Agathe-des-Monts
Mme Danielle Saint-Laurent	Maire	Municipalité de Lac-Supérieur
M. Gilbert Brassard	Maire	Municipalité de Labelle
M. Bernard Lapointe	Maire	Municipalité d'Amherst
M. Jean-Pierre Monette	Maire	Municipalité de La Minerve

* Constitué d'élus du conseil de la MRC des Laurentides, ce comité veille au bon suivi des différents dossiers de planification et de gestion touchant la planification et la gestion du milieu forestier, notamment les aménagements forestiers, les équipements récréotouristiques, de même que la gestion des différentes allocations d'usages et de la villégiature sur les terres du domaine de l'État; au besoin, le comité peut formuler des avis et recommandations au conseil de la MRC dans le cadre de son mandat.

COMITÉ DE SUIVI TECHNIQUE *

Mme Anne Léger	Directrice générale	Conseil régional de l'environnement des Laurentides
M. Marc Blaquièrre	Directeur du service de l'urbanisme	Municipalité de Labelle
M. Éric Généreux	Directeur du service de l'urbanisme	Municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré
M. Jacques Supper	Directeur général	Commission des ressources naturelles et du territoire ; CRÉ Laurentides
M. Serge Vaugeois	Responsable de la planification du territoire public	Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles

* Spécifiquement formé dans le cadre du projet de guide de villégiature environnementale et durable, ce comité seconde lors de rencontres le responsable de projet sur les aspects techniques et méthodologiques des travaux.

Expertise à mandats



DÉOM + PARÉ
Experts-conseils inc.

Urbanisme et environnement

- Canevas préliminaire du guide
- Définition des critères et indicateurs d'évaluation
- Cartographies thématiques et esquisses d'aménagement préliminaires
- Version préliminaire du concept architectural et du chapitre sur l'évaluation de projet



Exo B2B Marketing

Étude de marché des clientèles

- Supervision de séances de remue-méninges
- Objectifs
- Montage d'un questionnaire sur les clientèles potentielles



Léger Marketing

Étude de marché des clientèles

- Enquête sur les clientèles potentielles sur plateforme WEB



Écohabitation

Marché de l'habitation écologique

- Enquête sur le marché local des biens et services pour l'habitation écologique
- Conception d'un projet de maison écologique au Parc écotouristique de la MRC des Laurentides



Smith Vigeant
Architectes

Architecture

- Validation du concept architectural

Brigitte Voss
Consultante en
environnement

Matières résiduelles

- Faisabilité sur la desserte en matières résiduelles d'un secteur de villégiature durable



Les conseillers
ADEC inc.

Économique

- Évaluation des impacts économiques d'un secteur de villégiature durable

Dupré, Bédard, Janelle,
inc.

Gestion immobilière

- Élaboration des options de gouvernance immobilière d'un secteur de villégiature durable



Rouge Marketing et
communication

Graphisme et image

- Conception d'une signature graphique au projet



L'Enclume
Atelier de
développement
territorial

Conception finale du guide

- Graphisme, mise en forme de la version finale du guide incluant la production de la cartographie finale

Table des matières

MISE EN SITUATION

1.1 Introduction	
1.1.1 Objet de l'étude	22
1.1.2 Bailleurs de fonds	23
1.1.3 Étapes de travail	23
1.1.4 Villégiature, résidence et tourisme	24
1.2 Contexte territorial	
1.2.1 Territoire et bilan socio-économique	29
1.3 Gouvernance territoriale	
1.3.1 Schéma d'aménagement et urbanisme local	33
1.3.2 Gestion des terres du domaine de l'État	34
1.3.3 Délégation de gestion à une MRC	35
1.3.4 Rôle de la CRÉ	35

OBJECTIFS ET CONCEPT PRODUIT

2.1 Enjeux et objectifs	
2.1.1 Les enjeux de la villégiature	38
2.1.2 Les grands défis	40
2.2 Marché et concept produit	
2.2.1 Aspects méthodologiques	44
2.2.2 Rappel des principaux objectifs et processus	44
2.2.3 Les résultats	47
2.2.4 L'abordabilité du projet pour les résidents	48

CONCEPT DE MISE EN VALEUR

3.1 La mise en valeur territoriale	
3.1.1 Considérations pour des projets sur les TDÉ	53
3.1.2 Zone d'insertion régionale du lac Wagamung	57
3.1.3 Zone d'insertion régionale du lac Boisseau	59
3.1.4 Zone d'insertion régionale et le CTCL	61
3.2 Le concept architectural	
3.2.1 Typologie d'habitation	65
3.2.2 Language architectural	65
3.2.3 Principes de construction et matériaux sains	66
3.2.4 Maison évolutive	66
3.2.5 Efficacité énergétique	66
3.2.6 Le projet de maison écologique	67
3.3 Le concept d'aménagement	
3.3.1 Synthèse des potentiels et contraintes	73
3.3.2 Le concept d'organisation spatiale	74
3.3.3 L'esquisse d'aménagement	76

ÉVALUATION DU PROJET

4.1 Cheminement de l'évaluation de projet	
4.1.1 Méthodologie	88
4.2 Positionnement stratégique	
4.3 Aménagement viable	
4.3.1 Sensibilité du bassin versant et qualité de l'eau	95
4.3.2 Habitats naturels	98
4.3.3 Qualité de l'air et gaz à effets de serre	100
4.3.4 Voirie municipale	102
4.3.5 Collecte des matières résiduelles	104
4.3.6 Protection incendie	106
4.3.7 Compatibilité aux activités périphériques	108
4.3.8 Composantes patrimoniales et paysagères	111
4.4 Implantation intelligente	
4.4.1 Positionnement bioclimatique	115
4.4.2 Aménagement du terrain	115
4.5 Bâtiment durable	
4.5.1 Abordabilité	126
4.5.2 Approvisionnement des matériaux	128
4.5.3 Efficacité énergétique	130
4.5.5 La certification LEED	140

MISE EN OEUVRE

5.1 Coûts des immobilisations et viabilisation du projet	
5.1.1 Phasage du projet	147
5.1.2 Les coûts des immobilisations	148
5.1.3 Abordabilité d'une habitation écologique	150
5.1.4 Les revenus à la municipalité locale	150
5.1.5 Les revenus des emplacements de villégiature à la MRC	150
5.1.6 La viabilité financière	151
5.2 Gestion et rôle des partenaires de projet	
5.2.1 La MRC, initiatrice et responsable du projet	156
5.2.2 Un territoire ajusté au projet	158
5.2.3 La municipalité : urbanisme et services aux résidents	159
5.2.4 Organisme déléataire de gestion	161
5.2.5 Regroupements des futurs résidents du secteur	161
5.3 L'impact économique et la création d'emplois	
5.3.1 Contexte d'intervention	162
5.3.2 Dépenses d'investissement en construction résidentielle	163
5.3.3 Les dépenses d'investissement en travaux civils	164
5.3.4 Régionalisation des retombées	165
5.4 L'entreprise locale et la maison écologique	
5.4.1 L'analyse des postes de dépenses	166
5.4.2 Conclusion	170

CONCLUSION & OBJECTIFS

6.1 Conclusion générale	
6.2 Objectifs de réalisation	
6.2.1 Objectif 1	176
6.2.2 Objectif 2	177
6.2.3 Objectif 3	178
6.2.4 Objectif 4	180
6.2.5 Objectif 5	181
6.2.6 Objectif 6	182
6.2.7 Objectif 7	183
6.2.8 Objectif 8	184

PLAN D'ACTION

7.1. Plan d'action

7.1 Adopter le guide de villégiature environnementale et durable	190
7.2 Établir un programme de réalisation d'un projet de maison écologique	190
7.3 Démarrer la réalisation d'un projet de secteur de villégiature durable	191
7.4 Obtenir un territoire de gestion distinct du MERN	191
7.5 Réaliser un plan d'aménagement détaillé	192
7.6 Introduire de nouvelles affectations et règles au schéma d'aménagement	192
7.7 Adapter les règles d'urbanisme et de gestion locale sur les TDÉ	193
7.8 Réviser des règles relatives aux projets intégrés	193
7.9 Offrir de l'habitation abordable dans la nouvelle villégiature sur les TDÉ	194
7.10 Établir un programme d'aide financière à l'accès à la propriété	194
7.11 Offrir des lots en location d'emplacements de villégiature par la MRC	195
7.12 Mettre en place une politique d'approvisionnement local	196
7.13 Établir une certification du bois sous gestion durable	196
7.14 Confectionner un plan de communication sur le projet	197
7.15 Diffuser le guide de villégiature	197
7.16 Déterminer les balises du programme de certification	198
7.17 Créer un comité de suivi à la certification	198

RÉFÉRENCES

Annexe

Synthèse des mesures de planification et de gestion territoriale et de protection du milieu naturel	204
Bibliographie	222

Liste des tableaux

Tableau 1.1.3	Synthèse des étapes de travail	22
Tableau 2.1.1	Synthèse des enjeux de la villégiature / développement durable	39
Tableau 2.2	Le concept produit d'habitation à cibler	43
Tableau 2.2.3.1	Les profils des personnes les plus intéressés par le projet	46
Tableau 2.2.4.1	Revenus médians des familles de la MRC des Laurentides (2014)	48
Tableau 3.1.1	Caractérisation et enjeux des zones d'insertion régionale	54
Tableau 3.2.6	Composantes de la maison écologique projetée, Parc écotouristique de la MRC	71
Tableau 4.1.1	Relations principales entre les défis et les grands critères	89
Tableau 4.2.2	Positionnement stratégique selon les indicateurs	91
Tableau 4.3.1	Sensibilité du bassin versant et eau	96
Tableau 4.3.3.1	Bilan annuel des GES générés par le projet de villégiature durable	100
Tableau 4.3.3.2	Réduction des gaz à effet de serre liés au transport automobile	101
Tableau 4.3.4	Coût de la voirie municipale	103
Tableau 4.3.5.1	Comparatif des modes de gestion des matières résiduelles	105
Tableau 4.3.5.2	Production annuelle de matières résiduelles par type d'habitation	105
Tableau 4.3.7	Compatibilité aux activités périphériques	108
Tableau 4.5.3.3	Évaluation énergétique comparée	131
Tableau 4.5.5	Synthèse de simulation du potentiel de certification LEED Habitation	141
Tableau 5.3.2	Retombées économiques d'une dépense d'investissement de 10 435 000 \$ en construction résidentielle	163
Tableau 5.3.3	Retombées économiques d'une dépense d'investissement de 1 049 000 \$ en travaux civils	164
Tableau 6.2	Adéquation des objectifs de réalisation avec les défis et les indicateurs d'évaluation	186
Tableau 7.16	Balises à l'élaboration d'une grille multicritères / projet de certification de nouvelles habitations durables	199
Tableau 7.1	Adéquation des objectifs avec le plan d'action	200

Liste des planches

Planche 1.	Localisation générale	28
Planche 2.	Vocations et projets d'intérêt municipal en terres publiques	52
Planche 3.	Zone d'insertion régionale - Lac Wagamung	56
Planche 4.	Zone d'insertion régionale - Lac Boisseau	58
Planche 5.	Zone d'insertion régionale - CTEL	60
Planche 6.	Parc écotouristique de la MRC des Laurentides et localisation du projet de maison écologique	69
Planche 7.	Synthèse des potentiels et contraintes	72
Planche 8.	Concept d'organisation spatiale	75
Planche 9.	Esquisse d'aménagement et d'implantation	78
Planche 10.	Esquisse d'aménagement et d'implantation (simulation aérienne)	79
Planche 11.	Bassin versant et réseau hydrographique	94
Planche 12.	Phasage du projet	146

Liste des photos

Photo 1.	La montagne d'Argent	20
Photo 2.	Lac des Sables	24
Photo 3.	Lac Cordon au CTEL	27
Photo 4.	École primaire	30
Photo 5.	MRC des Laurentides.	32
Photo 6.	Lac Boisseau	35
Photo 7.	Paysage agricole des Laurentides	36
Photo 8.	Lac des Sables	39
Photo 9.	Résidence d'architecture atypique	42
Photo 10.	Maison ancienne	49
Photo 11.	Lac Wagamung	50
Photo 12.	Lac à la Truite du CTEL	61
Photo 13.	Halte d'observation au CTEL	62
Photo 14.	Maison aux formes et dimensions modestes	65
Photo 15.	Parc écotouristique de la MRC des Laurentides	68
Photo 16.	Transformation du bois sur le site du chantier	70
Photo 17.	Montage d'une structure de bois sur place	70
Photo 18.	Site projeté du lac Castor au CTEL	80
Photo 19.	Lac Castor au CTEL	82
Photo 20.	Sentier du CTEL	84
Photo 21.	Conteneur semi-enfoui	84
Photo 22.	Tour de télécommunication	85
Photo 23.	Borne sèche	85
Photo 24.	Famille de grands harles	86
Photo 25.	Panorama depuis la montagne d'Argent	91
Photo 26.	Lac Boisseau	92
Photo 27.	Milieu humide	95
Photo 28.	Canard colvert femelle	99

Photo 29.	Chemin du lac Berval et lac Castor	102
Photo 30.	Caserne de pompiers	107
Photo 31.	Lac Cordon	110
Photo 32.	Site du projet du lac Castor	112
Photo 33.	Site de la phase I du projet du CTEL	118
Photo 34.	Baril récupérateur d'eau de pluie	120
Photo 35.	Barrière à sédiments	121
Photo 36.	Lac Castor	122
Photo 37.	Pare-soleil réduisant le réchauffement	134
Photo 38.	Déperdition de chaleur d'une maison par infrarouge	135
Photo 39.	Système géothermique	136
Photo 40.	Panneau solaire avec cellules photovoltaïques	136
Photo 41.	Foyer de masse à haute efficacité énergétique	137
Photo 42.	Éolienne domestique	137
Photo 43.	Chaudière à granulés résidentielle	138
Photo 44.	Maison LEED Argent	140
Photo 45.	Maison LEED Or	140
Photo 46.	Maison préfabriquée Natur-a de Bonneville	141
Photo 47.	Maison LEED Argent	141
Photo 48.	Rivière Rouge	144
Photo 49.	Bâtiment communautaire et hôtel de ville	158
Photo 50.	Parc écotouristique de la MRC des Laurentides	160
Photo 51.	Quai public du lac Rémi	165
Photo 52.	Installation d'une maison écologique pré-usinée	166
Photo 53.	Sentier de randonnée du CTEL	171
Photo 54.	Paysage agricole laurentien	172
Photo 55.	Paysage agricole laurentien	185
Photo 56.	Noyau villageois de St-Rémi	188
Photo 57.	Cabane dans les arbres	195
Photo 58.	Lac des Trois Montagnes	202
Photo 59.	Rivière Rouge	226

Liste des illustrations

Illustration 1.	Planification et gestion du territoire	32
Illustration 2.	Le projet dans son processus de conception et son environnement	45
Illustration 3.	Niveau d'intérêt général pour l'acquisition d'une habitation en milieu naturel dans la MRC des Laurentides	47
Illustration 4.	Revenus annuels des travailleurs dans la MRC (2012)	48
Illustration 5.	Évaluation comparative des coûts annuels à une habitation écologique	49
Illustration 6.	Exemple d'une maison très personnalisée pour le contexte laurentien	64
Illustration 7.	Esquisse sommaire du projet de maison écologique de démonstration au Parc écotouristique	67
Illustration 8.	Esquisse d'ambiance	76
Illustration 9.	Longueur de la bande riveraine recommandée selon la pente	97
Illustration 10.	Orientation du bâtiment et ensoleillement	114
Illustration 11.	Principales marges de recul des bâtiments	116
Illustration 12.	Solutions à privilégier pour l'implantation sur un terrain en pente	119
Illustration 13.	Schéma du nettoyage d'un fossé selon la méthode traditionnelle et la méthode du tiers inférieur	124
Illustration 13.	Schéma d'implantation d'une voie de circulation	125
Illustration 14.	Zonage interne et ensoleillement	133
Illustration 15.	Répartition optimale de la fenestration pour le solaire passif	134
Illustration 16.	Répartition des coûts des différents types d'aménagement projetés	148
Illustration 17.	Coûts des différents types d'aménagements projetés selon les phases de réalisation	149
Illustration 18.	Implication financière publique et privée selon les phases de réalisation	149
Illustration 19.	Simulation revenus-coûts / Scénarios 1A et 1B	152
Illustration 20.	Simulation revenus-coûts / Scénario 2	153
Illustration 21.	Simulation revenus-coûts / Scénarios 3A et 3B	154
Illustration 22.	Simulation revenus-coûts / Scénario 4	155
Illustration 23.	Mise en place du projet et rôle des principaux intervenants	157
Illustration 24.	Processus de mise en œuvre - Secteur de villégiature durable sur TDÉ	179

Liste des acronymes

CLD	Centre local de développement
CRÉ	Conférence régionale des élus
CRNTL	Comission des Ressources naturelles du Territoire des Laurentides
CTEL	Centre touristique et éducatif des Laurentides
FCM	Fédération canadienne des municipalités
FMV	Fonds municipal vert
LAU	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
LADTF	Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier
MAMOT	Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire
MDDELCC	Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques
MERN	Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles
MFFP	Ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs
MRC	Municipalité régionale de comté
MSP	Ministère de la Sécurité publique
MTQ	Ministère des Transports du Québec
PIIA	Plan d'implantation et d'intégration architecturale
PRDIRT	Plan régional de développement intégré des ressources et du territoire
RNI	Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine de l'État
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHQ	Société d'habitation du Québec
TDÉ	Terres du domaine de l'État
TPI	Territoire public intramunicipal
ZÉS	Zone écologique sensible

1



Photo 1. La montagne d'Argent

📍 La Conception

📷 L'Enclume



CHAPITRE 1

MISE EN SITUATION

1.1 Introduction	
1.1.1 Objet de l'étude	22
1.1.2 Bailleurs de fonds	23
1.1.3 Étapes de travail	23
1.1.4 Villégiature, résidence et tourisme	24
1.2 Contexte territorial	
1.2.1 Territoire et bilan socio-économique	29
1.3 Gouvernance territoriale	
1.3.1 Schéma d'aménagement et urbanisme local	33
1.3.2 Gestion des terres du domaine de l'État	34
1.3.3 Délégation de gestion à une MRC	35
1.3.4 Rôle de la CRÉ	35

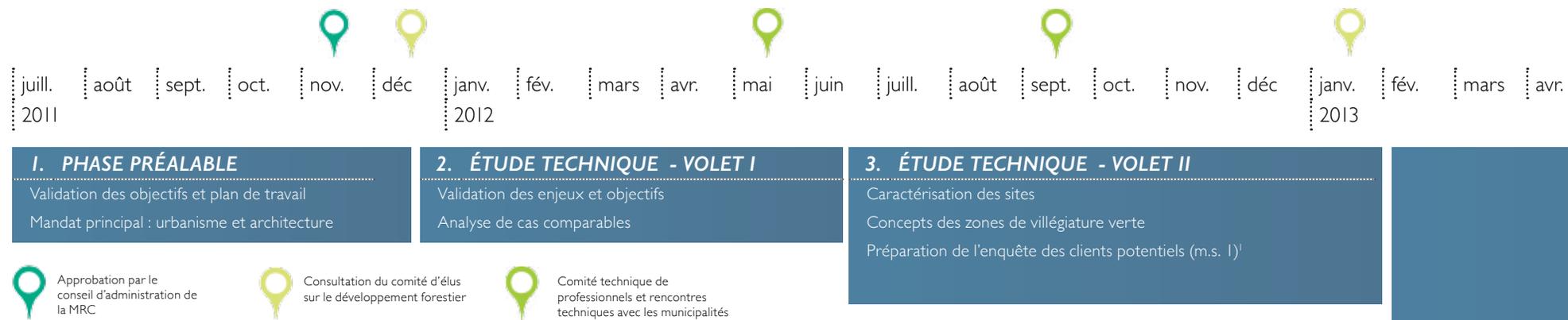


Tableau 1.1.3 Synthèse des étapes de travail

1.1 Introduction

1.1.1 Objet de l'étude

Le présent document porte sur les bonnes pratiques de planification et d'implantation d'habitations en milieu de villégiature de façon durable. La MRC des Laurentides souhaite partager, encourager, voire initier, des expériences de réalisation de projets d'habitats écologiques à l'échelle de sa région, et par effet d'entraînement à l'échelle provinciale et nationale.

De par sa nature et sa portée, le document peut être également désigné : « Guide de villégiature environnementale et durable dans les Laurentides ».

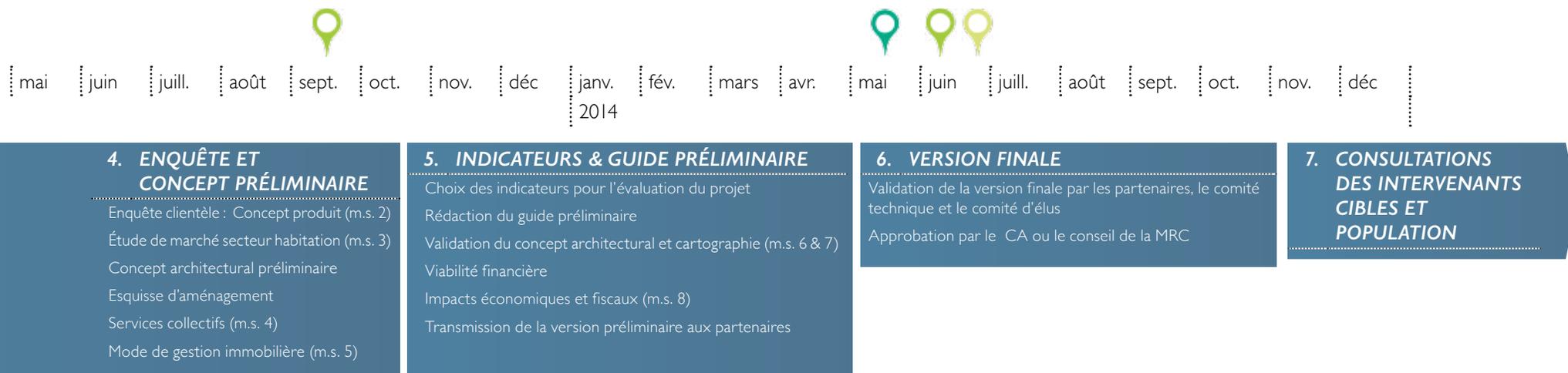
Initiée dans le cadre du programme fédéral du Fonds municipal vert (FMV) coordonné par la Fédération canadienne des municipalités (FCM), la réalisation du document est le fruit en quelque sorte d'une réflexion plus large des élus de la MRC quant à l'aménagement et le développement durable à long terme de leurs collectivités. Les axes et priorités de cette réflexion se sont traduits par l'adoption en juillet 2013 de l'énoncé de vision stratégique² par le conseil de la MRC des Laurentides. Cet énoncé est l'amorce d'un nouveau schéma d'aménagement et de développement que la MRC entend se doter dans les prochaines années.

Plus techniquement, le processus de réalisation du document est alimenté par des analyses et des propositions de type pluridisciplinaire; il s'agit d'un projet d'expertise professionnelle dont le champ varié des connaissances et le degré de détails des analyses peuvent être associés à une « étude d'opportunité ».

Sur le plan territorial, le guide a été conçu à travers une simulation d'aménagements et d'implantations localisés dans un secteur témoin à potentiel de villégiature sur les terres du domaine de l'État (TDÉ).

1. M.S. : mandat secondaire

2. MRC des Laurentides, 2014.



Ce secteur relève principalement de la gestion du ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs (MFFP) ainsi que du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles (MERN).

Cependant, le secteur choisi dans le guide constitue avant tout un territoire à titre démonstratif; les principes et paramètres qui y sont proposés peuvent tout aussi bien s'appliquer à d'autres territoires dans un contexte de résidences isolées en milieu de villégiature, que ce soit sur les terres du domaine de l'État, ou en terres privées.

1.1.2 Bailleurs de fonds

Ce projet a reçu l'appui financier du partenaire principal, la Fédération canadienne des municipalités par le biais du programme Fonds municipal vert, de même que:

- la Société d'habitation du Québec (SHQ) dans le cadre de son Programme d'appui au développement de l'industrie québécoise de l'habitation; et,
- la Conférence régionale des élus (CRÉ) des Laurentides, en vertu du Fonds de développement régional.

1.1.3 Étapes de travail

Les travaux du projet ont été concrètement amorcés au début de l'été 2011, suite à la validation finale du montage financier et à la confirmation des crédits disponibles par les trois partenaires du projet.

Le schéma ci-dessus résume le contenu et les principales étapes de réalisation du guide, jusqu'à sa terminaison en 2014, avec le dépôt du rapport final.



Photo 2. Lac des Sables

Ste-Agathe-des-Monts L'Enclume

1.1.4 Villégiature, résidence et tourisme

1.1.4.1 La villégiature et la résidence

Nous référons de façon générale à la résidence de villégiature, en relation avec le milieu naturel et la proximité des activités récréo touristiques et de détente, dans laquelle elle se retrouve. Un secteur, un pôle de villégiature, peut prendre plusieurs formes et le statut de ses occupants est de plus en plus mixte, où résidents permanents, touristes et excursionnistes¹ peuvent se côtoyer dans un même lieu.

La cible de la résidence de villégiature privée à laquelle le guide s'attarde est celle d'une habitation située généralement en retrait des villes ou d'une station touristique, non desservie par un réseau d'aqueduc et/ou d'égout sanitaire, dans un environnement rural dont le paysage est marqué par la présence de lacs, de montagnes et de forêt.

On fait donc référence à un milieu de villégiature typique des secteurs ruraux dans la région des moyennes et hautes Laurentides qui prend une forme relativement étalée

sur le territoire; elle se démarque des autres lieux et équipements que l'on qualifie parfois de « villégiature », tels :

- l'hôtellerie commerciale, avec les hôtels, motels et auberges;
- les campings et les parcs de roulotte;
- les gîtes du passant chez les particuliers;
- le chalet commercial en location intégré par exemple à une pourvoirie, à un centre de plein air;
- la résidence de tourisme où un propriétaire de résidence ou d'un logement en copropriété résidentielle, peut la rendre disponible, dans une période de temps limité moyennant rémunération.

Notons que le concept de destination touristique dont l'attractivité rayonne à l'échelle nationale, et parfois internationale, peut comprendre dans un lieu bien circonscrit une combinaison de ces types d'hébergement jusqu'à la formule de condotels².

1. Tourisme Québec. (Les excursionnistes sont des personnes qui ont fait un voyage aller-retour dans la même journée à l'extérieur de leur ville, dont la distance à l'aller est d'au moins 40 km.)

2. Réseau de veille en tourisme, 2014. (Un condotel consiste à une propriété de loisirs de type condominium localisé à l'intérieur d'un hôtel.)



Un condotel, condo-hôtel ou hôtel-condo est un bâtiment utilisé à la fois comme condominium et hôtel.

La station touristique de Mont-Tremblant, principal moteur du développement touristique de la grande région des Laurentides et situé dans le centre de la MRC des Laurentides (Ville de Mont-Tremblant), est l'exemple type d'une station de villégiature de calibre international.

Une résidence de villégiature peut être ainsi occupée par :

- un touriste d'agrément³ qui occupe sa résidence sur une base temporaire ou saisonnière; son lieu de résidence principale (adresse permanente) se retrouve donc dans une autre région; ou,
- un résident qui habite en permanence une habitation généralement localisée en retrait d'une ville, dans un milieu peu dense et pourvu d'attraits naturels environnants qui invitent au repos, à la contemplation et aux loisirs (milieu de villégiature); ce résident ne peut être qualifié de touriste, même si celui-ci habite dans un environnement de villégiature.

Le territoire de la MRC accueille de plus en plus de nouveaux arrivants venant s'établir sur une base permanente depuis le phénomène des nouveaux retraités qui ont marqué sa démographie et son économie depuis les années 1980; la formule saisonnière de chalet tend graduellement à s'estomper au profit de la résidence permanente, même en milieu rural. Ce changement structurel a certes des avantages en termes d'économie locale et de qualité de milieu de vie sur le plan individuel. Mais il en constitue néanmoins un défi quant à la prestation des services publics (coûts et qualité) sur un territoire à faible densité d'occupation, à la cohabitation des usages, et au développement durable.

3. 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.



1.1.4.2 Les retombées sur la fiscalité municipale

D'après les données du rôle d'évaluation 2013 de la MRC des Laurentides, on dénombrait approximativement sur son territoire un total de 10 500 unités de logement associés à des résidences secondaires; ces dernières étant occupées par des propriétaires dont les adresses de lieu de résidence permanente se retrouvaient dans une autre région.

Pour cette même année, on peut estimer que ces résidences secondaires (excluant les condotels et les copropriétés) représentaient près de 35 % du total d'unités de logement recensées au rôle d'évaluation (30 500 unités).

Les villégiateurs en résidences secondaires contribuent pour beaucoup à la richesse foncière des collectivités locales, dont elles tirent une part très significative de leurs revenus de taxation :

- 2,6 milliards de dollars (G\$) en richesse foncière uniformisée pour les 20 municipalités situées sur le territoire de la MRC;
- le bilan fiscal d'au moins 8 municipalités, principalement concentrées dans la partie ouest et nord de la MRC, est fortement tributaire de la richesse foncière générée par la villégiature (résidences secondaires), soit pour plus de 1 G\$ en 2013.

Notons que la valeur imposable totale de l'ensemble de propriétés localisées sur le territoire de la MRC des Laurentides atteignait au cours de cette même année près de 10 G\$.



Photo 3. Lac Cordon au CTEL

St-Faustin-Lac-Carré

L'Enclume

1.1.4.3 Les retombées économiques

Une étude sur la villégiature au Québec¹ constate que les Laurentides est la région la plus populaire au Québec dans le marché de la résidence secondaire associé au tourisme d'agrément; 608 000 touristes d'agrément sont venus y séjourner en 2008 dans leur résidence; Lanaudière, les Cantons de l'Est et l'Outaouais sont les autres régions les plus achalandées, avec respectivement 451 000, 301 000 et 285 000 touristes en chalets privés.

Sans détenir de statistiques précises à cet effet, on peut estimer que la MRC des Laurentides capte dans une proportion de 40 à 50% le volume de touristes d'agrément se déplaçant dans les Laurentides pour habiter leurs résidences secondaires. Selon une étude commandée par le CLD², le marché des villégiateurs des résidences secondaires, achetaient en 2006 dans la région de la MRC pour 130 millions (M\$) par année de produits et services divers; les dépenses suivantes pour les postes les plus importants étaient: l'alimentation (36 M\$), les produits de rénovation et de construction

(27 M\$), l'essence et l'entretien de véhicules (18 M\$), la restauration (17 M\$), et les vins et spiritueux (12 M\$).

L'impact de ces dépenses associées aux touristes d'agrément de résidences secondaires dans l'économie locale est certes très important, mais il est néanmoins généré par l'une des catégories de touristes d'agrément qui dépense le moins lors de son séjour.

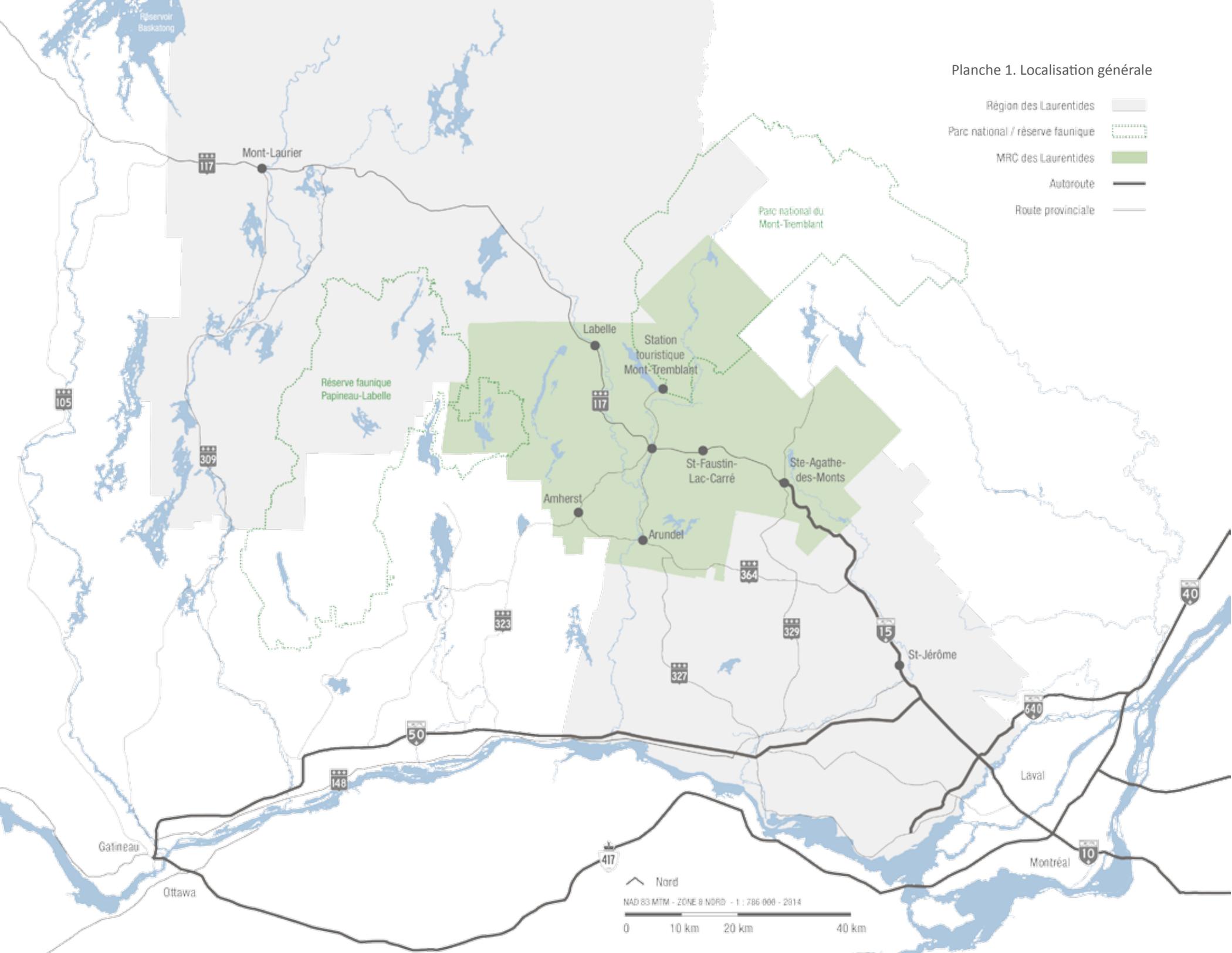
L'étude du Réseau de veille en tourisme indique que le touriste de résidence secondaire générerait au Québec lors de son séjour (moyenne de 3 nuitées) une dépense moyenne de 97,34 \$ dans sa région de destination, comparativement à 502,78 \$ pour un séjour en hôtel (2,4 nuitées).

La contribution du villégiateur à l'achat local dans notre région constitue donc un enjeu important à considérer dans les objectifs de développement d'une villégiature environnementale et durable.

1. Réseau de veille en tourisme, 2010.

2. CLD Laurentides, 2006.

Planche 1. Localisation générale



1.2 Contexte territorial

1.2.1 Territoire et bilan socio-économique

Le territoire

Le territoire de la MRC des Laurentides, tel que montré sur la planche 1, s'étend sur un vaste territoire d'une superficie de 2 460 km², dont une proportion de 47% se retrouve sur les terres du domaine de l'État. Globalement, il s'agit d'un territoire à caractère rural et de villégiature où l'on retrouve un couvert forestier prédominant.

Les autres caractéristiques principales du territoire se résument comme suit :

- localisation géographique se retrouvant à seulement 80 km de l'agglomération de Montréal, via l'autoroute 15 / route 117 ;
- trois principaux pôles urbains, de services et d'emplois, situés dans l'axe de l'autoroute 15/route 117 desservent la population : Sainte-Agathe-des-Monts, Mont-Tremblant (secteur Saint-Jovite) et Labelle ;
- nombreux lacs et cours d'eau, relief montagneux, vastes étendues boisées et présence des rivières Rouge, du Nord et de la Diable; ces plans d'eau constituent un potentiel récréotouristique et de villégiature remarquable, à proximité du vaste bassin de population de la grande région de Montréal où elle tire l'essentiel de sa clientèle touristique et de villégiateurs ;
- présence d'un secteur agricole dynamique dans la vallée de la rivière Rouge ;
- forêt prédominante dans une proportion de 85% de l'ensemble du territoire, principalement composée de feuillus (érablières à bouleaux jaunes et à tilleuls), et dans une proportion moindre de résineux (sapins) ;
- pôle touristique Mont-Tremblant constituant le moteur de développement économique et touristique de la région, ses deux composantes étant la Station Mont-Tremblant et le Parc national du Mont-Tremblant.

Soulignons l'importance des terres du domaine de l'État (TDÉ), tant sur le plan territorial que du développement socio-économique de la région :

- territoires forestiers du domaine de l'État : aménagements forestiers par des bénéficiaires de garanties d'approvisionnement, conservation et récréation de grand plein air : 576 km² ;
- Parc national du Mont-Tremblant : vocation de récréation et de conservation : 393 km² ;
- Réserve faunique Papineau-Labelle¹ : récréation grand plein air et conservation : 136 km² ;
- terres publiques intramunicipales sous gestion de la MRC : récréation grand plein air, aménagements forestiers et conservation : 49 km² ; et
- Réserve écologique JackRabbit : conservation intégrale du milieu naturel : 7,5 km².

De grands secteurs de villégiature se sont développés depuis les années 1960 à même les terres du domaine de l'État, principalement autour de grands lacs dans les parties nord et ouest de la MRC, et souvent à proximité de zones d'exploitation forestière.

1. Des aménagements forestiers sont également autorisés dans la Réserve faunique Papineau-Labelle.



Photo 4. École primaire



Démographie et économie

Sur le plan démographique et économique, retenons les faits saillants suivants :

- population de 45 804 résidents permanents en 2013 où près de 45% de celle-ci population se concentre dans les secteurs Grand Sainte-Agathe et Mont-Tremblant;
- faible densité d'occupation du territoire, soit 18,6 personnes au km²;
- taux de croissance élevée de la population entre 1991 et 2011, soit trois fois plus que la moyenne provinciale (de 31 619 à 44 512 personnes / + 40,9%) ;
- population vieillissante avec un taux de croissance légèrement supérieur à celui du Québec, avec surreprésentation de la cohorte des 50 ans et plus, et sous représentation des jeunes adultes de 20 à 40 ans, éprouvant des difficultés de trouver des emplois et des services d'éducation de niveau supérieur dans la région;
- population globalement moins diplômée que celle de l'ensemble du Québec ¹ : en 2006, la proportion des 15 ans et plus sans diplôme secondaire atteint 28% alors qu'elle est de 25% pour l'ensemble du Québec : pour les diplômés de niveau universitaire, la proportion dans la MRC n'est que de 12%, comparativement à 21% pour le Québec³ ;
- forte pression spéculative dans le secteur Tremblant créant des hausses importantes du coût du logement ;
- revenu disponible par habitant dans la MRC de seulement 23 135 \$ en 2011, alors qu'il est de 26 045 \$ dans les Laurentides et de 25 646 \$ au Québec ;
- taux de chômage en 2011 relativement élevé de 9,8% comparativement à celui des Laurentides (6,7%) et du Québec (7,2%)²;
- La situation plus récente dans le marché de l'emploi démontrait pour juin 2014 une stabilité du taux de chômage pour la région des Laurentides (6,8%)³, ce qui laisse présager que la situation aurait peu évolué pour la MRC, en raison du contexte structurel de son marché de l'emploi (données plus récentes non disponibles).
- 29% des emplois relèvent en 2011 du secteur touristique, pour un total de 6 232 emplois ;
- le secteur manufacturier, avec 4% des emplois totaux en 2011, est faiblement représenté dans l'économie de la MRC.

1. Statistique Canada, 2006.

2. Statistique Canada, 2011.

3. Institut de la Statistique du Québec.



Photo 5. MRC des Laurentides.

1.3 Gouvernance territoriale

L'illustration I schématise le rôle des principaux intervenants publics en matière de planification et de gestion du territoire.

1.3.1 Schéma d'aménagement et urbanisme local

La MRC des Laurentides, à l'instar des autres MRC et des communautés métropolitaines au Québec a comme mission première l'aménagement du territoire, dont elle doit définir les orientations, les objectifs et les règles d'occupation de son territoire.

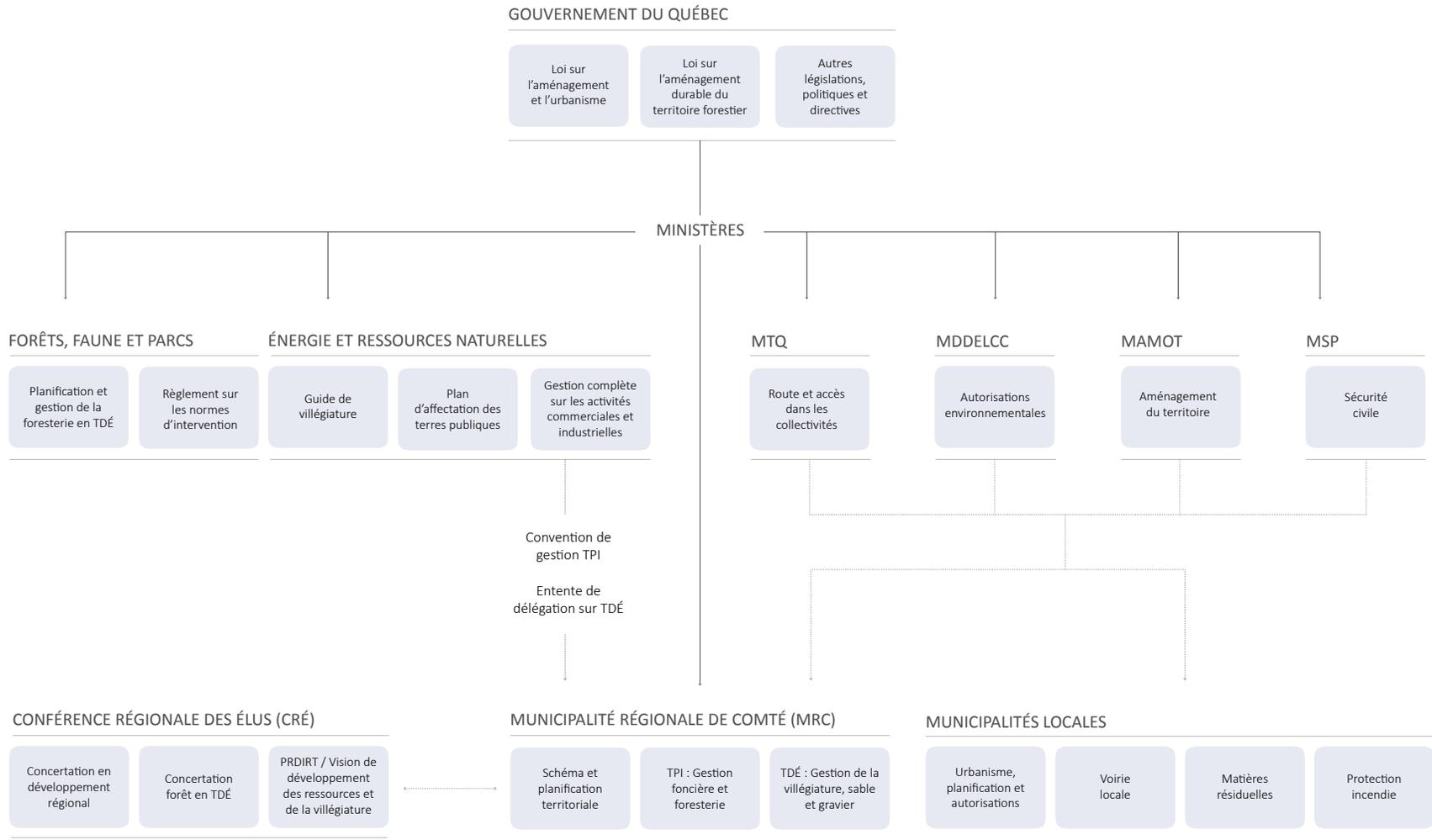
À cette fin, un schéma d'aménagement et de développement du territoire doit être maintenu en vigueur en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) (Ch. A-19.1), lequel doit refléter les attentes et la vision de développement et d'aménagement du territoire et prendre en compte les orientations gouvernementales.

C'est le conseil d'une MRC ou d'une communauté, comprenant les maires élus de chacune des municipalités comprises sur le territoire de celle-ci, qui adoptent par règlement un schéma d'aménagement et de développement.

Les municipalités faisant partie du territoire d'une MRC ou d'une communauté métropolitaine se doivent d'adopter des plans et règlements d'urbanisme en conformité avec le schéma, et l'application des dispositions d'urbanisme est de leur responsabilité.

De façon générale, le milieu municipal a jusqu'à présent peut exercer son plein potentiel d'aménagement et d'urbanisme (ex : cohabitation des usages, réseau routier) sur les terres du domaine de l'État (TDÉ), en raison des limites de gestion qui lui sont dictées par le gouvernement. L'application de l'urbanisme sur les TDÉ se cantonne généralement à l'application des normes ponctuelles de construction, de lotissement et de la protection des bandes riveraines; et à régler au cas par cas des problèmes de cohabitation entre l'exploitation des ressources et les autres activités humaines, notamment la villégiature.

Illustration 1. Planification et gestion du territoire





1.3.2 Gestion des terres du domaine de l'État

Sur les terres du domaine de l'État, la gouvernance générale de l'occupation et des activités est de responsabilité première de ministères et d'organismes parapublics.

Ainsi, la Société des établissements de plein air du Québec (Sépaq) est un organisme mandaté par le gouvernement du Québec pour développer et gérer les parcs nationaux, tels le Parc national du Mont-Tremblant et les réserves fauniques (Réserve faunique Papineau Labelle).

De son côté, le ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs (MFFP), en vertu de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier* (Ch.A-18.1), établit un cadre de planification et d'opération des aménagements forestiers pour les entreprises et industriels bénéficiaires de droits de coupe.

Le MFFP assume l'exercice de planification des ressources et de l'occupation du territoire à diverses échelles d'intervention : stratégie d'aménagement durable des forêts, plan des affectations des terres du domaine de l'État pour les grands objectifs de mise en valeur et de conservation des milieux, plans d'aménagement forestier (unités d'aménagement), et règlement sur les normes d'intervention (RNI) sur les dispositions normatives relatives aux interventions forestières sur le terrain.

D'autre part, le ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles (MERN) a comme responsabilité de gérer les droits miniers sur les TDÉ, les occupations et l'allocation (vente ou location par bail) d'emplacements de villégiature, d'activités commerciales et communautaires liées au grand plein air.



Photo 6. Lac Boisseau

La Conception

L'Enclume

1.3.3 Délégation de gestion à une MRC

La MRC des Laurentides a conclu une convention de gestion territoriale avec le gouvernement pour la planification et la gestion de la villégiature ainsi que l'aménagement forestier de terres publiques intramunicipales (TPI), sur une superficie totale de près de 4 900 hectares.

Une entente de délégation de gestion foncière est également effective pour les emplacements de villégiature et l'exploitation du sable et gravier couvrant les TDÉ.

Une MRC peut également projeter de nouveaux emplacements de villégiature à des fins de vente ou de location par l'élaboration d'un plan d'aménagement, réalisé en conformité avec les objectifs et les règles édictés dans le Guide de développement de la villégiature.¹

La simulation du projet de villégiature durable qui fait l'objet du présent guide peut donc se retrouver en TPI ou TDÉ, puisque la villégiature et l'aménagement forestier sont considérés comme compatibles sur ces territoires.

1.3.4 Rôle de la CRÉ

La Conférence régionale des élus (CRÉ), par le biais de sa Commission des Ressources naturelles et du Territoire des Laurentides (CRNTL), assume une concertation avec les élus municipaux, les ministères, les organismes et entreprises du milieu, en matière de mise en valeur cohérente et durable des ressources du territoire.

À cette fin, le CRNTL adopte un Plan régional de développement intégré des ressources et du territoire (PRDIRT) dont doit prendre en compte les intervenants, y compris les MRC en matière de développement de villégiature sur les TDÉ.

1. Ministère des Ressources naturelles, 1994.

2



Photo 7. Paysage agricole des Laurentides



CHAPITRE 2

GRANDS DÉFIS ET CONCEPT PRODUIT

2.1 Enjeux et objectifs	
2.1.1 Les enjeux de la villégiature	38
2.1.2 Les grands défis	40
2.2 Marché et concept produit	
2.2.1 Aspects méthodologiques	44
2.2.2 Rappel des principaux objectifs et processus	44
2.2.3 Les résultats	47
2.2.4 L'abordabilité du projet pour les résidents	48



2.1 Enjeux et objectifs

2.1.1 Les enjeux de la villégiature

La villégiature est au cœur de la vie sociale, économique, environnementale et politique de la MRC des Laurentides. Face aux changements socio-économiques structureaux, elle soulève d'importants enjeux sur plusieurs aspects socio-économiques et du développement durable, tels : accessibilité à la propriété pour les jeunes ménages, vieillissement accélérée de la population, maintien d'un niveau respectable des coûts-bénéfices dans les services publics, contribution réelle à une économie locale et plus diversifiée et au marché de l'habitation écologique, et cohabitation harmonieuse avec les activités d'exploitation et de transformation des ressources du milieu.

Sur le plan de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, le développement de nouveaux secteurs de villégiature et la consolidation de ceux déjà existants interpellent un renouvellement de l'instrumentation, eu égard à leurs effets à long terme sur la qualité et l'accessibilité publique des plans d'eau, les habitats fragiles, et la viabilité de desserte en services de secteurs plus isolés (ex. : effets sur les gaz à effet de serre, services municipaux, transport collectif).

Le tableau suivant résume les principaux enjeux de la villégiature qui ont conduit au cadre de définition des objectifs et des paramètres d'analyse du guide.



Photo 8. Lac des Sables

Ste-Agathe-des-Monts L'Enclume

Tableau 2.1.1 Synthèse des enjeux de la villégiature / développement durable

SOCIAL

- L'accessibilité à la propriété pour jeunes ménages
- Le maintien de l'accès aux plans d'eau (activités)
- La convergence des intérêts entre la population locale, les touristes et villégiateurs
- L'acceptabilité des nouveaux projets de villégiature riveraine
- La rétention des villégiateurs âgés
- Gouvernance : Le partage des pouvoirs et responsabilités, et l'efficacité de la gestion territoriale

ÉCONOMIQUE

- Le maintien de la valeur foncière vis-à-vis le marché immobilier et la fiscalité municipale
- La contribution de la villégiature aux commerces et services (pouvoirs d'achat)
- Les retombées locales du secteur de la construction, de l'approvisionnement et de la transformation dans le milieu
- L'adaptation de l'industrie locale aux exigences de la construction et de l'aménagement durable
- L'imputabilité des coûts collectifs associés au développement de la villégiature (dont services municipaux et publics)

ENVIRONNEMENTAL

- La cohabitation entre la villégiature et le secteur primaire d'activités
- Les effets à long terme sur la qualité des plans d'eau, des écosystèmes et des paysages
- Les règles d'aménagement et de voirie dans l'atténuation des impacts de la villégiature en milieu naturel
- La performance du concept architectural (habitation plus écologique) et de l'aménagement du site

2.1.2 Les grands défis

Le cadre d'élaboration du guide de villégiature durable a été réalisé dans le contexte plus global de réflexion des élus de la MRC sur le développement à long terme de leur territoire et de leurs communautés.

En ce sens, l'exercice d'élaboration technique du guide prend constamment en compte les attentes du milieu qui peut se résumer au questionnement suivant : « en quoi le projet d'une villégiature durable peut-il jouer un rôle important dans l'atteinte des attentes et des objectifs du milieu ? »



**COMPLÉMENTER
L'OFFRE
ACTUELLE**

Il s'agit de s'assurer dans un premier temps que l'offre de nouvelles habitations du projet vienne compléter le marché actuel de la construction domiciliaire; notamment dans le secteur Tremblant où l'on constate une offre de terrains nettement supérieure à la demande pour une gamme de résidences à prix élevés.

Le projet s'adresse à une clientèle à revenus moyens et mise sur un marché de l'habitation durable et accessible encore peu développé en région.

L'effet indirect recherché est aussi de faciliter le réseautage entre les collectivités rurales et l'offre touristique majeure existante.



**SUSCITER
L'ACCEPTABILITÉ
SOCIALE**

Il s'agit d'opter ici pour une approche proactive de consultation et de communication.

Il importe que la population en général puisse bien cerner les retombées du projet sur les plans social, économique et environnemental, et sans négliger l'apport du projet dans les retombées économiques locales et le développement des expertises dans le marché de l'habitation durable.

La démarche de communication et d'échanges avec la population et les organismes devra démontrer clairement le bilan des coûts-bénéfices tant pour un secteur avoisinant (acceptabilité de proximité) que pour l'ensemble des collectivités locales.



**CONTRIBUER
À ATTIRER UNE
POPULATION DYNAMIQUE**

Essentiellement, ce défi consiste en l'attractivité du projet d'habitation durable chez les jeunes ménages et familles, clientèle dont il faut faciliter davantage l'accès à la propriété, grâce à des habitations modestes à coûts abordables, mais néanmoins performantes sur le plan éco énergétique et de l'emploi des matériaux durables de provenance locale.

Une proportion plus importante de cette clientèle demeurera ou viendra s'établir de façon permanente en région, si elle y trouve une économie offrant des emplois plus stables et mieux rémunérés.

Sur les terres du domaine de l'État (TDÉ), la villégiature est une composante incontournable du projet plus global d'une appropriation plus grande du milieu sur la mise en valeur des TDÉ, pour des bénéfices accrus vers les collectivités et les entreprises du milieu local.

Les grands objectifs ou défis dans la conduite du projet de villégiature environnementale et durable que sous-tend le guide sont les suivants :



CRÉER DES EMPLOIS ET DES PME LOCAUX

Ce défi mise sur le potentiel de la construction résidentielle afin de stimuler les entreprises locales qui œuvrent dans le secteur du bois, des technologies résidentielles innovantes, etc. Il s'agit de maximiser les savoir-faire et le développement de compétences dans le marché en devenir de l'habitation écologique.

Une attention très particulière est accordée dans l'analyse des entreprises locales pouvant approvisionner en biens et services un projet type de maison écologique, admissible à une certification LEED.



OPTIMISER L'ASSIETTE FISCALE ET LES SERVICES LOCAUX

Il faut s'assurer que les impacts du nouveau bâti (rapport coûts/bénéfices) sur les services municipaux et collectifs soient positifs. Comptabiliser, dans la mesure du possible, les coûts hors site (ex. voirie municipale, collecte des ordures) est un exercice incontournable. La localisation, la conception architecturale et d'aménagement d'un site doivent contribuer à l'atteinte de ce défi.

Rappelons qu'un projet peut être rentable pour un promoteur, mais inopportun dans certains cas sur le plan fiscal pour la municipalité.



ASSUMER UN DEVOIR D'EXEMPLARITÉ ENVIRONNEMENTALE

Le projet doit être conçu de manière à atténuer au maximum ses impacts sur le milieu naturel: qualité de l'eau, ruissellement, paysage, consommation énergétique, protection d'habitats fauniques et d'écosystèmes fragiles, récupération des matières résiduelles, etc.

Nous allons accorder une attention particulière aux problématiques de cohabitation avec les activités caractéristiques des milieux ruraux parfois nuisibles: camionnage et aires de coupes, extraction, ou véhicules hors route.

Puisque nous visons l'habitation durable, la norme LEED et autres certifications possibles (ex. Novoclimat) seront considérées. Elles seront toutefois relativisées par rapport à notre réalité rurale et de villégiature pour considérer d'autres dimensions avec plus d'attention (ex. : achat de proximité).



Photo 9. Résidence d'architecture atypique

2.2 Marché et concept produit

La présente section s'attarde à évaluer l'intérêt d'une clientèle potentielle, constituée de villégiateurs (touristes d'agrément) et de futurs résidents permanents, pour venir s'établir dans le cœur des Laurentides en milieu naturel.

Une enquête a été réalisée au printemps 2013 par la firme ExoB2B Marketing¹, avec en appui l'entreprise Léger Marketing. Celle-ci visait à mesurer «l'intérêt de la clientèle potentielle pour un projet de développement résidentiel en pleine nature inspiré du développement durable au cœur des Laurentides, hors Tremblant».

Le concept produit définissant l'habitation type de base, associée au projet de villégiature durable et environnementale, pour lequel l'enquête a été structurée, est défini au tableau 2.2.

Tableau 2.2 Le concept produit d'habitation à cibler

Configuration générale de l'habitation

GRANDE FENESTRATION	INTIMITÉ À L'EXTÉRIEUR	PIÈCES	RANGEMENT
	Cour arrière et terrasse	<ul style="list-style-type: none"> • 2e salle de bain (familles) • Salle d'eau / de lavage • Solarium (3e plus populaire) • Minimum de 3 chambres (familles) • Habitations à 2 chambres pour ménage sans enfants 	Considérer un sous-sol ou un rangement alternatif convenable

Coût et gestion de la propriété

PRIX CIBLE DE 200 000 \$ peut être maintenu pour l'acquisition seule d'une résidence (sans terrain)	2 ORDRES D'OFFRE POSSIBLES	GESTION
<ul style="list-style-type: none"> • Une proportion de 23 % de l'échantillon juge cela dispendieux • Les ménages à revenus moyens (80 à 100 000 \$/an) peuvent donc envisager l'acquisition de cette catégorie de propriété d'après le critère d'abordabilité de la SCHL (\leq 30% du revenu brut d'un ménage avant impôts consacré au coût du logement) 	<ul style="list-style-type: none"> • 200 000 \$ avec un bail de 1 000 \$/an pour le terrain (est jugé abordable par 44 % de l'échantillon total) • 200 000 \$ + 40 000 \$ pour l'achat du terrain (est jugé abordable par 41 % de l'échantillon total) 	<ul style="list-style-type: none"> • La formule de gestion du site, le principe de location d'équipements récréatifs et les espaces communs ne semblent pas faire l'unanimité

Source : Enquête I. ExoB2B Marketing, 2013.
EXO2B Marketing, 2013

2.2.1 Aspects méthodologiques

Le questionnaire a utilisé la plateforme Web de la firme Léger Marketing. Le sondage a été distribué par l'entremise d'un panel Web.

En voici les principaux paramètres:

- un sondage en ligne auprès de répondants âgés de 20 à 64 ans, pouvant s'exprimer en français ou en anglais et qui résident à Montréal, Laval, Ottawa-Gatineau, la Couronne Nord et les Laurentides ;
- les répondants devaient posséder ou avoir l'intention de faire l'acquisition d'une résidence en pleine nature au cours des 10 prochaines années ;
- des quotas ont été fixés afin d'avoir un nombre suffisant de résidents pour chacune des régions considérées ; et,
- 1502 répondants ont été validés dans le processus d'un échantillonnage fiable.

2.2.2 Rappel des principaux objectifs et processus

La MRC des Laurentides, avec l'aide technique d'ExoB2B Marketing, a préparé un questionnaire dont la finalité implicite était de connaître la clientèle potentielle à un produit bien spécifique recherché. L'exercice a pris en compte les attentes des représentants élus des communautés locales en matière de développement durable, comme en fait foi l'énoncé de vision stratégique, préalable à l'élaboration d'un nouveau schéma d'aménagement et de développement ¹.

Les principaux objectifs de départ pour la conduite de cette enquête :

- identifier les profils d'acheteurs les plus porteurs pour un projet de développement résidentiel en pleine nature inspiré du développement durable, hors du pôle de Tremblant ;
- évaluer l'importance des commodités possibles offertes à proximité et/ou sur le site;
- mesurer dans l'offre produit l'importance des activités offertes dans la zone visée par le projet, où à proximité de celui-ci;
- cerner les caractéristiques de base des habitations offertes pour le projet de développement résidentiel en pleine nature selon une approche marketing; et,
- formuler des recommandations sur les stratégies de commercialisation à adopter pour le projet.

L'illustration 2 schématise le processus de définition du projet dans son environnement de marché (offre et demande) et son intégration avec le milieu d'accueil.

1. MRC des Laurentides, 2014.

Illustration 2. Le projet dans son processus de conception et son environnement

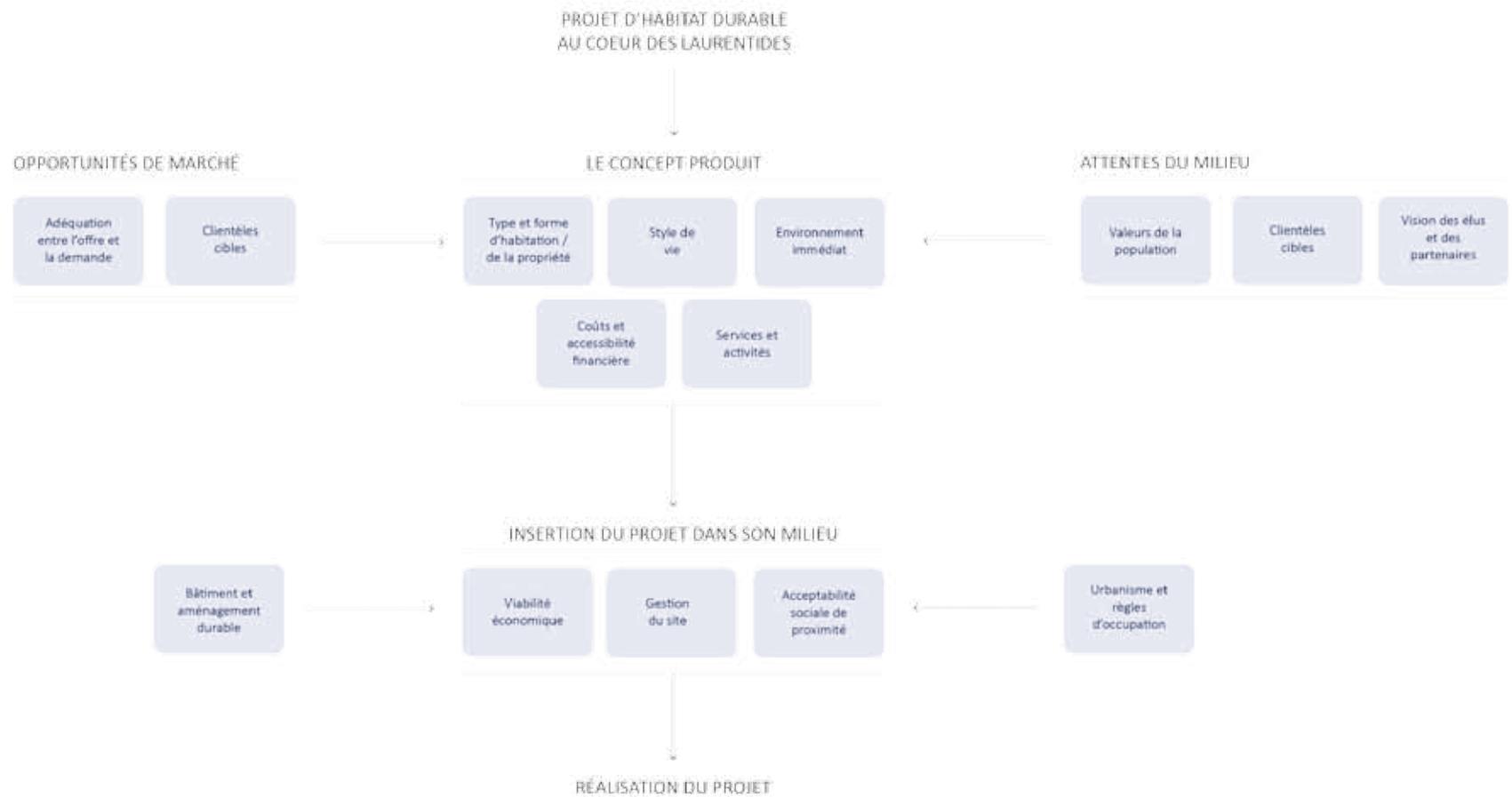
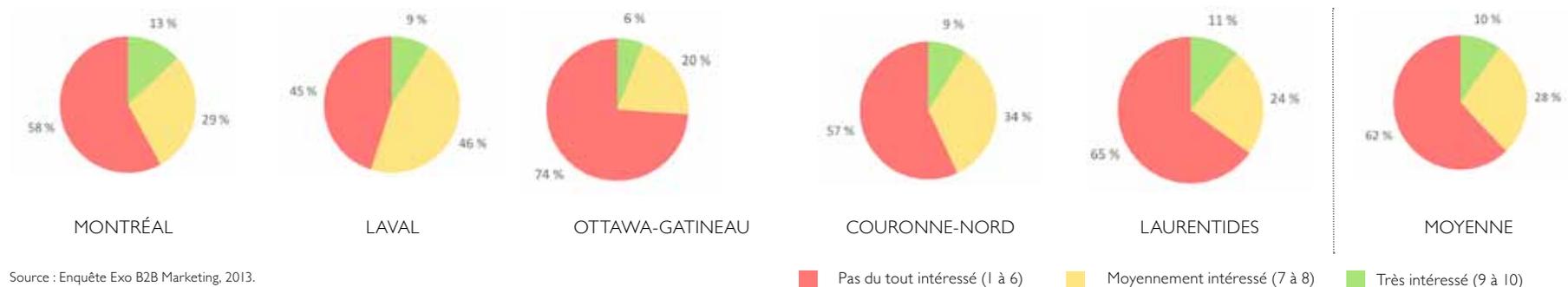


Tableau 2.2.3.1 Les profils des personnes les plus intéressés par le projet

 <p>STATUT DE RÉSIDENCE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les locataires et les propriétaires de condo-logement: ils sont significativement plus intéressés par le projet de développement résidentiel. • Les répondants qui n'ont pas de résidence en pleine nature. 	 <p>LIEUX DE RÉSIDENCE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Régions à cibler en priorité : Montréal et Laval, suivi des Laurentides. • les habitants de Montréal sont en plus grande proportion à signifier qu'ils sont très intéressés par le projet (13 %). • les habitants des Laurentides sont en plus grande proportion à signifier qu'ils sont très intéressés à demeurer dans la région (28,8%).
 <p>ÂGE ET OCCUPATION</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Groupes d'âge à cibler : <ul style="list-style-type: none"> • les répondants âgés de 20-34 ans ont également signifié un intérêt moyen. • les répondants âgés de 35-44 ans sont les plus intéressés. • Familles avec enfants : <ul style="list-style-type: none"> • les répondants avec enfants sont proportionnellement plus nombreux comme moyennement et très intéressés par le projet, à l'opposé des « baby-boomers ». • Les travailleurs à temps plein sont en plus grande proportion à affirmer qu'ils ont un intérêt moyen. 	 <p>STYLE DE VIE ET INTÉRÊTS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Il existe une forte corrélation entre l'intérêt pour la MRC et le projet. • Style de vie : le lien est faible entre le style de vie orienté développement durable et l'intérêt envers le projet. • Cependant, lorsque les questions sont prises une à une, on remarque que les répondants très intéressés sont en plus grande proportion à signifier qu'ils : <ul style="list-style-type: none"> • possèdent un jardin ou font de l'empotage de plantes à leur domicile (14,53%) • vendent, donnent ou recyclent leurs biens usagés (13,30%) • vérifient la provenance des biens achetés et privilégient les produits locaux ou de saison (15,27%) • 73% des répondants affirment que l'interdiction de bateaux moteurs sur un lac n'est pas du tout contraignante
		 <p>CLIENTÈLES MOINS INTÉRESSÉES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les répondants provenant de la région d'Ottawa-Gatineau • Les répondants âgés de 55-65 ans • Les retraités • Les personnes vivants seule ou à deux

Source : Enquête Exo B2B Marketing, 2013.

Illustration 3. Niveau d'intérêt général pour l'acquisition d'une habitation en milieu naturel dans la MRC des Laurentides



Source : Enquête Exo B2B Marketing, 2013.

2.2.3 Les résultats

Les résultats de l'enquête sur les clientèles potentielles permettent de conclure à l'opportunité réelle du projet à l'étude, en relation avec les principales cibles énoncées au chapitre I; notamment en ce qui a trait à l'offre d'une habitation abordable et durable pour les ménages à moyen revenu, avec un lieu de résidence dans un cadre naturel, mais relativement rapproché des noyaux de services de proximité.

Les résultats de cette enquête peuvent être mis en corrélation avec d'autres projets résidentiels durables et abordables sur le territoire de la MRC, notamment pour les jeunes familles désirant s'y établir en permanence pour y résider et travailler.

Globalement, 10% des répondants à l'enquête se sont montrés très intéressés par l'achat d'une habitation en milieu naturel dans la région de la MRC des Laurentides; habitation jugée économiquement accessible pour eux (ménage) et s'inspirant du développement durable ; une proportion de 28% des personnes interrogées se sont déclarées moyennement intéressées.

Dans les répondants habitant la région des Laurentides, on relève un intérêt certain pour le projet d'habitation en milieu naturel sur le territoire de la MRC des Laurentides; 35% des répondants se classent parmi les moyennement ou très intéressés.

Le type de résidence proposée en vertu d'un coût d'acquisition de 200 000 \$ accompagnée d'une location annuelle du terrain demeurant en terres publiques (environ 1 000 \$), est considéré comme abordable pour 41% des répondants.

Ce même constat s'applique également dans le cas de l'achat de cette même résidence, mais avec l'acquisition d'un terrain d'une valeur approximative de 40 000 \$.

Tableau 2.2.4.1 Revenus médians des familles de la MRC des Laurentides (2014)

	Famille en couple	Famille en couple avec un enfant
Coût annuel associé à l'habitation	21 434 \$ ¹	21 434 \$
Revenu médian annuel	64 600 \$ ²	75 400 \$ ²
Part des coûts annuels à l'habitation sur le revenu avant impôt	33 %	28 %

Source des données de base : Institut de la Statistique du Québec
Selon Recensement Canada pour 2011 : 11 140 familles recensés sur le territoire de la MRC, dont 4 205 avec enfants.

1. Base de calcul des coûts annuels associés en 2013 d'une résidence dans un secteur rural ou de villégiature non desservi par des réseaux d'aqueduc et/ou d'égout avec hypothèque de 225 000 \$ (Voir l'illustration 5)
2. Revenus majorés à partir de 2011, selon le taux de croissance annuel moyen observé pour la période 2006-2010 : famille comptant un couple (1,3%), famille avec un enfant (2,0%)

2.2.4 L'abordabilité du projet pour les résidents

Labordabilité de l'habitation proposée demeure un défi incontournable, afin de répondre adéquatement à l'aspect socio-économique d'un projet de développement durable.

La lecture de l'illustration 5 fait ressortir que le projet d'habitation durable, avec un coût d'acquisition de la maison de base (bâtiment et terrain) de l'ordre de 250 000 \$, est au seuil de l'accessibilité pour une famille (constitué d'un couple) situé sur le territoire de la MRC des Laurentides. Cette famille était dotée en 2013 d'un revenu médian de 64 600 \$, représentant ainsi un effort financier de l'ordre de 33% attribué aux dépenses totales associées au logement, considérant qu'une résidence de cette valeur en milieu de villégiature non desservi (sans réseau d'aqueduc et d'égout sanitaire) peut générer en moyenne des dépenses de 21 400 \$ par année (avec terrain en propriété).

Par contre, la deuxième colonne de l'illustration 5 démontre que l'option d'une habitation avec location de terrain allège de façon non négligeable l'effort (30,9%) d'une famille à revenu médian de 64 600 \$ / an pour l'accès à une habitation.

Pour les familles avec un enfant dont le revenu médian était de 75 400 \$ par année, leurs efforts à pourvoir aux dépenses annuelles pour cette nouvelle maison étaient sensiblement de moindre importance, soit dans une proportion de 28%.

Précisons que la Société canadienne d'hypothèques et de logements considère que les ménages ne devraient pas consacrer plus que 30% de leurs revenus (avant impôts) au poste de dépenses associées annuellement aux frais de leur logement, ce que la société établit comme le niveau d'abordabilité.

Illustration 4. Revenus annuels des travailleurs dans la MRC (2012)

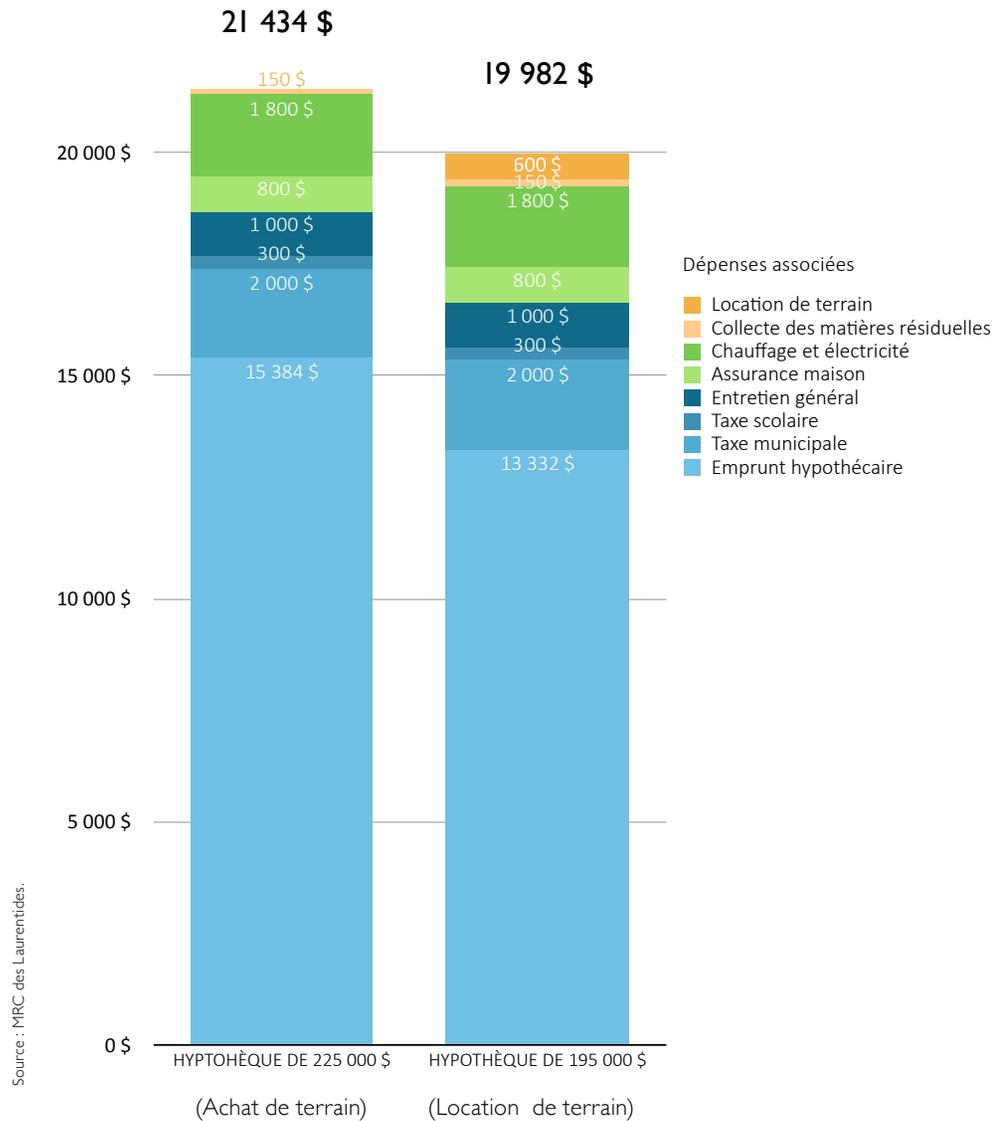


Source : Enquête Exo B2B Marketing, 2013.

D'autre part, l'illustration 4 révèle que le bassin de travailleurs habitant le territoire de la MRC qui est le plus susceptible de composer une famille cible pour une propriété résidentielle abordable était relativement restreint en 2012; il était d'environ 3 400 personnes, soit 18,7% du total des travailleurs âgés de 25 à 64 ans.

La construction d'une habitation durable ainsi que l'acquisition ou la location d'un terrain à des coûts raisonnables sont des repères à maintenir tout au long de l'élaboration du projet afin d'atteindre une portion significative de la clientèle de ménages à revenus moyens et de jeunes familles avec enfants. Le parrainage du projet par le milieu municipal et le coût foncier peu élevé des terres du domaine de l'État constitue un contexte facilitateur à la réalisation d'un projet d'habitation durable et abordable.

Illustration 5. Évaluation comparative des coûts annuels à une habitation écologique



Base de calcul des coûts annuels associés en 2013 d'une résidence dans un secteur rural ou de villégiature non desservi par des réseaux d'aqueduc et/ou d'égout. Hypothèque de 225 000 \$, remboursable mensuellement sur une période de 25 ans, taux d'intérêt de 4,79%.



Photo 10. Maison ancienne

3



Photo 11. Lac Wagamung



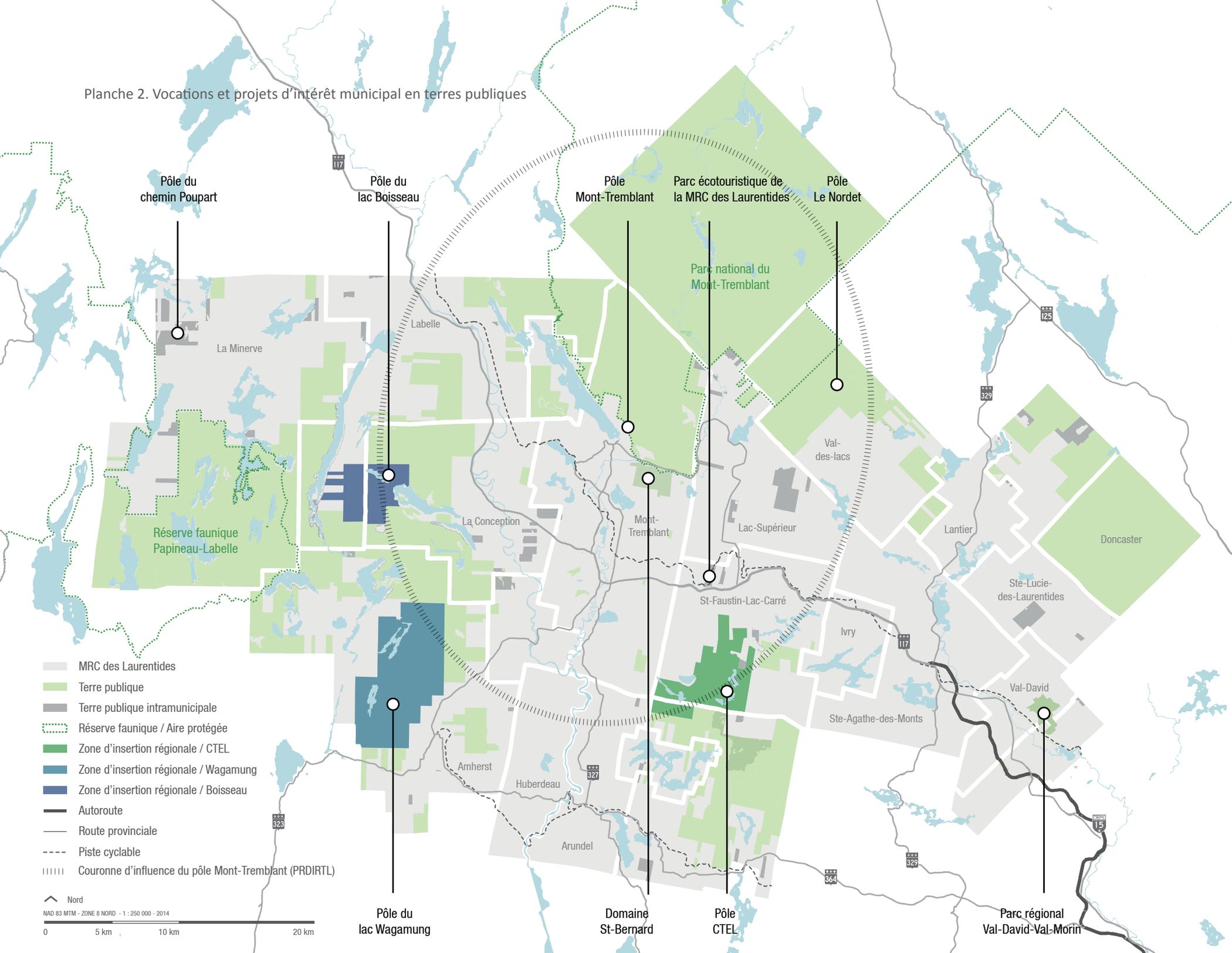
CHAPITRE 3

CONCEPT DE

MISE EN VALEUR

3.1 La mise en valeur territoriale	
3.1.1 Considérations pour des projets de villégiature durable sur les terres du domaine de l'État	53
3.1.2 Zone d'insertion régionale du lac Wagamung	57
3.1.3 Zone d'insertion régionale du lac Boisseau	59
3.1.4 Zone d'insertion régionale et le CTCL	61
3.2 Le concept architectural	
3.2.1 Typologie d'habitation	65
3.2.2 Language architectural	65
3.2.3 Principes de construction et matériaux sains	66
3.2.4 Maison évolutive	66
3.2.5 Efficacité énergétique	66
3.2.6 Le projet de maison écologique de la MRC des Laurentides	67
3.3 Le concept d'aménagement	
3.3.1 Synthèse des potentiels et contraintes	73
3.3.2 Le concept d'organisation spatiale	74
3.3.3 L'esquisse d'aménagement	76

Planche 2. Vocations et projets d'intérêt municipal en terres publiques



- MRC des Laurentides
- Terre publique
- Terre publique intramunicipale
- Réserve faunique / Aire protégée
- Zone d'insertion régionale / CTEL
- Zone d'insertion régionale / Wagamung
- Zone d'insertion régionale / Boisseau
- Autoroute
- Route provinciale
- Piste cyclable
- Couronne d'influence du pôle Mont-Tremblant (PRDIRTL)

Pôle du chemin Poupart

Pôle du lac Boisseau

Pôle Mont-Tremblant

Parc écotouristique de la MRC des Laurentides

Pôle Le Nordet

Réserve faunique Papineau-Labelle

Parc national du Mont-Tremblant

Pôle du lac Wagamung

Domaine St-Bernard

Pôle CTEL

Parc régional Val-David-Val-Morin

La Minerve

Labelle

La Conception

Mont-Tremblant

Lac-Supérieur

Val-des-lacs

Lantier

Doncaster

Ste-Lucie-des-Laurentides

St-Faustin-Lac-Carré

Ivry

Ste-Agathe-des-Monts

Val-David

Amherst

Huberdeau

Arundel

323

327

364

329

15

117

125

329

3.1 La mise en valeur territoriale

Préalable au choix de la zone du Centre Touristique et Éducatif des Laurentides (CTEL) pour la démonstration de préfaisabilité d'un projet de villégiature durable, une analyse sommaire des potentiels et contraintes sur l'ensemble des terres du domaine de l'État a été effectuée.

La planche 2 localise certains territoires d'intérêt en milieu forestier public pour la réalisation de projets de villégiature privée et / ou la mise en valeur de potentiels récréotouristiques structurants à l'échelle régionale.

3.1.1 Considérations pour des projets de villégiature durable sur les terres du domaine de l'État

À cette fin, sont proposés des critères à l'échelle régionale pour la mise en place de projets de villégiature durable :

- présence de blocs de terres publiques en territoire municipalisé dont l'étendue et la configuration sont susceptibles de faire l'objet d'une prise en charge locale sur le plan récréotouristique ;
- sites dotés d'un très bon potentiel pour l'aménagement de villégiature :
 - Proximité de plans d'eau, de services collectifs rapprochés, plateaux de développement à faible contraintes, ambiance visuelle et ensoleillement ;
 - Allocation possible de plusieurs emplacements, selon des formules traditionnelles de lotissement ou de projets intégrés ;
- attractivité et qualité des ressources naturelles du milieu d'insertion :
 - Qualité intrinsèque et esthétique des éléments du milieu naturel ;
 - Ressources du milieu forestier pouvant contribuer à l'approvisionnement de matériaux et produits à l'échelle locale ;
 - Viabilité éventuelle des activités prises en charge par les communautés locales à l'échelle de la zone ;
- potentiels récréotouristiques significatifs :
 - Intégration à de grands réseaux récréatifs ou des équipements récréotouristiques existants.

Ont été ainsi présélectionnées dans la démarche initiale trois grandes zones d'insertion régionale dont la localisation est indiquée sur la planche 2 :



Zone 1

Lac Wagamung

(Amherst)



Zone 2

Lac Boisseau

(La Conception et Labelle)



Zone 3

Centre touristique et éducatif
des Laurentides (CTEL)

(Saint-Faustin-Lac-Carré)

Une réflexion sur les potentiels de mise en valeur de ces grandes zones a permis de faire ressortir les forces et les faiblesses de celles-ci, et ainsi produire pour chacun un plan concept général. Ce plan concept permet de visualiser le projet d'harmonisation des différentes vocations dans un ensemble cohérent dans lequel peut s'insérer un ou des secteurs de villégiature durable. Le tableau suivant résume la caractérisation et les principaux enjeux de mise en valeur de ces territoires.

Tableau 3.1.1 Caractérisation et enjeux des zones d'insertion régionale

		 ZONE I LAC WAGAMUNG Amherst 5 170 hectares
		<p><i>Faire du secteur Lac Wagamung un nouveau pôle de grand plein air dans le secteur Ouest de la MRC.</i></p>
RESSOURCES NATURELLES	FORCES	<ul style="list-style-type: none"> Plan d'eau de très grande qualité naturelle et panoramique du lac Wagamung Potential d'érablière le plus élevé à l'échelle de la MRC des Laurentides Présence d'une grande forêt publique pouvant contribuer à la mise en valeur globale de la zone et de la collectivité locale
	FAIBLESSES	<ul style="list-style-type: none"> Exploitation intensive de la forêt publique et transport des bois générant des problématiques de cohabitation avec la villégiature et l'entretien des chemins municipaux Reconversion sur une base durable de secteurs dénaturés par l'exploitation forestière
VILLÉGIATURE DURABLE	FORCES	<ul style="list-style-type: none"> Vaste territoire vierge et variété des potentiels de villégiature étroitement associés au grand plein air Proximité des accès routiers et des services collectifs (ex.: voirie, électricité, cueillette des matières résiduelles)
	FAIBLESSES	<ul style="list-style-type: none"> Cohabitation des villégiateurs avec l'activité forestière très présente Acceptabilité sociale d'un nouveau pôle de villégiature dans le secteur du lac Chevreuil (ex. : partage d'un accès commun au lac).
POTENTIEL RÉCRÉOTOURISTIQUE	FORCES	<ul style="list-style-type: none"> Proximité de la route 323, deuxième porte d'entrée touristique de la région de la MRC des Laurentides. Présence d'équipements et de réseaux de plein air, traversant le secteur: sentier des Villages St-Rémi /Vendée, plate-forme d'observation du lac Wagamung, ancienne Tour à feu très bien conservée. (patrimoine unique)
	FAIBLESSES	<ul style="list-style-type: none"> Éloignement relatif du pôle touristique et de services de Tremblant Territoire municipal encore très peu exploité sur le plan récréotouristique Conciliation à faire entre le grand plein air et les véhicules motorisés hors route (VHR)



ZONE 2

LAC BOISSEAU

La Conception et Labelle

1 900 hectares



ZONE 3

CENTRE TOURISTIQUE ET ÉDUCATIF DES LAURENTIDES

St-Faustin-Lac-Carré

2900 hectares

Mise en valeur d'un potentiel récréotouristique et de villégiature très diversifié, dans un environnement sensible

- Réseau hydrographique très développé, dont un lac naturel de très grande qualité : lac Boisseau
- Sommets au potentiel panoramique et de grand plein air dans le bassin du lac Boisseau
- Écosystèmes et habitats naturels fragiles très présents : barrage de castors, cerfs de Virginie, refuges biologiques, sites forestiers d'intérêt
- Milieu naturel d'insertion à grand potentiel, mais fragile aux interventions humaines
- Interventions forestières délicates dans un secteur récréotouristique et de villégiature à fort potentiel
- Bonne facilité à la desserte de services collectifs et municipaux
- Environnement de villégiature omniprésent: proximité des grands secteurs de villégiature, lac Labelle et lac des Trois Montagnes
- Atouts de localisation pour un potentiel de développement diversifié: lotissement de résidences isolées, résidences de tourisme, villégiature commerciale et communautaire
- Enjeu de cohabitation entre les différentes vocations dans un territoire relativement restreint
- Accessibilité routière problématique du côté du lac Labelle en raison de la présence de grandes terres privées
- Acceptabilité sociale de proximité à travers différentes clientèles de villégiateurs et de plein air
- Potentiel récréotouristique et de grand plein air déjà confirmé par l'implication d'organismes du milieu, de la municipalité de La Conception et la ville de Mont-Tremblant
- Proximité immédiate du pôle touristique de Tremblant
- Présence de nombreux attraits récréatifs et de plein air existants : Sentier national dans les sections «Alléluia» et «l'Héritage», camping et escalade
- Cohabitation avec les sentiers de VHR, dans la partie ouest du secteur
- Activités forestières situées à proximité des activités et potentiels récréotouristiques

Repositionner le CTEL dans l'offre récréotouristique régionale

- Intégration possible de 3 grands potentiels naturels non mis en valeur : plan d'eau très bien conservé (qualité de l'eau et paysage des bassins versants des lacs Castor et Long)
- Massifs montagneux aux potentiels panoramiques pour la randonnée et l'escalade
- Vaste milieu humide contiguë au CTEL pouvant être intégré à sa mission de protection et d'interprétation du centre
- Faible potentiel d'exploitation forestière à court et moyen terme
- Plans d'eau de faible étendue
- Sensibilité au développement intensif
- Potentiel de villégiature commerciale (chalets en location) en voie de réalisation (cabanes dans les arbres)
- Opportunité de développement de villégiature privée et d'un pôle d'une seconde porte d'entrée plus accessible du côté ouest du CTEL (lac Castor)
- Rétention sur place et dans le secteur environnant de la clientèle touristique (séjour de plus d'une journée) à consolider
- Camping traditionnel en place peu attractif pour la clientèle externe à la région
- Proximité géographique de la région de Tremblant et du débit élevé de circulation de l'axe 15 / 117
- Proximité immédiate de la station de ski Mont-Blanc
- Très bon potentiel de réseaux récréatifs et de plans d'eau
- Produit récréotouristique actuel du CTEL à repositionner
- Forte concurrence d'activités de grand plein air ajustées aux tendances des clientèles d'aujourd'hui : Parc national du Mont-Tremblant
- Accès routier complexe à partir de la route 117, et peu visible jusqu'au pôle d'accueil actuel

Planche 3. Zone d'insertion régionale - Lac Wagamung

- Zone d'insertion régionale
- Zone d'agroforesterie
- Zone de villégiature
- Zone récréotouristique
- Milieu humide
- Route provinciale
- Chemin municipal
- Chemin public d'accès principal
- Chemin forestier projeté
- Sentier pédestre intervillages
- Sentier pédestre projeté
- Sommet

PÔLE DE VILLÉGIATURE
DE SECOND RANG

PÔLE DE VILLÉGIATURE

NOYAU VILLAGEOIS
DE VENDÉE

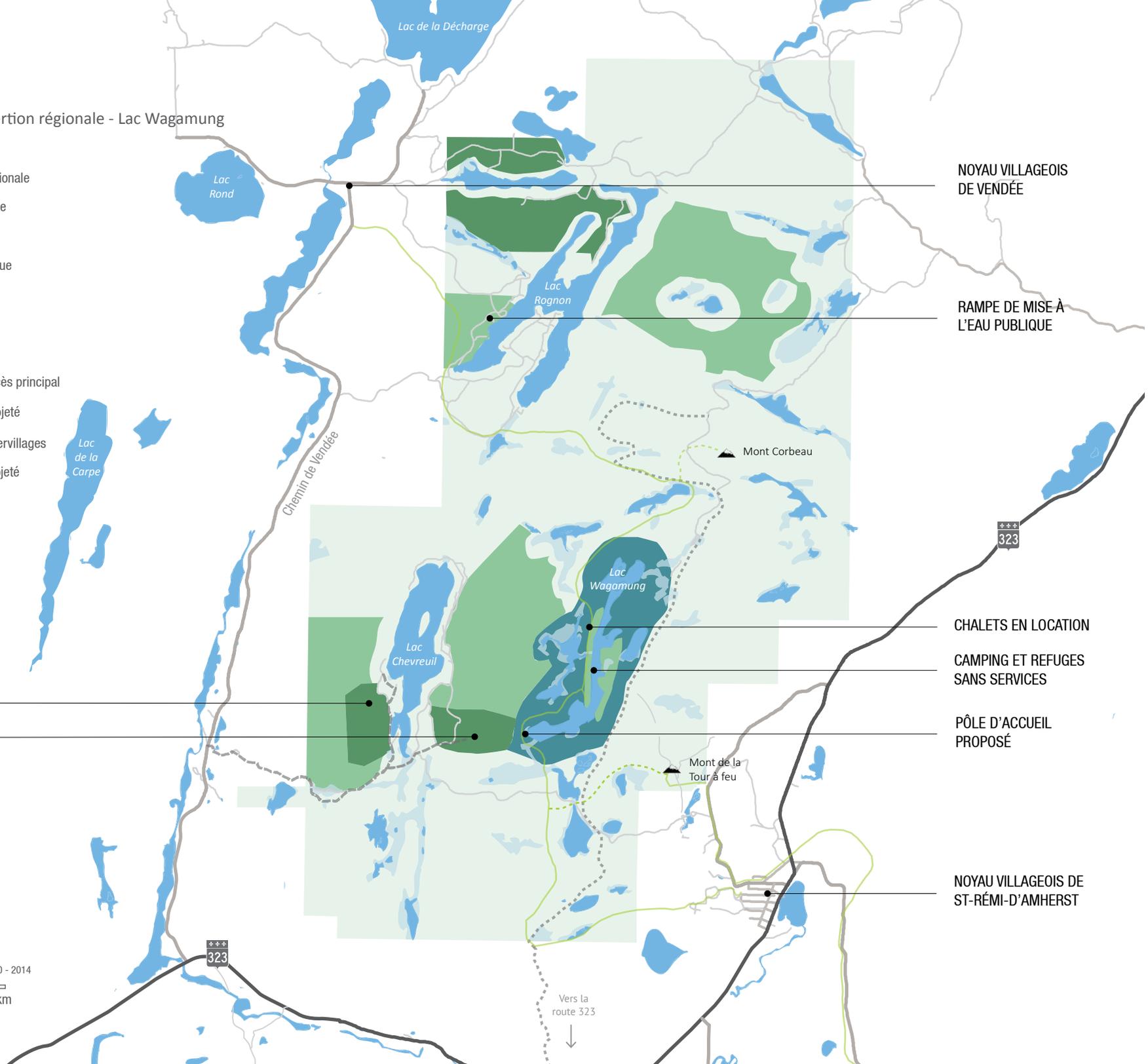
RAMPE DE MISE À
L'EAU PUBLIQUE

CHALETS EN LOCATION

CAMPING ET REFUGES
SANS SERVICES

PÔLE D'ACCUEIL
PROPOSÉ

NOYAU VILLAGEOIS DE
ST-RÉMI-D'AMHERST



Vers la
route 323

↓



3.1.2 Zone d'insertion régionale du lac Wagamung

Caractérisation du territoire

Situé dans la municipalité d'Amherst et accessible régionalement par la route 323 (deuxième porte d'entrée touristique de la MRC), le lac Wagamung et son environnement naturel est très bien conservé. La zone d'insertion régionale, illustrée sur la planche 3 qui couvre une superficie totale de 5 170 hectares, présente des qualités hydrologiques et environnementales exceptionnelles. Outre le lac Wagamung, deux autres plans d'eau d'importance sont aussi présents dans la zone d'insertion, soit les lacs Chevreuil et Rognon. Les abords de ces derniers sont partiellement occupés par de la villégiature éparse longeant les rives de ces lacs.

L'accès principal au secteur de villégiature projeté s'effectuerait dans la partie sud de la zone, via le chemin Émile-Dagenais et son prolongement Est par un chemin

Le plan concept général

La proposition du concept d'organisation spatiale s'articule autour du lac Wagamung tout en considérant l'ensemble du territoire environnant qu'est la zone d'insertion régionale. Nous proposons la reconnaissance d'une vocation récréotouristique et forestière bien confirmée pour ce territoire; elle pourrait ainsi se traduire par la reconnaissance d'un nouveau parc régional au sens de la *Loi sur les compétences municipales* (Ch. C-47.1), ou par son intégration à une terre publique intramunicipale (TPI), sous la gouvernance de la MRC, après entente avec le MERN. Ce nouveau statut permettrait d'assurer une gestion plus décentralisée par le milieu municipal et davantage bénéfique pour la collectivité locale : harmonisation des règles d'urbanisme et de l'aménagement forestier; imputabilité partagée de la voirie en milieu ressource, activités de plein air pour résidents et visiteurs, nouvelles sources de revenus tirés de la tarification des activités et de la mise en disponibilité de lots de villégiature.

Le lac Wagamung étant le cœur de ce concept, il est proposé d'aménager des secteurs afin d'y accueillir, soit des projets de secteur de villégiature regroupés, des chalets en location ou encore des sites de camping ou des refuges.

forestier, permettant de relier les lacs Chevreuil et Wagamung au chemin de Vendée. Un chemin forestier (chemin du lac Wagamung), permettrait aussi d'atteindre plus directement la lac Wagamung par le village de Saint-Rémi (noyau principal de services), traversé par la route 323, à l'intérieur d'une distance n'excédant pas 10 kilomètres.

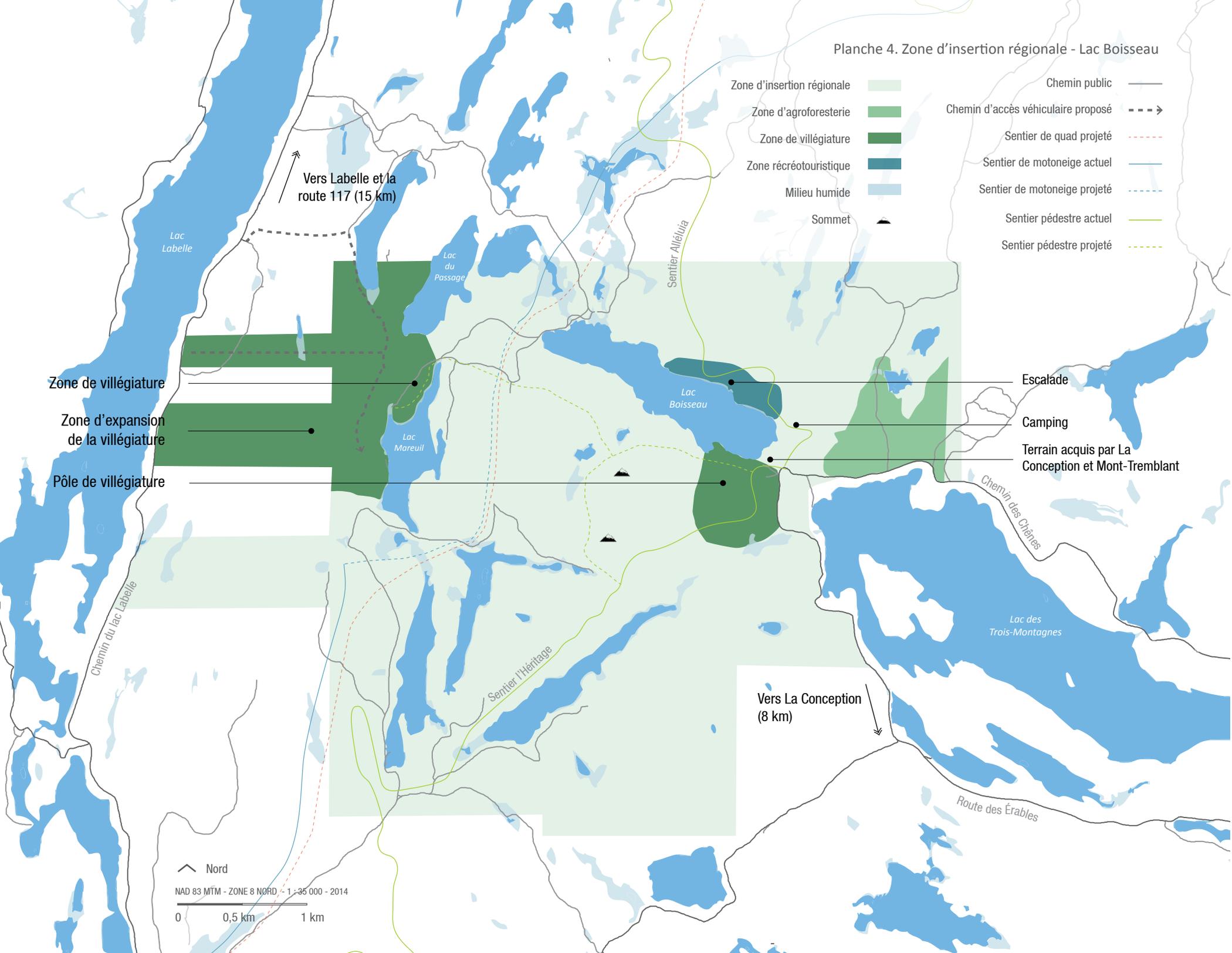
La zone d'insertion est parcourue par un réseau de sentiers de motoneige et de QUAD, de même que par des sentiers pédestres; le réseau de randonnée traverse la zone dans l'axe Nord-Sud, et établit le contact pour les randonneurs entre les villages de St-Rémi-d'Amherst et de Vendée. Vendée est un petit noyau de services de proximité desservant les grands secteurs de villégiature du lac Cameron et du lac de la Sucrierie.

Le sentier existant des Villages passant dans le secteur est alors intégré au parc et bonifié. Les points d'observations au lac Wagamung seront conservés et une bonification du réseau actuel de randonnée est aussi proposée afin de relier les sentiers de la montagne de la Tour à feu et du mont Corbeau. Offrant déjà des points d'observation, l'intégration de ces monts et attraits permettra de créer un réseau de sentiers de randonnée dépassant le cadre local, pour être plus formellement raccordé dans un deuxième temps au Sentier national au Québec, et promu à l'échelle nationale.

La pêche ainsi que la promenade sur des embarcations non motorisées seraient permises sur le lac Wagamung. Un pôle d'accueil pour la zone projetée est proposé au sud du lac Wagamung.

Avec des emplacements de villégiature déjà présents sur les abords du lac Chevreuil, un secteur de consolidation en second rang de villégiature y est proposé en première phase. Ultérieurement, un second pôle de villégiature serait développé au Sud-Ouest du lac Wagamung.

Planche 4. Zone d'insertion régionale - Lac Boisseau





3.1.3 Zone d'insertion régionale du lac Boisseau

Caractérisation du territoire

Localisée au cœur des terres du domaine de l'État, dans la partie ouest de la municipalité de La Conception, la zone d'insertion régionale du lac Boisseau, illustrée sur la planche 4, couvre une superficie totale de 1 900 hectares. Le territoire de la zone s'étend également du côté Ouest sur le territoire de la municipalité de Labelle, où l'on relève également des possibilités de raccordement au réseau routier vers le lac Labelle.

Le lac Boisseau, avec son plan d'eau (superficie de 63 hectares) et son bassin versant très bien conservés, constitue l'atout principal de la zone pour sa mise en valeur sur le plan récréotouristique et de la villégiature.

Le plan concept général

La proposition du concept d'organisation spatiale s'articule autour de deux nouveaux secteurs de villégiature permettant d'asseoir la mise en valeur plus globale de la zone d'insertion dont la vision de gestion s'apparente à celle décrite pour la zone du lac Wagamung.

Le premier secteur concerne la partie sud du lac Boisseau où est projeté un nouvel aménagement de résidences de villégiature, dans un environnement de grand plein air déjà bien pourvu : sites de camping et d'escalade, sections du Sentier national au Québec, soient l'Héritage et l'Alléluia. Est également proposé dans ce secteur un nouveau sentier de randonnée permettant d'atteindre deux sommets d'intérêt et de rejoindre la partie Nord de la zone d'insertion.

Le secteur Sud devrait être en premier lieu développé puisqu'il bénéficie d'un potentiel d'accessibilité plus direct et moins dispendieux avec le réseau routier existant (chemin des Chênes) desservant la villégiature du lac des Trois Montagnes.

La pointe sud du lac Boisseau où l'on relève la présence de quelques activités récréotouristiques, est accessible par le biais du chemin des Chênes, faisant le tour du lac des Trois Montagnes; à partir de la pointe sud du lac Boisseau, ce chemin, sur une distance de 11 kilomètres, conduit vers l'Est à la route nationale 117 et au petit village de La Conception.

Quant au secteur Nord, son accessibilité pour l'implantation de la villégiature est possible du côté du lac Labelle en empruntant un chemin forestier existant communiquant avec le chemin privé du Lac-de-l'Abies. En option, est envisageable une nouvelle voie d'accès sur les terres du domaine de l'État, laquelle permettrait un raccordement plus direct au chemin du lac Labelle.

Soulignons enfin que des sections des sentiers de VHR pour la motoneige et le QUAD doivent être revues dans l'aménagement global de la zone d'insertion ; dans ce cas, il s'agit d'éliminer ou d'atténuer les potentiels de conflits (bruit, sécurité, intimité) entre ces activités motorisées, les activités récréatives extensives et les futurs villégiateurs.

Planche 5. Zone d'insertion régionale - CTEL

- Zone d'insertion régionale
- Territoire du CTEL
- Zone récréotouristique
- Zone agrotouristique
- Secteur d'accueil actuel
- Secteur d'hébergement alternatif
- Secteur de camping
- Secteur de villégiature durable
- Milieu humide
- Paroi d'escalade
- Sommet
- Chemin municipal
- Chemin forestier
- Sentier pédestre actuel
- Sentier pédestre projeté

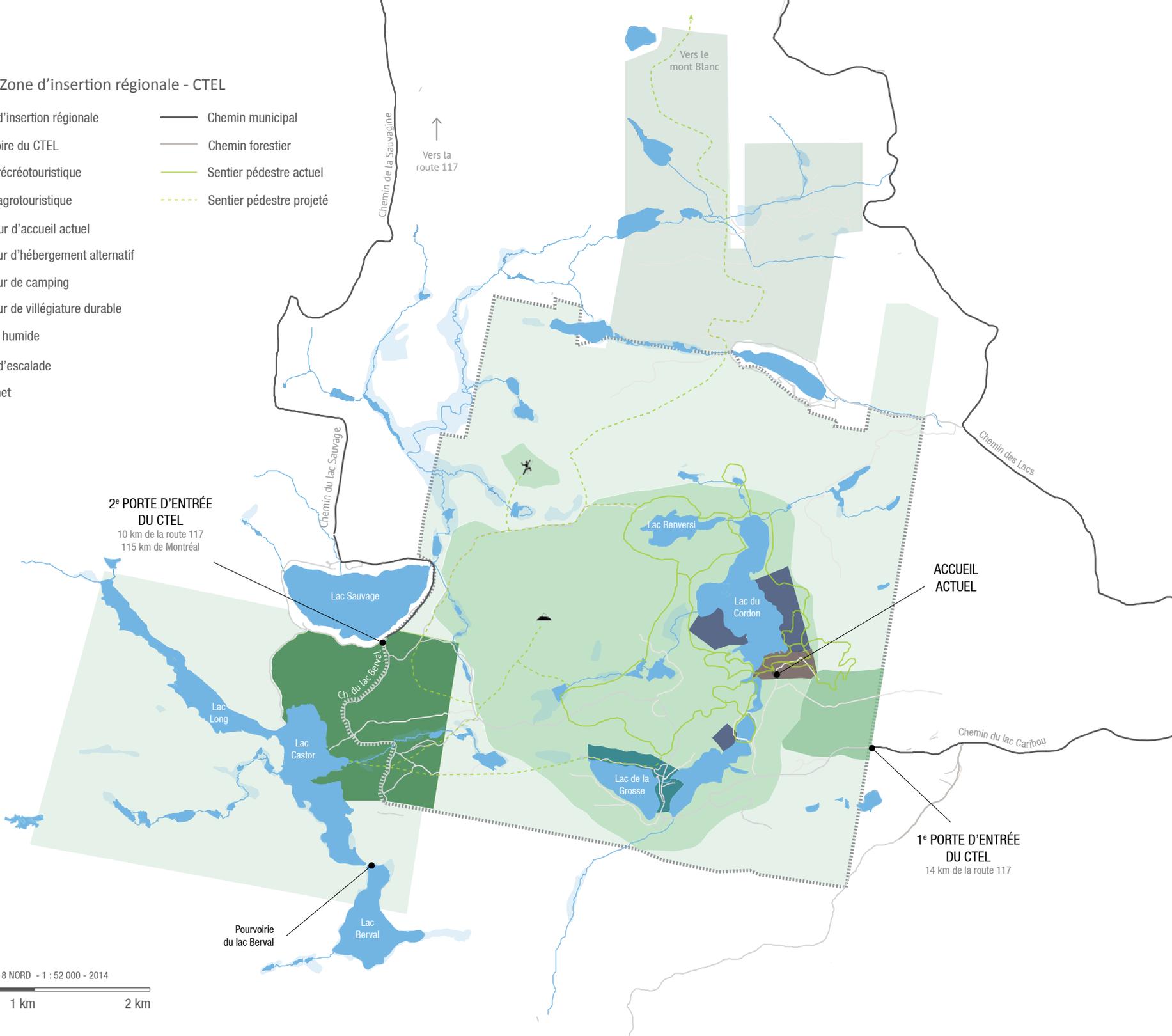




Photo 12. Lac à la Truite du CTEL

St-Faustin-Lac-Carré L'Enclume



3.1.4 Zone d'insertion régionale et le CTEL

Le territoire de la zone d'insertion régionale qui s'étend sur 2 900 hectares, se retrouve sur les terres du domaine de l'État, dont une portion est intégrée au CTEL; la zone est comprise principalement dans les limites de la municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré (voir planche 5).

C'est dans cette zone d'insertion régionale qu'est planifié un secteur de plus petite dimension désignée « secteur de villégiature durable », où sont projetées les implantations d'habitations.

Les lacs Long et Castor sont localisés dans la partie ouest de la zone et sont non développés; leurs bassins versant se situent dans un environnement forestier où des coupes sont réalisées ponctuellement par des bénéficiaires de garantie d'approvisionnement de bois émis par le ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs (MFFP). La limite sud de la zone correspond à celle de la municipalité de Montcalm où prennent place les activités de la Pourvoirie du Lac Berval.

Du côté Ouest, l'accès se fait principalement par le chemin du lac Sauvage (via la route 117) et son prolongement sud avec le chemin du lac Berval; du côté Est la zone est pénétrée par le chemin des Lacs qui donne accès au pôle d'accueil du CTEL.

Le CTEL constitue un équipement récréotouristique régional avec un achalandage moyen de 10 000 visiteurs par année ; sa mission première repose sur les activités de grand plein air , la conservation et l'interprétation d'un milieu forestier et de ses écosystèmes. Ce centre est muni d'un bâtiment d'accueil, d'un accès du côté Est au lac Cordon, d'activités d'interprétation et de grand plein air, comme la randonnée pédestre, la baignade, un camping ainsi que de l'hébergement alternatif.

La gestion du CTEL relève de la MRC des Laurentides en vertu d'une convention de gestion territoriale signée avec le MERN ; à ce titre, le CTEL fait partie intégrante des terres publiques intramunicipales et s'étend sur environ de 1 800 hectares.



Photo 13. Halte d'observation au CTCL



Plan concept général

Le plan concept général de la zone repose sur trois grands axes structurants :

AXE 1

Création d'une porte d'entrée du côté ouest du CTCL

Cette nouvelle porte d'entrée permet d'unifier les secteurs Est et Ouest. De plus, cette dernière renforcerait le caractère récréotouristique en marquant le point d'accès au CTCL, à la Pourvoirie Lac Berval ainsi qu'au nouveau secteur de villégiature durable.

L'ajout d'une seconde porte d'entrée du côté Ouest du CTCL améliorera aussi sa visibilité via le chemin du Lac Sauvage : distance plus courte et moins sinueuse à parcourir, à partir de la route 117.

Un accès véhiculaire entre la nouvelle porte d'entrée et le pôle d'accueil actuel du CTCL est projeté, soit à même un chemin forestier déjà existant à améliorer.

AXE 2

Bonification de l'offre de services du CTCL

Le plan concept propose une bonification significative du réseau de sentiers récréatifs et pédestres. En effet, cette bonification permet l'apport d'une clientèle complémentaire, à savoir les résidents du lac Sauvage, de la pourvoirie ainsi que ceux provenant du nouveau pôle de villégiature. De plus, la création de chalets pour la location sur le site du CTCL serait envisageable. La portion ouest de la zone pourrait éventuellement être intégrée en tout ou en partie au territoire du CTCL.

De nouveaux liens récréatifs sont également à considérer, soit par exemple un sentier multi-fonctionnel vers le Mont-Blanc (centre de ski).

AXE 3

Développement du pôle de villégiature au lac Castor

Un pôle de villégiature (projet d'habitat) est planifié sur la rive Est du lac Castor, sous la forme d'un projet de villégiature durable comprenant près d'une quarantaine d'habitations, projet qui renforcera l'attractivité et la viabilité du CTCL (apport d'une nouvelle clientèle à proximité); celui-ci pourrait également engendrer de nouvelles opportunités dans le marché de l'habitation durable en milieu laurentien ainsi que dans le domaine de la construction locale.



Source : Smith Vigant, Architectes, 2010

Illustration 6. Exemple d'une maison très personnalisée pour le contexte laurentien

3.2 Le concept architectural

Les bâtiments de type résidence unifamiliale isolée en milieu de villégiature visent à répondre aux besoins d'un marché spécifique ; des acheteurs recherchant un style de vie, voulant vivre dans une communauté écologique et respectueuse de l'environnement ; un développement résidentiel faisant appel à une vie communautaire, dans un concept d'une prise en charge par les communautés où les retombées locales sont plus perceptibles et intégrées avec les réalités socio- économiques locales.

Les habitations durables peuvent être associées à la notion de maisons vertes ou écologiques. L'habitation durable réfère au concept général de bâtiment durable que l'on peut définir comme suit : « le bâtiment durable renvoie aux dimensions sociale, environnementale et économique d'un bâtiment. En effet, le bâtiment durable peut se définir comme une construction qui répond adéquatement aux besoins de

ses occupants qui génère un impact environnemental limité et dont les coûts de construction et d'exploitation sont raisonnables. »

Le projet résidentiel devrait être conçu de manière à respecter les principes de conception bioclimatique et passive développés dans la partie 4.5 - Bâtiment durable du document. Les unités d'habitation seront conçues de manière à minimiser l'impact du développement sur les milieux naturels. De plus, elles respecteraient les normes Novoclimat 2.0 et/ou LEED pour créer un environnement sain de qualité supérieure pour les familles qui envisagent s'y installer. Ces maisons performantes contribueront aussi à diminuer les besoins énergétiques de chaque ménage et les coûts s'y associant. Les unités sont encouragées à investir davantage dans des équipements additionnels d'énergie renouvelable tels que la géothermie, la biomasse et les panneaux thermiques solaires.



Photo 14. Maison aux formes et dimensions modestes

La Conception

YH2 Architectes

3.2.1 Typologie d'habitation

Les unités d'habitations seront essentiellement de type détaché et pourront se retrouver en lotissement classique standard (site Ouest) ou sous forme de projet intégré (site Est), tel que décrit à la prochaine section. La concentration de bâtiments en grappes est un des principes clé dans les projets de développement durable, même en zones de villégiature. Par ailleurs, les modèles types devront répondre aux besoins du marché mais également aux spécifications techniques soumises dans le concept produit par la firme Exo-B2B; soit une habitation de 2 ou 3 chambres à coucher;

3.2.2 Language architectural

Les Laurentides représentent une région québécoise avec une forte identité territoriale. Dans les années récentes, plusieurs projets construits témoignent de l'effort des architectes à redéfinir le chalet laurentien. Les projets sont nombreux et variés, mais le dénominateur commun reste l'architecture nordique en connexion avec le paysage naturel environnant.

Dans cet ordre d'idées, la conception architecturale et les aménagements extérieurs doivent évoquer la compréhension du paysage et de la culture du centre des Laurentides. Le traitement architectural choisi devrait se faire sur les quatre façades

2 salles de bain, une terrasse extérieure, une grande fenestration, ainsi qu'une superficie habitable de superficie d'au moins 110 m² (1 200 pi²).

La réduction des dimensions du cadre bâti et les formes du bâtiment comportant le moins de décrochés possible, permettront de réduire l'effet important des dimensions de l'habitation sur la consommation des ressources et des coûts de construction.

et tous les éléments dits accessoires (balcons, escaliers, galeries, vérandas, etc.) devront être intégrés à l'ensemble. La forme du bâtiment pourra être variée (toit plat ou en pente). Les matériaux, couleurs et textures intérieurs et extérieurs devront s'inspirer des éléments issus du contexte naturel.

La photo ci-dessus est un exemple démontrant que l'utilisation du bois est au centre de l'univers résidentiel laurentien; cette habitation aux dimensions modestes, mais distincte dans sa facture architecturale, cadre bien avec l'idée de la maison écologique accessible en milieu laurentien.

3.2.3 Principes de construction et matériaux sains

Il est important de favoriser aussi des matériaux à contenu de matière recyclable ou les matériaux renouvelables comme le bois, par exemple. Il faut surtout utiliser du bois certifié FSC qui provient de manufacturiers garantissant la gestion durable des forêts.

Pour améliorer la qualité de l'air intérieur, les produits utilisés tel que les peintures, colles, adhésifs, et produits d'étanchéité devraient avoir un contenu faible ou nul de C.O.V. (composé organique volatil).

3.2.4 Maison évolutive

L'aspect de la maison évolutive peut être abordé de deux manières distinctes. La première solution serait l'ajout physique à la volumétrie de la maison. Dans ce cas, on imagine plutôt une maison modulaire à laquelle peut se greffer un volume additionnel en hauteur ou latéralement. L'autre approche serait la permutation d'une pièce construite de la maison. Ainsi l'habitation pourrait contenir un espace accessoire qui changera de vocation d'une famille à une autre : un bureau, une chambre d'amis, une salle de jeux ou une pièce à louer etc.

3.2.5 Efficacité énergétique

On cherchera à réduire les coûts énergétiques par une habitation:

- de type Novoclimat 2.0;
- dont l'empreinte du sol est réduite et évolutive;
- dont les pièces profitent de l'énergie solaire passive;
- qui utilise des matériaux isolants sains et maximisent une réduction de chauffage (toit : R60, murs : R40);
- qui utilise l'électricité comme source d'énergie de base, mais idéalement combinée à des sources d'énergies renouvelables et autonomes, tels le solaire (panneau solaire photovoltaïque) ou la biomasse;
- ou l'emploi d'apports énergétiques d'appoint plus conventionnels, mais efficaces comme source d'énergie principale, comme les poêles à bois haute performance (certifié EPA, ASTM etc.);
- qui utilise des portes et des fenêtres à haute efficacité énergétique tout en favorisant une ventilation naturelle par le positionnement de celles-ci; et, qui permet de réduire la consommation en eau potable.

Les méthodes de construction et la configuration des espaces intérieurs devront être prévus afin de recevoir, au besoin, ces sources d'énergie alternative.

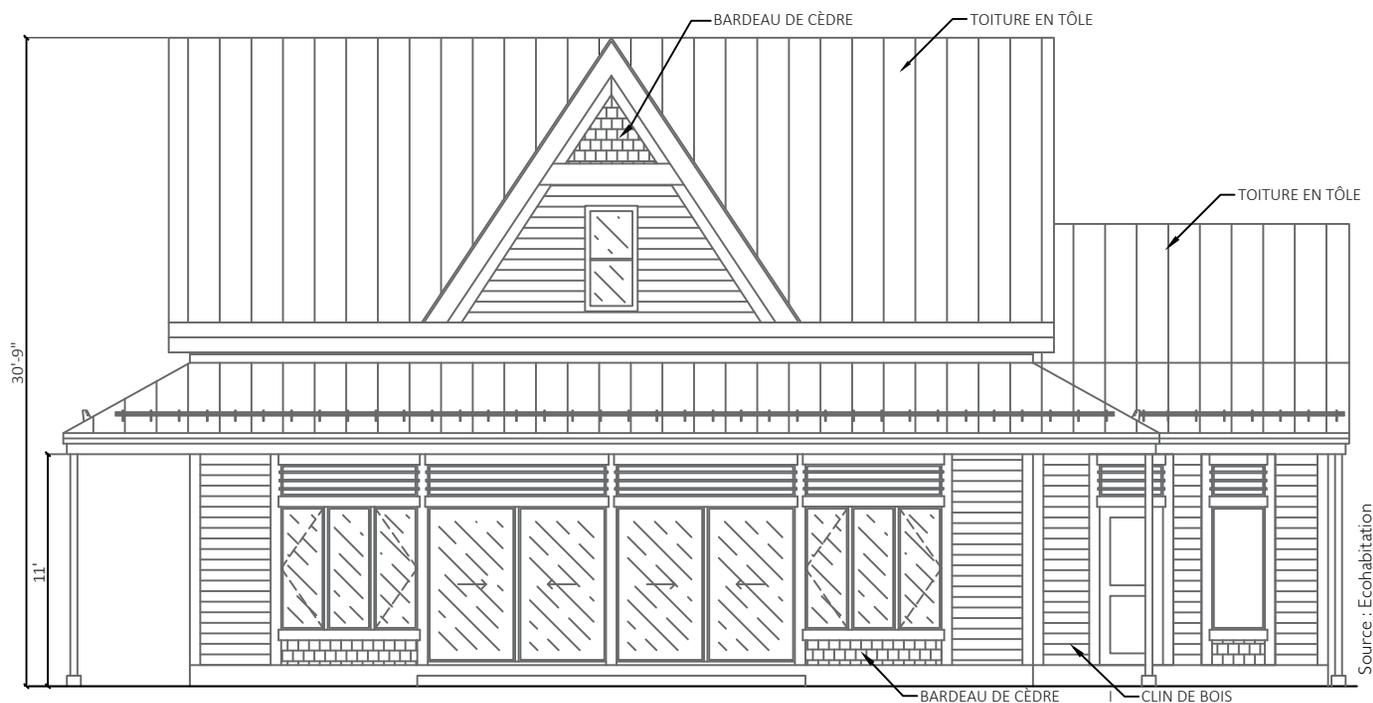


Illustration 7. Esquisse sommaire du projet de maison écologique de démonstration au Parc écotouristique

3.2.6 Le projet de maison écologique de la MRC des Laurentides

Dans le cadre d'un mandat accordé à Écohabitation à l'été 2013, la MRC des Laurentides a fait réaliser une étude de faisabilité¹ sur un projet de maison écologique témoin, sur le terrain situé sur une terre publique intramunicipale (TPI), plus précisément au site d'intérêt patrimonial de l'ancienne pisciculture de Saint-Faustin-Lac-Carré. Cet emplacement désigné comme le Parc écotouristique de la MRC des Laurentides, fait l'objet présentement d'un important projet de remise en valeur à des fins communautaire et touristique.

La MRC entend y réaliser une maison écologique rappelant certains traits de l'architecture vernaculaire laurentienne, avec une vocation didactique ouverte au public, laquelle constituera en quelque sorte une vitrine du projet d'habitat durable en milieu de villégiature; et plus globalement un lieu d'échanges et de promotion pour les acteurs de la construction écologique et de la mise en valeur des ressources de notre forêt laurentienne.

Cette étude explicite les paramètres de la faisabilité technique et financière d'un concept de maison écologique d'une superficie de plancher approximative de 120 mètres carrés, et met l'emphase sur l'utilisation maximale du bois de provenance locale.

1. Écohabitation, 2013.

Site de la maison
écologique projeté



Photo 15. Parc écotouristique de la MRC des Laurentides

Planche 6. Parc écotouristique de la MRC des Laurentides et localisation du projet de maison écologique





Photo 16. Transformation du bois sur le site du chantier

Écohabitation



Photo 17. Montage d'une structure de bois sur place

Écohabitation

Déoulant de l'étude d'Écohabitation, le tableau de la page suivante résume les principales composantes d'une maison écologique atteignant un haut niveau de certification LEED Platine; elle est dotée d'une performance énergétique de près de trois fois supérieure à une maison classique. La construction projetée maximise le recours au bois extrait localement sur un TPI, lequel serait transformé sur le chantier même. (20 900 PMP - pieds mesure de planche). La performance du projet de maison écologique, selon le scénario optimal no. 3 indiqué au tableau suivant, comporte des impacts significatifs pour l'industrie de la construction ainsi que pour l'approvisionnement et la transformation du bois à l'échelle locale.

Le scénario 1 fait ressortir quant à lui un coût moindre de construction pour une maison demeurant performante sur le plan environnemental, mais avec une contribution nettement plus faible pour l'utilisation et la transformation du bois d'origine locale. Ce dernier scénario reflétant plutôt le marché actuel pourrait être néanmoins bonifié par la stimulation de l'approvisionnement local en biens et services, et la mise en place d'un système de traçabilité des matériaux et bois de provenance locale.

Notons enfin que la maison écologique témoin est de facture optimale en faisant appel à des très hauts standards de qualification LEED et à des méthodes artisanales plus coûteuses. Le projet d'habitation durable de base sur lequel mise l'étude comporte un bâtiment de plus faible dimension et de construction plus simple, mais demeurant performant sur le plan environnemental; il est nécessairement moins dispendieux à l'achat en regard de l'objectif d'attirer un segment significatif d'une clientèle composée de premiers acheteurs et de ménages à revenus moyens.

Tableau 3.2.6 Composantes de la maison écologique projetée, Parc écotouristique de la MRC

	SCÉNARIO 1	SCÉNARIO 2	SCÉNARIO 3
CONCEPTION	Écologique	Écologique	Écologique
SUPERFICIE DE PLANCHER	119 m ²	119 m ²	119 m ²
MATÉRIAUX	Industriels, achat cour à bois	Bruts, fabrication artisanale, bois local	
OSSATURE	Conventionnelle avec fermes de toit, poutrelles préfabriquées	Conventionnelle avec fermes de toit, poutrelles préfabriquées	Madriers, double ossature
RÉSISTANCE THERMIQUE			
Toiture	R41	R41	R70
Murs extérieurs	R23	R23	R64.3
FENESTRATION	Double vitrage Low-E et lame d'Argon pour toutes les fenêtres	Double vitrage Low-E et lame d'Argon pour toutes les fenêtres	Double vitrage Low-E et lame d'Argon pour toutes les fenêtres
CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE	19 313 kWh/an	19 313 kWh/an	13 947 kWh/an
MONTANT RELATIF AU BOIS RÉINVESTI LOCALEMENT			
Extraction et transformation	22 996 \$	48 185 \$	56 629 \$
Manutention et installation	8 385 \$	56 827 \$	56 994 \$
TOTAL	31 391 \$	105 012 \$	113 623 \$
COÛT TOTAL DE LA CONSTRUCTION	228 003 \$	240 752 \$	251 988 \$

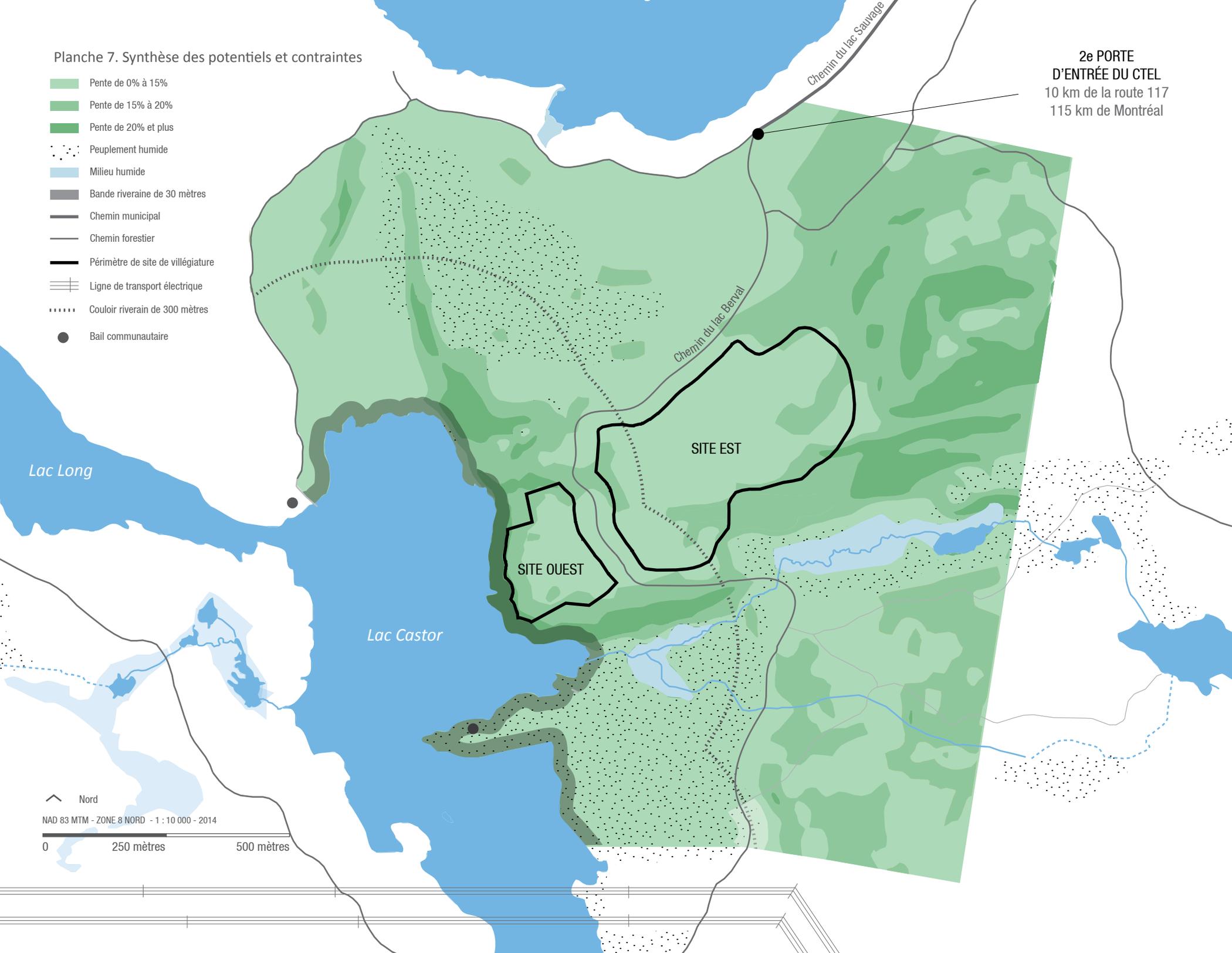
Extrait des données : Écohabitation, 2013

I. La conception écologique comprend : concept solaire passif (orientation franc Sud), fenêtres Energy Star, échangeur d'air, toit de tôle, plancher en béton lissé, étage en pin rouge.

Planche 7. Synthèse des potentiels et contraintes

-  Pente de 0% à 15%
-  Pente de 15% à 20%
-  Pente de 20% et plus
-  Peuplement humide
-  Milieu humide
-  Bande riveraine de 30 mètres
-  Chemin municipal
-  Chemin forestier
-  Périmètre de site de villégiature
-  Ligne de transport électrique
-  Couloir riverain de 300 mètres
-  Bail communautaire

2^e PORTE
D'ENTRÉE DU CTEL
10 km de la route 117
115 km de Montréal



Lac Long

Lac Castor

SITE OUEST

SITE EST

Chemin du lac Sauvage

Chemin du lac Benval

Nord
NAD 83 MTM - ZONE 8 NORD - 1 : 10 000 - 2014
0 250 mètres 500 mètres

3.3 Le concept d'aménagement

Le concept d'aménagement se décline en trois grandes étapes de planification du secteur de villégiature durable : la prise en compte des potentiels et contraintes de site, le concept d'organisation spatiale, et l'esquisse d'aménagement.

3.3.1 Synthèse des potentiels et contraintes

À la lecture de la planche 7, il ressort globalement que le secteur retenu pour le projet de villégiature durable comporte dans sa partie centrale des plateaux au relief légèrement ondulé, sans contraintes naturelles et hydrographiques significatives : ces deux plateaux départagés par le chemin public (chemin du Lac Berval) constituent l'essentiel du potentiel développable du secteur.

Selon les données mises à notre disposition par les instances gouvernementales, on ne relève pas la présence dans le secteur d'éléments d'intérêt reconnus, tels forêts exceptionnels ou âgés, sites d'héronnières, aires de confinement pour le cerf de Virginie, constructions ou ouvrages d'intérêt historique ou patrimonial.

Les secteurs riverains du lac Castor et du ruisseau situé dans la partie sud renferment cependant des écosystèmes fragiles (fortes pentes, milieux humides et corridors de déplacement pour la faune) qui devront être préservés quasi intégralement. On y constate également la présence de plusieurs barrages de castors dans ses tributaires, nécessitant ainsi une approche préventive en termes de sécurité publique et de préservation des écosystèmes.

Le lac Castor est un plan d'eau d'étendue limitée (46 hectares); les caractéristiques de son unité de drainage (topographie relativement accidentée et sols minces sur une bonne partie de son territoire, milieux humides, haut talus), requièrent une approche préventive dans le choix des sites à aménager et des implantations.

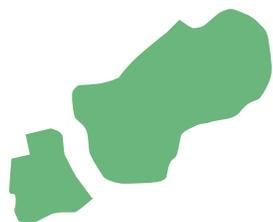
Les activités humaines en présence sur le territoire sont actuellement très restreintes : CTEL du côté Est et Pourvoirie du Lac Berval (pêche et grand plein air limité à un territoire circonscrit) à la limite Sud du secteur à l'étude.

On relève également la présence autour du lac Castor de deux activités de récréation extensive de faible étendue qui font l'objet de baux communautaires par le ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles (MERN).

L'exploitation forestière peut générer un certain niveau de contraintes visuelles et de compatibilité avec la villégiature; mais leurs activités demeurent limitées (forêt à feuillus prédominante) à des coupes sélectives seulement, ainsi qu'à une circulation réduite du transport des bois.

3.3.2 Le concept d'organisation spatiale

Le concept d'organisation spatiale, illustré sur la planche 8, est en quelque sorte un plan masse des principales vocations et axes de circulation projetés dans le secteur de villégiature durable. Globalement, il propose :



- deux sites de développement pour l'implantation d'îlots d'habitation, localisés au centre du secteur, à même des plateaux à faible contrainte topographique et hydrographique : le site Est localisé du côté Est du chemin du Lac Berval, et le second de plus faible étendue, se retrouvant entre le lac et ce chemin, désigné site Ouest ;



- les sites Est et Ouest totalisent respectivement des superficies approximatives de 17 et 4 hectares (total de 21 hectares) ;



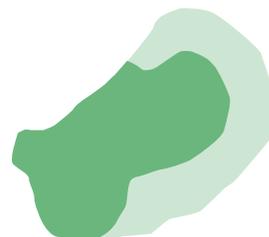
- l'aménagement plus intensif de ces sites représente seulement 12 % du total de la superficie du secteur à l'étude (181 hectares) ;



- un axe principal de circulation à même le chemin du Lac Berval amélioré, dans le prolongement du chemin du Lac Sauvage jusqu'à la route nationale 117 ;



- un corridor forestier et arbustif conservé le long du lac Castor et du ruisseau dans la partie sud du secteur ; celui-ci dépasse largement la bande riveraine de 30 mètres exigée par la norme du guide de développement de la villégiature du MERN¹ ;



- une zone forestière tampon entourant les îlots d'habitation projetés, destinée à des aménagements forestiers de très faible intensité, ainsi qu'aux activités d'interprétation et de mise en valeur écoresponsable de la forêt (ex. : cueillette de produits forestiers non ligneux et comestibles, bois de chauffage et biomasse au bénéfice de la consommation locale).

1. Ministère des Ressources naturelles, 1994.

Planche 8. Concept d'organisation spatiale

- Zone de foresterie de proximité
- Zone de récréation et de conservation
- Zone de villégiature regroupée
- Milieu humide
- Chemin public amélioré
- Chemin forestier amélioré
- Chemin forestier
- Sentier récréatif non motorisé
- Site potentiel d'antenne de télécommunication
- Accès communautaire au lac



**2e PORTE
D'ENTRÉE DU CTEL**
12 km de la route 117
115 km de Montréal

Nord
NAD 83 MTM - ZONE 8 NORD - 1 : 10 000 - 2014
0 250 mètres 500 mètres



Illustration 8. Esquisse d'ambiance

3.3.3 L'esquisse d'aménagement

L'esquisse d'aménagement montré sur la planche 9 précise les implantations de bâtiment, les voies de circulation ainsi que les zones et équipements d'intérêt public et collectif. La nature et la localisation des occupations projetées sont suffisamment bien définies, pour rendre possible une évaluation approximative des coûts par grande phase de réalisation, telle que décrite au chapitre 5 portant sur la mise en œuvre.

Le projet s'apparente plutôt à une forme de projet intégré qu'à un lotissement traditionnel où les espaces sont majoritairement privatisés sans lien étroit avec leur environnement, et desservi par des rues à large chaussée. Généralement, un projet intégré, initié par un seul promoteur ou groupe, comprend des espaces privés et collectifs partagés par les propriétaires (syndicat de copropriété ou coopérative d'habitation).



Source : Smith Vigeant Architectes, 2014.

3.3.3.1 L'aménagement des îlots résidentiels

Le projet de développement de villégiature durable totalise 37 unités d'habitation de villégiature de type unifamiliale isolée. Ces habitations projetées répondent aux principes et objectifs d'une architecture bien intégrée au contexte forestier et aux objectifs du concept architectural en milieu laurentien. Les îlots résidentiels ont été conçus en forme de grappes (de 3 à 5 habitations chacune), en retrait du chemin public, et localisés sur deux plateaux à faible dénivelé. Tous les emplacements destinés aux habitations sont privatifs; ils sont desservis par des systèmes autonomes d'alimentation en eau potable (puits artésiens) et de traitement des eaux usées (installations septiques); deux grandes catégories de superficies de terrains sont prévues :

- 28 emplacements d'environ 3 000 m² de superficie sur le site Est, associés à des habitations de plus faible gabarit et plus abordables; et,
- 9 emplacements de plus grande étendue (4 000 m² et plus) rattachés au site Ouest :
- les lots de ces 9 emplacements se terminent au haut du talus de la petite falaise, de façon à préserver en zone de conservation une large bande du secteur riverain au lac Castor.

Les habitations seront également alimentées en énergie par le prolongement d'une ligne hydro-électrique, suite à son raccordement avec une ligne existante déjà installée sur le chemin municipal du Lac Sauvage.

Planche 9. Esquisse d'aménagement et d'implantation

- Site de villégiature regroupée
- Espace communautaire
- Citerne de protection incendie
- Conteneur semi-enfouis pour matières résiduelles
- Jardin communautaire
- Prolongement de la ligne électrique (Phase I)
- Chemin public (Amélioration Phase I)
- Chemin forestier (Amélioration Phase II)
- Chemin d'utilité publique
- Rue (7,5 m. de largeur)
- Allée de circulation (6 m. de largeur)
- Chemin d'accès privé (3 m.)
- Sentier récréatif non-motorisé
- Limite de lot
- Bâtiment résidentiel

SITE OUEST
 Unités résidentielles : 9
 Densité brute : 2,1 log./ha.
 Longueur de rue publique : 290 mètres
 Superficie de terrain min. : 4,000 m²

SITE EST
 Unités résidentielles : 28
 Densité brute : 1,6 log./ha.
 Longueur de rue publique : 620 mètres
 Superficie de terrain min. : 3,000 m²



Planche 10. Esquisse d'aménagement et d'implantation (simulation aérienne)



● Bâtiment résidentiel

^ Nord

MAO 83 MTM - ZONE 6 NORD - 1 : 3 000 - 2014

100 mètres 200 mètres



Photo 18. Site projeté du lac Castor au CTCL





Photo 19. Lac Castor au CTEL

3.3.3.2 Le réseau d'accès véhiculaire

Des investissements seront nécessaires sur le chemin du Lac Berval, afin d'en faire une voie carrossable (un kilomètre) de meilleure qualité.

Se raccordent au chemin du Lac Berval, deux principaux accès à chaussée gravellée d'une longueur totale de plus de 900 mètres :

- une rue de conception classique d'une longueur de 290 mètres, avec chaussée d'une largeur de 7,5 mètres, sur le site Ouest;
- une allée de circulation s'étendant sur 620 mètres, dotée d'une chaussée de 6 mètres, de largeur, conduisant à des accès individuels (entrées charretières) de 3 mètres de largeur; et,
- un accès public réservé pour fins de sécurité incendie, de collecte des matières résiduelles par apport volontaire et usages collectifs (ex. jardin et compostage communautaire, citerne d'incendie).

L'orientation des allées de circulation et leurs chaussées réduites atténuent la dénaturalisation des lieux, facilitent les implantations d'habitations orientées vers le sud pour un rendement énergétique accru, ainsi que l'aménagement d'espaces collectifs et de conservation.

3.3.3.3 Les corridors de conservation et le potentiel récréatif

Le concept intègre étroitement le potentiel récréatif et de conservation du CTCL, grâce à l'extension de la vocation de ce dernier jusqu'à la rive Est du lac Castor, soit par :

- l'aménagement de deux accès riverains au lac Castor :
 - un premier accès public sur la pointe du lac Castor (abri, aire de pique-nique et quai) localisé au sud du secteur ;
 - un second, plus central au nord du site Ouest, se destine aux futurs résidents ; et,
- la réserve de larges corridors de conservation pour la protection de l'écosystème riverain du ruisseau situé dans la partie sud du secteur (principal tributaire du lac Castor dans le secteur), ainsi que de la zone riveraine en bas de la petite falaise longeant la rive du lac Castor .

Ces corridors verts assureront la biodiversité riveraine (abris et abris nourriture pour le cerf de Virginie, sapinage en milieu mal drainé et milieux humides). Seuls des aménagements très légers y seront compatibles, tels sentiers nature et points d'interprétation. De plus, les accès aux plans d'eau ne pourront être accessibles qu'aux embarcations non motorisées.



Photo 20. Sentier du CTEL

St-Faustin-Lac-Carré L'Enclume



Photo 21. Conteneur semi-enfoui

Ecoloxia

3.3.3.4 Les équipements d'utilité publique



L'accès collectif au lac Castor

L'esquisse d'aménagement propose un accès exclusif au lac aux futurs résidents grâce à un sentier piéton aménagé du côté Ouest du chemin public, donnant sur la rive du lac Castor, et ce à distance de marche de leurs habitations.



Le site de dépôt des matières résiduelles

Est proposé un site réservé à la collecte des matières résiduelles, sous le principe d'une collecte par apport volontaire, chacun des résidents devant déposer leurs matières recyclables et leurs déchets ultimes dans un même lieu. On propose au chapitre 4 pour le volet matières résiduelles, l'installation de conteneurs semi-enfouis desservis par le système de collecte municipal, ainsi qu'un site de compostage commun aux résidents pour la valorisation sur place des résidus organiques.



Photo 22. Tour de télécommunication

 MRC des Laurentides



Photo 23. Borne sèche

 St-Faustin-Lac-Carré  MRC des Laurentides



L'accès à Internet haute vitesse

Il est impératif de permettre l'accès au projet à des communications Internet efficaces et à des coûts raisonnables.

Cet accès Internet dans une zone relativement isolée, est rendu possible, grâce à la technologie WiMAX, dotée d'un réseau d'émetteurs-récepteurs installés sur des tours ou autres structures élevées afin de transmettre les ondes sans obstacle physique.

La tour relais, d'une hauteur maximum de 20 mètres, serait localisée sur un sommet à proximité du secteur; celle-ci capterait d'une autre antenne de télécommunication les ondes sur bande passante plus puissante afin de les transmettre vers les futurs résidents.

Dans l'hypothèse retenue, le fournisseur de services (privé ou paramunicipal), construit les infrastructures et veille à sa gestion par une tarification mensuelle aux usagers (avec bail de location sur les terres du domaine de l'État).



La protection incendie

Suite à l'analyse des obligations logistiques et des contraintes de site, est prévu l'implantation à un endroit stratégique d'une citerne d'eau (contenance de 50 000 litres chacun) afin d'assurer une protection adéquate en cas d'incendie dans le secteur.

4



Photo 24. Famille de grands harles

CHAPITRE 4

ÉVALUATION DU PROJET À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

4.1 Cheminement de l'évaluation de projet	
4.1.1 Méthodologie	88
4.2 Positionnement stratégique	
4.3 Aménagement viable	
4.3.1 Sensibilité du bassin versant et qualité de l'eau	95
4.3.2 Habitats naturels	98
4.3.3 Qualité de l'air et gaz à effets de serre	100
4.3.4 Voirie municipale	102
4.3.5 Collecte des matières résiduelles	104
4.3.6 Protection incendie	106
4.3.7 Compatibilité aux activités périphériques	108
4.3.8 Composantes patrimoniales et paysagères	111
4.4 Implantation intelligente	
4.4.1 Positionnement bioclimatique	115
4.4.2 Aménagement du terrain	115
4.5 Bâtiment durable	
4.5.1 Abordabilité	127
4.5.2 Approvisionnement des matériaux	128
4.5.3 Efficacité énergétique	130
4.5.5 La certification LEED	140

4.1 Cheminement de l'évaluation de projet

4.1.1 Méthodologie

Les chapitres précédents ont permis de bien cerner les grands objectifs, le marché, la conception architecturale ainsi que de l'aménagement des espaces. Le présent chapitre s'attardera maintenant à évaluer la performance du projet dans ses aspects socio-économiques et environnementaux, à l'aide de critères et d'indicateurs mesurables, selon une approche multisectorielle touchant plusieurs sphères d'intérêt et d'activités. L'exercice constitue en quelque sorte une grille de référence qui permettra d'assurer un suivi intégré de projet d'habitation durable.

Pour la démarche d'évaluation, quatre grands critères sont considérés, soit le positionnement stratégique, l'aménagement viable, l'implantation intelligente et le bâtiment durable.

Les **défis ciblés** en introduction de l'étude, cadrent la vision de la MRC pour une villégiature environnementale et durable; les **grands critères** de référence et les **indicateurs** servent à identifier les moyens et les limites à considérer pour que le projet puisse atteindre ces défis, sous l'angle du développement durable. Le tableau suivant présente les relations les plus significatives entre chacun des grands défis proposés et les quatre grands critères retenus.

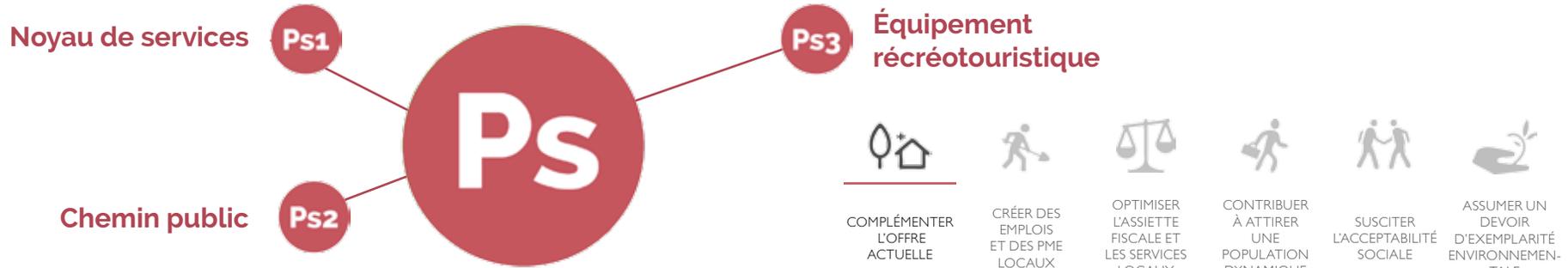
Un projet d'habitation en milieu naturel, pour être qualifié de véritablement durable, devrait être en mesure de répondre positivement aux six grands défis que la région se donne, à l'aide d'indicateurs et de moyens (planification et exigences) applicables à différentes variables du milieu.

Sont indiqués dans l'analyse qui suit, à l'intérieur d'un cercle, une des conditions de base à rencontrer pour qu'un projet (p/r à une variable spécifique) puisse être qualifié « projet de villégiature durable ».



Tableau 4.1.1 Relations principales entre les défis et les grands critères

		 Ps POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE	 Av AMÉNAGEMENT VIABLE	 li IMPLANTATION INTELLIGENTE	 Bd BÂTIMENT DURABLE
ÉCONOMIE	 Complémenter l'offre actuelle	X			X
	 Créer des emplois et des PME locales				X
	 Optimiser l'assiette fiscale et les services locaux		X		
SOCIAL	 Contribuer à attirer une population dynamique				X
	 Susciter l'acceptabilité sociale		X	X	X
ENVIRONNEMENT	 Assumer un devoir d'exemplarité environnementale		X	X	X



4.2 Positionnement stratégique

En raison des coûts croissants en prestation de services collectifs et sécuritaires en milieu rural et de villégiature (éparpillement de l'habitation sur de vastes territoires), la MRC des Laurentides entend favoriser des localisations des nouvelles implantations de développement de villégiature, notamment sur les terres du domaine de l'État, à plus grande proximité des centres de services et noyaux villageois.

L'enquête sur les clientèles potentielles au projet réalisée conjointement par ExoB2B Marketing¹ et Léger Marketing confirme que la proximité d'une ville ou d'un village constitue un facteur très important pour 40% des répondants intéressés à s'installer dans la MRC des Laurentides. Les services de proximité concernent entre autres, les magasins d'alimentation, la restauration, la quincaillerie et certains services usuels tels postes d'essence, transport collectif et services culturels).

Performance du projet

La lecture du tableau suivant démontre que l'application du critère de localisation stratégique est relativement positive, malgré son éloignement relatif pour le noyau de services le plus rapproché; le projet se situe à l'intérieur du cadre tolérable de déplacement automobile de la clientèle potentielle, soit un maximum de 10 kilomètres ou de 20 minutes par rapport à un noyau de services.

La force principale du projet a trait à sa toute proximité d'un réseau de chemin public desservi par la municipalité et sa très grande facilité d'intégration à un produit récréotouristique d'envergure déjà en place, le Centre touristique et éducatif des Laurentides (CTEL). L'essentiel du projet se retrouve physiquement à l'intérieur des limites de cet équipement.

Mesures de planification et exigences

Les services municipaux de voirie et de collecte des matières résiduelles et la ligne de transport d'énergie d'Hydro-Québec se retrouve à environ un demi kilomètre du site projeté, facilitant ainsi économiquement et techniquement, leur prolongement, via le chemin public (chemin du Lac Sauvage).

1. ExoB2B Marketing. Rapport sur l'étude de l'intérêt de la clientèle potentielle envers le projet de développement résidentiel en pleine nature le territoire de la MRC des Laurentides. 4 juillet 2013, 92 pages et 1 annexe



CONDITIONS DE PROJET DURABLE
POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE

Le secteur du projet se retrouve dans un rayon maximum de 10 kilomètres, ou à un maximum de 20 minutes de déplacement automobile d'un noyau de services de proximité. Il facilitera également la consolidation d'un équipement récréotouristique d'importance, le CTCL.

Photo 25. Panorama depuis la montagne d'Argent

La Conception L'Enclume

Tableau 4.2.2 Positionnement stratégique selon les indicateurs

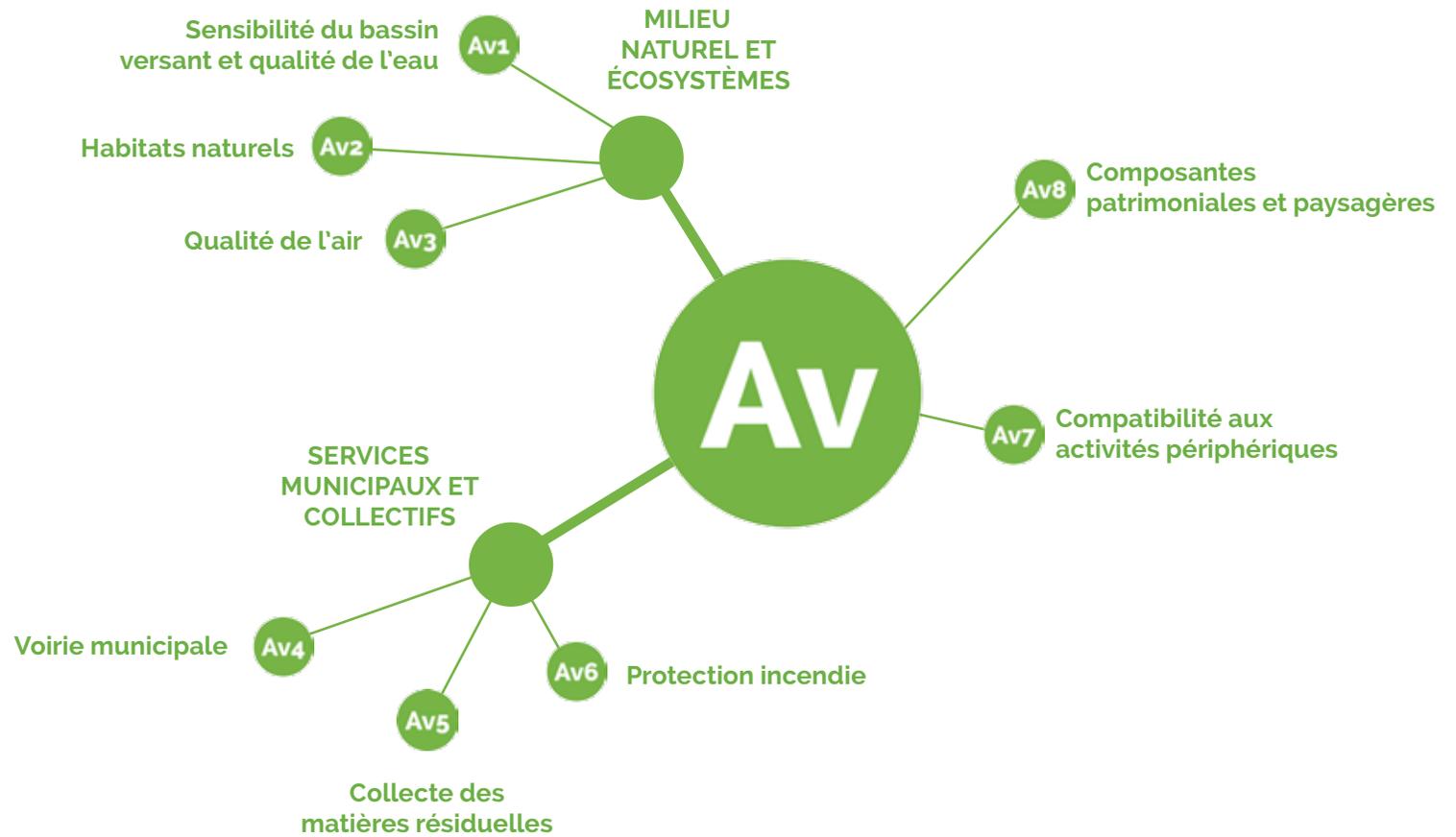
	CONDITIONS	MESURES
<p>Ps1</p> <p>NOYAU DE SERVICES</p>	<p>Site projeté localisé à 10 km ou moins et/ou 20 minutes de déplacement automobile d'un noyau de services</p>	<p>0,5 km à 1,0 km 0,6 km à 1,0 km 1,0 km à 2,5 km 2,5 km à 5,0 km 5,0 km à 7,5 km 7,5 km à 10 km Plus de 10 km / 20 min. de voiture (non-retenu)</p>
<p>Ps2</p> <p>CHEMIN PUBLIC</p>	<p>Proximité à un chemin public desservi par rapport au site à développer</p>	<p>Contigu au chemin public Chemin public sur 0,5 km ou moins Chemin public à distance de 0,5 km à 1 km et moins Exige un prolongement de chemin public sur plus de 1 km (non-retenu)</p>
<p>Ps3</p> <p>COMPLÉMENTARITÉ DE L'OFFRE TOURISTIQUE</p>	<p>Site projeté à proximité d'équipement récréotouristique (avec services d'accueil) ou d'un lien récréatif d'envergure nationale ou régionale reconnu au plan des affectations des terres du domaine de l'État et/ou d'un schéma d'aménagement de MRC</p>	<ul style="list-style-type: none"> Contigu aux limites de territoire d'un équipement récréatif d'envergure À 1km ou moins d'un équipement récréatif d'envergure ou d'un lien récréatif régional Ne répond pas aux deux indicateurs précédents (non-retenu)



Photo 26. Lac Boisseau



4.3 Aménagement viable



COMPLÉMENTER
L'OFFRE
ACTUELLE



CRÉER DES
EMPLOIS
ET DES PME
LOCAUX



OPTIMISER
L'ASSIETTE
FISCALE ET
LES SERVICES
LOCAUX



CONTRIBUER
À ATTIRER
UNE
POPULATION
DYNAMIQUE

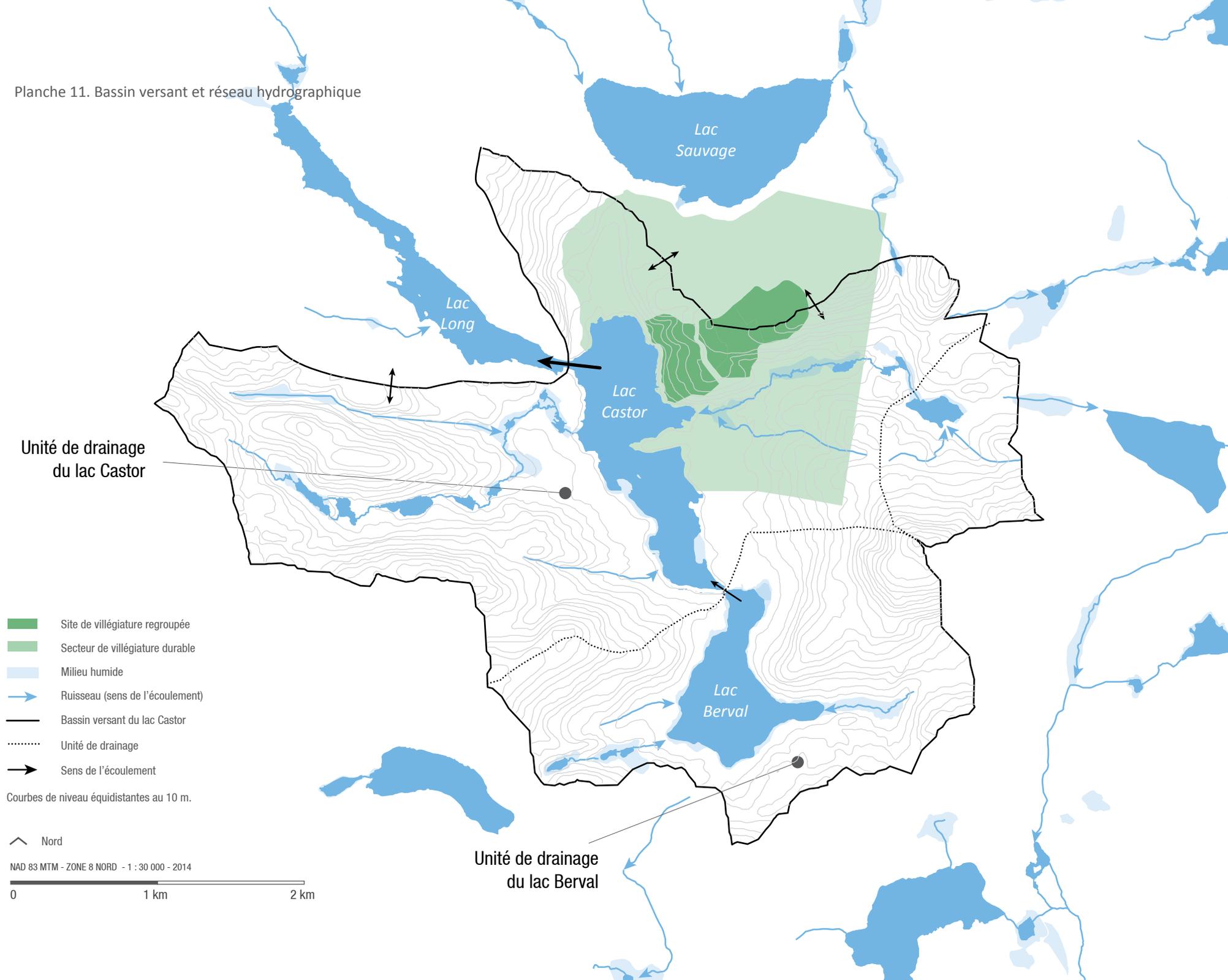


SUSCITER
L'ACCEPTABILITÉ
SOCIALE



ASSUMER UN
DEVOIR
D'EXEMPLARITÉ
ENVIRONNEMENTALE

Planche 11. Bassin versant et réseau hydrographique



Unité de drainage
du lac Castor

Unité de drainage
du lac Berval

- Site de villégiature regroupée
- Secteur de villégiature durable
- Milieu humide
- Ruisseau (sens de l'écoulement)
- Bassin versant du lac Castor
- Unité de drainage
- Sens de l'écoulement

Courbes de niveau équidistantes au 10 m.

Nord

NAD 83 MTM - ZONE 8 NORD - 1 : 30 000 - 2014

0 1 km 2 km



CONDITIONS DE PROJET DURABLE

Un projet de villégiature durable doit :

- s'insérer dans un milieu hydrique dont la capacité de support au développement est suffisante à long terme
- bénéficier de la présence d'une qualité de plan d'eau pour la pratique des activités récréatives et de baignade.

Le projet doit générer le moins d'impact possible sur les milieux aquatiques et la biodiversité qu'elle supporte

SENSIBILITÉ DU BASSIN VERSANT ET QUALITÉ DE L'EAU

Photo 27. Milieu humide

St-Faustin-Lac-Carré L'Enclume

Av1 4.3.1 Sensibilité du bassin versant et qualité de l'eau

La zone d'insertion régionale et le secteur de villégiature durable s'insère dans le réseau hydrographique du bassin versant du lac Castor (planche II).

Plus localement, le bassin versant du lac Castor comprend deux unités de drainage, soient l'unité du lac de même nom (4,4 km²), ainsi que l'unité du lac Berval (2,1 km²) en amont, lesquelles totalisent une superficie de 6,5 km². Le plan d'eau du lac Castor d'une superficie de 0,46 km² est alimenté par les eaux du lac Berval ainsi que par trois cours d'eau principaux.

Malgré un environnement naturel et une qualité d'eau très bien conservés, le lac Castor demeure un plan d'eau relativement fragile aux interventions humaines: faible étendue du plan d'eau, topographie accidentée avec sols minces dans son couloir riverain.

Tableau 4.3.1 Sensibilité du bassin versant et eau

			INDICATEURS DE SENSIBILITÉ OU DE NIVEAU DE CONTRAINTES				
			FAIBLE	MOYENNEMENT FAIBLE	MOYEN	MOYENNEMENT ÉLEVÉ	ÉLEVÉE
SENSIBILITÉ DU BASSIN VERSANT ET ZONE ÉCOLOGIQUE SENSIBLE (ZES)	0 à 30 points		x				
	30 à 50 points			x			
	50 à 60 points				x		
	60 à 80 points					x	
	80 à 100 points						x
NIVEAU TROPHIQUE DU LAC CASTOR Phosphore trace en microgramme par litre (µg / L)	Ultra-oligothrophe	0 à 5 µg / L	x				
	Oligothrophe	6 à 10 µg / L		x			
	Mésotrophe	11 à 15 µg / L			x		
	Mésotrophe / eusotrophe	16 à 20 µg / L				x	
	Mésotrophe / eusotrophe	21 et plus µg / L					x
SUPERFICIE DU LAC	Plus de 20 hectares				Variable		
	Moins de 20 hectares <i>(Non conforme selon le Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine public, MERN)</i>						x
QUALITÉ DE L'EAU À DES FINS RÉCRÉATIVES (Nombre de coliformes fécaux / 100 mL)	Excellente	0 à 20 ¹	x				
	Bonne	20 à 100		x			
	Médiocre	101 à 200			x		
	Mauvaise	Plus de 200				x	
	Très mauvaise	Plus de 1000					x

Performance du projet

Globalement, on relève que le lac Castor et son milieu hydrique se retrouve dans une très bonne situation grâce à un état de conservation élevé de son bassin versant (peu d'interventions humaines) et à la qualité de ses eaux et de ses tributaires. Les indicateurs de référence sont définis au tableau 4.3.1.

À l'aide d'un système d'évaluation de sensibilité des bassins versants des lacs à l'échelle régionale (zones écologiques sensibles (ZES), adapté à la méthodologie définie dans

une étude², le niveau de sensibilité de l'unité de drainage du lac Castor a été évalué comme moyen, après avoir obtenu une cote de 31,8 points, sur une échelle graduée de 0 à 60 points. Une synthèse de la méthodologie de l'évaluation des ZES de l'étude de Biofilia est disponible sur demande à la MRC des Laurentides.

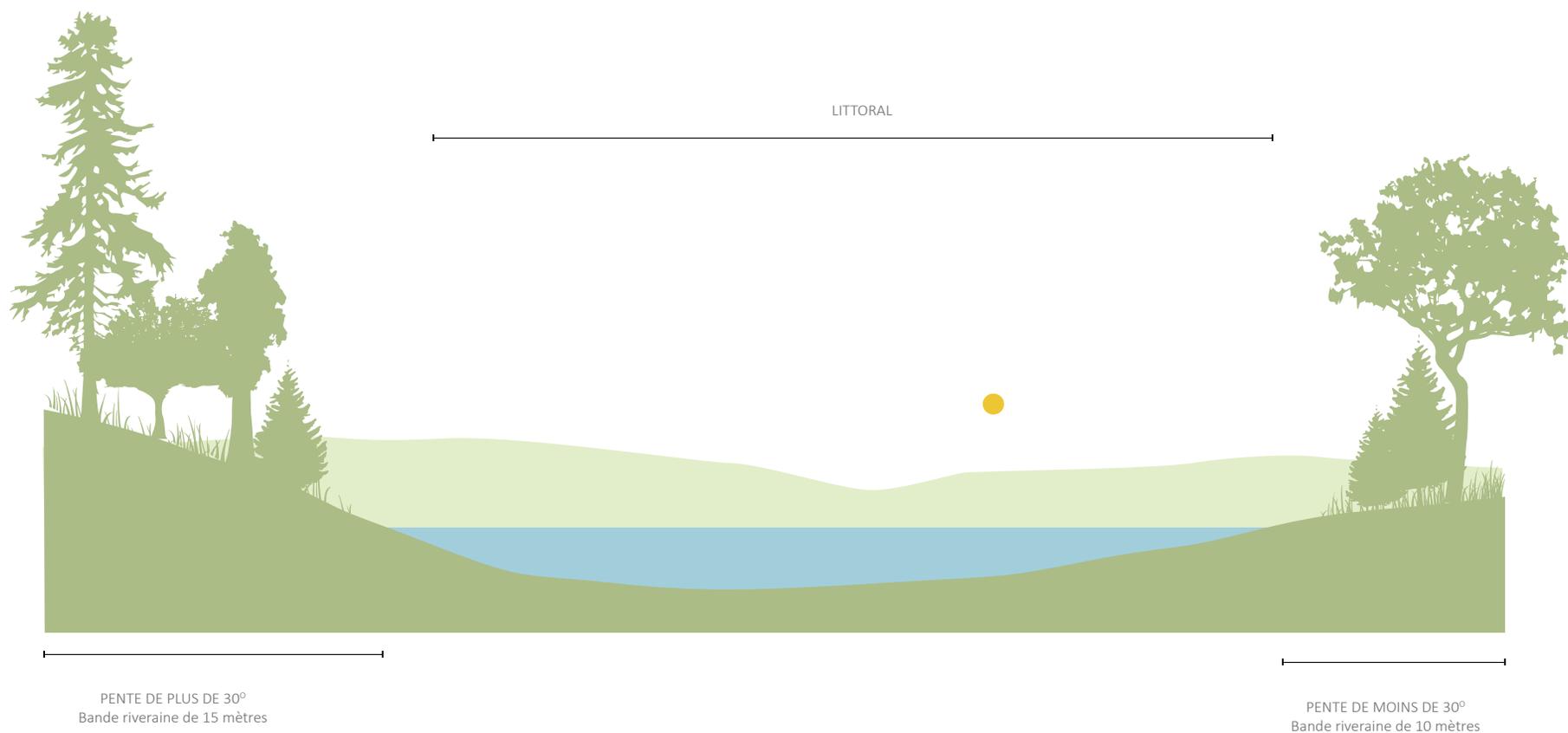
Notons qu'un projet de villégiature se retrouvant autour d'un lac d'une superficie inférieure à 20 hectares sur les terres du domaine de l'État ne peut être réalisé, selon le guide³ de villégiature du MERN.

1. Critères du MDDELCC

2. Biofilia, 2005.

3. MERN, 1994.

Illustration 9. Longueur de la bande riveraine recommandée selon la pente



Mesures de planification et exigences

Le concept de développement soutient une approche préventive même s'il se retrouve dans un bassin versant à sensibilité moyennement faible. Une gestion écologique des eaux de ruissellement et un éloignement important du lac Castor pour la très grande majorité des emplacements projetés à des fins d'habitation, soit à 300 mètres et plus des limites de la ligne des hautes eaux sont suggérés. Le projet doit générer le moins d'impact possible sur la qualité du plan d'eau.

Dans la planification du projet et son suivi après réalisation, on doit prendre en compte les paramètres de la qualité de l'eau du lac et de ses principaux tributaires; outre les paramètres indiqués au tableau 4.3.1 traitant du phosphore et de la qualité bactériologique, des indicateurs plus spécifiques devraient être mesurés, tels la température et l'oxygène dissous de l'eau et le périphyton. La qualité des habitats et des organismes aquatiques devrait être également évaluée.



4.3.2 Habitats naturels

A cette rubrique sont considérés les éléments terrestres associés à la conservation du milieu hydrique ainsi qu'aux milieux naturels et fauniques reconnus ou d'intérêt qui méritent une protection particulière, tant sur les terres du domaine de l'État qu'en terres privées.

Pour ces milieux, différentes règles d'autorisation sont applicables et relèvent dans certains cas de compétences partagées entre le milieu gouvernemental et municipal. Le guide de développement de la villégiature du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles (MERN)¹ fait référence à plusieurs règles et normes édictées en vertu de législations, telles la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., ch.Q-2) et la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier* (L.R.Q., ch.A-18.1), y compris les règlements. Une variable sur le déboisement et la dénaturalisation a été retenue; il s'agit d'une référence fondamentale au contrôle des activités humaines dans un milieu naturel, souvent utilisée dans les pratiques de l'urbanisme en milieu laurentien.

Plusieurs composantes territoriales et éléments d'intérêt faunique et écologique (ex. espèces menacées ou vulnérables, héronnières) ne sont pas ici traitées de façon exhaustive ; les mesures de protection qui y sont associées sont néanmoins applicables à tout projet de villégiature sur les terres du domaine de l'État (voir annexe 1).

Performance du projet

Le projet de villégiature durable s'insère de façon harmonieuse avec son territoire naturel : très faible taux d'occupation (site Ouest) du couloir riverain de 300 mètres, avec une superficie de 4 hectares. Aucun territoire ou élément naturel (ex. espèces menacées ou vulnérables) reconnu ou à protéger en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier* ou autres législations ne se retrouve dans le périmètre du secteur de développement de villégiature durable. L'axe du cours d'eau permanent dans la partie sud du projet et la zone du haut talus suivant la rive Est du lac Castor ne sont atteints par de nouvelles constructions, de traversées véhiculaires, ou autres usages plus intensifs.

Mesures de planification et exigences

Avant sa réalisation, des relevés biologiques et techniques de terrain (ex. bornages) seront nécessaires afin de répondre aux différentes planifications et autorisations requises, telles:

- le plan d'aménagement détaillé du projet de villégiature regroupée exigé par le MERN et la MRC, une partie du projet se trouvant sur une terre publique intramunicipale (TPI);
- la conformité à la réglementation d'urbanisme locale, voire à des modifications à apporter à cette dernière en raison de la configuration particulière du projet;
- les autorisations de la MRC, en vertu de son règlement régissant l'écoulement sur les eaux (*Loi sur les compétences municipales*); et,
- les différentes autorisations à caractère environnemental exigées par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les Changements climatiques (MDDELCC).

1. MRN, 1994.

CONDITIONS DE PROJET DURABLE

Le projet de villégiature durable est en retrait des éléments naturels et des écosystèmes fragiles.

Le projet rencontre très facilement les exigences de planification du guide de développement de la villégiature du MERN applicable aux terres du domaine de l'État : il occupera moins de 10% du couloir riverain de 300 mètres.

MILIEU NATUREL ET ÉCOSYSTÈMES - HABITATS NATURELS



Photo 28. Canard colvert femelle

Av3 4.3.3 Qualité de l'air et gaz à effets de serre

À l'échelle du projet à l'étude, le bilan annuel des émissions de gaz à effet de serre qui contribuent au réchauffement de l'atmosphère a été évalué selon les trois grands secteurs d'activités identifiées par le Fonds d'action québécois sur le développement durable : le transport, les matières résiduelles et le bâtiment. Seul le contaminant principal, soit le dioxyde de carbone (CO₂) a été considéré dans notre évaluation, les autres principaux GES étant : la vapeur d'eau (H₂O), le méthane (CH₄), le protoxyde d'azote (N₂O) et l'ozone (O₃).

Le transport automobile pour un type de projet de villégiature, généralement isolé en nature, constitue de loin le principal générateur de GES. Pour la consommation énergétique des 37 habitations projetées, l'électricité est choisie comme source énergétique principale au projet.

Le projet de développement de villégiature générera plus de 60 tonnes par année de GES dont environ 80% de cette quantité est attribuable au transport automobile.

Le tableau ci-bas fait ressortir également que des réductions de GES de l'ordre de 4 % peuvent être réalisables par une approche d'aménagement sur le site plus durable; soit par la collecte des matières recyclables et organiques par apport volontaire et le compostage sur site et des bâtiments certifiés sur le plan énergétique (LEED et Novoclimat 2.0).

Une habitation certifiée et orientée de façon optimale par rapport au soleil permet des gains appréciables quant à l'atténuation des GES.

Tableau 4.3.3.1 Bilan annuel des GES générés par le projet de villégiature durable

	SCÉNARIO DE BASE	SCÉNARIO AMÉLIORÉ	VARIATION
TRANSPORT AUTOMOBILE	50 400 kg / an	50 400 kg / an	
MATIÈRES RÉSIDUELLES	Disposition au site / élimination ultime des matières résiduelles	5 563 kg / an	
	Collecte porte à porte, recyclage et organiques	413 kg / an	- 281 kg / an ; (- 4,7 %)
	Collecte par apport volontaire recyclable / matières organiques compostées sur site		132 kg / an
HABITATION (Supercficie de 120 m ² de plancher)	Habitation standard	7 752 kg / an	- 2 502 kg / an ; (- 0,32 %)
	Habitation LEED avec maximum d'ensoleillement		5 250 kg / an
TOTAL D'ÉMISSION DE GES / AN	64 128 kg / an	61 345 kg / an	- 2 783 kg / an ; (- 4,3 %)

1. Pour GES générés par les habitations, hypothèse à partir de la consommation électrique d'une habitation estimée par Écohabitation :

- Habitation standard, sans orientation franc Sud : 32 767 kW/h/an
- Habitation LEED-haute performance-orientation franc Sud : 23 657 kW/h/an

2. Le calcul de base des GES a été déduit de la méthode du Fonds d'action québécois pour le développement durable et d'une étude complémentaire³ sur les matières résiduelles.

3. Brigitte Voss, consultante en environnement. Gestion des matières résiduelles en villégiature verte. Version finale; 14 octobre 2013. 42 pages

Tableau 4.3.3.2 Réduction des gaz à effet de serre liés au transport automobile

		KILOMÉTRAGE ANNUEL ¹	CO ₂ / ANNÉE ²
DISTANCE ALLER- RETOUR DU SECTEUR DE VILLÉGIATURE À LA ROUTE 117	5 km	60 000 km	12 600 kg / an
	10 km	120 000 km	25 200 kg / an
	15 km	180 000 km	37 800 kg / an
	20 km	240 000 km	50 400 kg / an

Performance du projet

Le tableau 4.3.3.2 fait ressortir que la distance à parcourir entre le projet et la route nationale 117 (20 km aller-retour) contribue pour un bilan global de GES émis par les futurs résidents du projet : 50 tonnes métriques par année; les 37 ménages destinés aux nouvelles habitations totaliseront de 240,000 km/an, soit pour un ratio de près de 6 500 km, ou de 1,3 tonne de GES par ménage.

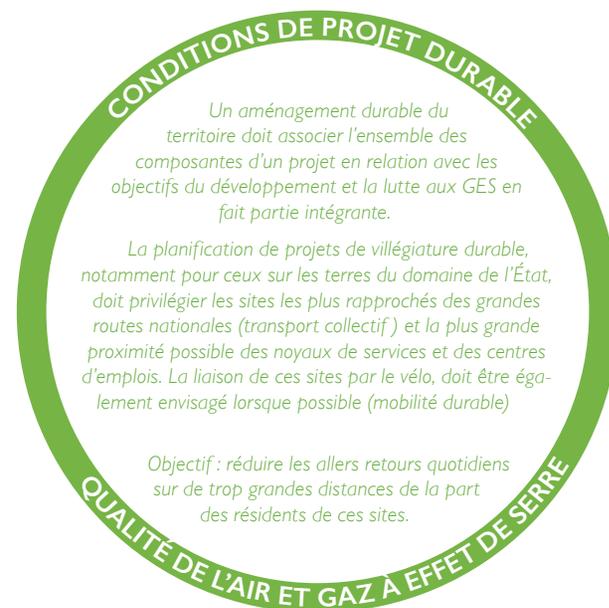
Le concept de villégiature, bien que légitime dans le désir de la population de bénéficier d'un cadre de vie paisible en pleine nature, demeure par sa vocation, difficile à concilier étroitement avec les objectifs nationaux sur le plan des réductions d'énergie fossile et de réduction des GES.

1. Kilométrage annuel moyen modulé selon :

- résident permanent : 1,5 déplacement / ménage / jour sur 230 jours
- villégiateur : 1 déplacement / ménage / jour sur 130 jours

2. Gaz à effet de serre exprimés en quantité d'émission de CO₂ équivalente

- pour une consommation moyenne annuelle d'une automobile
- 12 000 déplacements annuels générés par les 37 ménages occupant le nouveau secteur
- Taux de 0,21 kg de CO₂ par kilomètre
- Source de la méthode de calcul : Fonds d'action québécois pour le développement durable



Mesures de planification et exigences

La planification de tout nouveau projet de villégiature durable doit considérer l'ensemble de ses impacts en matière de développement durable, et la prise en compte de ceux liés aux GES en font implicitement partie.

À la lumière de l'analyse de la contribution du projet aux GES, nous considérons que la distance-temps de 10 km ou de 20 minutes de déplacement d'un secteur de villégiature à des services de proximité, ne devrait pas excéder cette limite ; il s'agit également d'un facteur limitatif qui a été exprimé par une portion appréciable de la clientèle potentielle au projet ayant fait l'objet de l'enquête d'ExoB2B et de Léger Marketing.

Plus globalement, une politique cohérente d'aménagement du territoire et des transports peut contribuer à rapprocher davantage l'habitation rurale vers les villages, les villes et les principaux pôles d'emplois. C'est à ce titre que le secteur à l'étude demeure à notre avis d'intérêt, se retrouvant à tout au plus 20 minutes de déplacement d'un pôle régional secondaire de services et d'entreprises, qu'est Saint-Faustin-Lac-Carré.

De par la configuration des accès (topographie, sécurité), le secteur se prête peut toutefois au transport actif sur une base régulière (ex : cyclable).



CONDITIONS DE PROJET DURABLE
La planification d'un nouveau secteur de villégiature durable doit prendre en compte la logistique et les coûts associés à la voirie municipale sur des territoires où les frais sont généralement plus élevés. Des formes de développement alternatifs au lotissement traditionnel et des modes de tarification adaptés à des secteurs isolés contribueront à une desserte viable de services, et équitable pour l'ensemble de la collectivité locale.
SERVICES MUNICIPAUX ET COLLECTIFS - VOIRIE MUNICIPALE

Photo 29. Chemin du lac Berval et lac Castor

St-Faustin-Lac-Carré L'Enclume

Av4 4.3.4 Voirie municipale

Située dans le prolongement Sud d'un chemin du Lac Sauvage, le chemin du Lac Berval existant sera appelé à desservir en première phase le site Ouest de villégiature durable. Ce chemin forestier doit faire l'objet d'améliorations (drainage et chaussée carrossable en toute saison) afin de rencontrer les exigences d'une voie de villégiature de qualité et sécuritaire.

Pour ce volet, nous avons accordé une attention particulière aux coûts d'entretien pour la voirie d'été et le déneigement en hiver.

Performance du projet

À la lecture du tableau 4.3.4, il ressort que l'entretien hiver-été du chemin du Lac Berval coûterait annuellement 6 500 \$ pour desservir sur une distance d'un kilomètre le nouveau secteur de villégiature durable; ce coût exclut les frais de voirie associés à la circulation interne au projet qui seraient défrayés, dans l'hypothèse 2 présentée, par les résidents du projet.

Dans un développement traditionnel (hypothèse 1), la voirie assumée en totalité par la municipalité, représenterait des coûts annuels de l'ordre de 12 500 \$ par année.

Tableau 4.3.4 Coût de la voirie municipale

		HYPOTHÈSE 1 Lotissement traditionnel avec entretien municipal de toutes les rues (frais local de voirie reporté sur la foncière générale)	HYPOTHÈSE 2 Projet de villégiature durable - formule projet intégré - (entretien municipal limité au chemin public existant)
CONDITIONS	Longueur - chemins et rues	1,9 km ¹	1 km ²
	Coût d'entretien annuel / km ³	6 500 \$ / km	6 500 \$ / km
	Coût d'entretien annuel total	12 500 \$ / an	6 500 \$ / an
REVENUS DE TAXE FONCIÈRE ANNUEL ⁴	3 habitations	6 000 \$	6 000 \$
	4 habitations	8 000 \$	
	5 habitations	10 000 \$	
	6 habitations	12 000 \$	
SEUIL DE RICHESSE FONCIÈRE VIABLE		1 500 000 \$ / an	750 000 \$ / an

1. 1 km pour chemin du Lac Berval et 0,9 km pour rues dans le lotissement résidentiel. L'entretien des rues pourraient être également sous la responsabilité du promoteur ou des résidents.

2. 1 km pour chemin du Lac Berval. Allées de circulation privées en projet intégré dont l'entretien demeure à la charge des résidents.

3. Coût moyen d'entretien annuel : voirie 3 saisons et déneigement en milieu rural

4. Calcul des revenus de taxe selon une évaluation moyenne des propriétés de 250 000\$ par habitation et un taux de taxe foncière générale de 0.80 \$/100 \$

Mesures de planification et exigences

La prise en charge municipale de la voirie de ces rues devrait idéalement s'effectuer lorsque la valeur foncière totale du nouveau secteur engendrerait, au cours d'une année, les revenus de taxation suffisants pour compenser les coûts de voirie.

L'hypothèse 2 semble préférable dans l'optique d'une desserte globale de services collectifs de qualité à l'ensemble du secteur (voirie, collecte des matières résiduelles et protection incendie); elle engage un niveau moindre de coûts dans le cadre d'un projet bien planifié et durable, pour le bénéfice d'un secteur de nouvelles habitations à coût abordable.

La planification d'un nouveau projet de villégiature durable peut nécessiter des modifications et des ajouts à une réglementation locale, de façon à soumettre celui-ci à des conditions particulières d'urbanisme et de construction de voies de circulation. D'autre part le mode de gestion et d'imputabilité des coûts liés à la voirie peut emprunter différentes formules qui seront traitées plus en détails au chapitre 5 sur la mise en œuvre.

Av5

4.3.5 Collecte des matières résiduelles

La gestion des déchets est un aspect parfois négligé dans la planification de projet de villégiature. L'étude¹ sur les matières résiduelles commandée en 2013 par la MRC constate qu'il existe beaucoup d'avantages, à la fois économiques, sociaux et environnementaux, à substituer (dans certains secteurs de villégiature), la collecte porte-à-porte, en faveur de sites d'apport volontaire; ces derniers permettent de réduire la fréquence des collectes si on utilise ce système qui peut comprendre par exemple des conteneurs semi-enfouis (CSE).

Performance du projet

Les tableaux 4.3.5.1 et 4.3.5.2 démontre que le projet de villégiature durable, avec ses 37 habitations projetées, générera annuellement 10115 kilogrammes (10 tonnes métriques) de matières résiduelles. L'objectif gouvernemental d'atteindre une proportion de 70 % de récupération ou de réutilisation de l'ensemble des matières résiduelles est ici également appliqué, même en secteur de villégiature.

Pour un développement traditionnel, un coût additionnel non négligeable est attribuable à la collecte porte à porte, soit de l'ordre de 3 000 \$ /an, comparativement à l'option de site d'apport volontaire CSE. Le facteur discriminant en faveur du mode par apport volontaire en secteur isolé, est bien sur l'économie substantielle de transport découlant d'un site collectif d'apport volontaire évitant pour chaque collecte, un déplacement additionnel aller-retour de 3 km dans les rues internes d'un secteur résidentiel.

Il est de mise que la réduction à la source, l'éducation et la sensibilisation en mode continu auprès des citoyens demeurent des préalables incontournables pour l'atteinte des objectifs nationaux de réduction des matières résiduelles.



Mesures de planification et exigences

L'atteinte des objectifs gouvernementaux en matière de réduction des déchets ultimes est exigeant et coûteux, notamment en milieu rural et de villégiature où l'habitat est dispersé, comparativement à la banlieue et la ville.

La planification régionale (schéma d'aménagement MRC) et locale (plan et règlements d'urbanisme) doit s'adapter afin de moderniser la prestation de services municipaux et collectifs face à ce contexte d'habitat. Le milieu municipal de même que le MERN doivent prendre en compte dans leurs objectifs et modalités de planification l'approche proposée ici dans un nouveau secteur de villégiature durable; notamment dans l'évaluation de services des matières résiduelles qui se traduit concrètement par l'aménagement d'un site dédié à l'apport volontaire pour les matières résiduelles.

L'aménagement d'un site collectif mis à la disposition des résidents pour le dépôt de l'ensemble de leurs matières résiduelles, qui seront collectées par le service municipal affecté à cette fin, est prévu au projet de villégiature durable.

Tableau 4.3.5.1 Comparatif des modes de gestion des matières résiduelles

		DÉVELOPPEMENT TRADITIONNEL PORTE-À-PORTE	PROJET DE VILLÉGIATURE DURABLE
CARACTÉRISTIQUES	Nombre d'habitations	37	37
	Quantités de matières collectées (kg / an)	10 115	10 115
	Nombre total de contenants	111 bacs	3 CSE
	Nombre de contenants	I D + I MR + I MO	I D + I MR + I MO
		Unité d'habitation	Sur site collectif
	Durée de vie moyenne des contenants	10 ans	20 ans
	Nombre de kilomètres de collecte	490 km / an	156 km / an
	Coût moyen de transport en 2013	10,20 \$ / km	10,20 \$ / km
COÛTS ANNUELS	Coûts d'acquisition amortis	804,75 \$	1 200,00 \$
	Coûts annuels de collecte et transport	4 998,00 \$	1 591,20 \$
	Coûts totaux	5 802,75 \$	2 791,20 \$
	Coûts annuels / unité d'habitation	156,83 \$	75,43 \$
	Coût / kg de matière résiduelle	0,57 \$ / kg	0,28 \$ / kg
AUTRES VARIABLES	Nombre de collecte / unité / année	Porte-à-porte	Sur le site de collecte (CSE)
	Déchets ultimes	36	36
	Matières recyclables	26	26
	Matières organiques	36	36 (si pas traité sur place)
	Transport / collecte	5 km	2 km
	Moyenne de personne / habitation	2,3 personne (2011)	

D : Déchets ultimes
 MO : Matières organiques
 MR : Matières recyclables
 CSE : Conteneurs semi-enfouis

Tableau 4.3.5.2 Production annuelle de matières résiduelles par type d'habitation

		DÉCHETS ULTIMES	MATIÈRES RECYCLABLES	MATIÈRE ORGANIQUES	TOTAL
PRODUCTION DE MATIÈRES RÉSIDUELLES PAR ANNÉE PAR UNITÉ DE LOGEMENT	Habitation de villégiature	101,59 kg	82,69 kg	89,10 kg	273,38 kg
	Habitation permanente	124,01 kg	100,94 kg	108,70 kg	333,72 kg

Av6 4.3.6 Protection incendie

Comme bon nombre de municipalités régionales de comté au Québec, la MRC des Laurentides s'est doté d'un schéma de couverture de risques en sécurité incendie qui en fixe les grands objectifs ainsi que les moyens de réalisation, tant sur le plan organisationnel, de la formation et de l'opération des effectifs.

En conformité avec ce schéma en vertu de la *Loi sur la sécurité incendie* (Chapitre S-3.4), toutes les municipalités de la MRC doivent se doter d'une mise à niveau de leurs effectifs afin d'assurer à leur population des services efficaces pour leur sécurité et la protection de leurs biens en cas d'incendie.

La localisation périphérique, du projet par rapport à la base de services municipaux établie au village concerné et les particularités de sa géographie, nécessitent la présence d'aménagements particuliers en matière de protection incendie.

Performance du projet

Le site projeté se localise à l'extérieur du premier rayon de force de frappe pour les services incendie qui doivent intervenir dans un laps de temps de 15 minutes. C'est le temps d'intervention requis pour le transport des pompiers et du matériel pour se rendre au site, à partir de la caserne municipale, établie dans le centre du village de Saint-Faustin (municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré).

D'autre part, il n'existe pas de borne sèche à proximité pour alimenter les camions incendie; il s'avère pratiquement impossible d'en aménager une nouvelle dans le secteur visé par le projet, en raison des contraintes d'accès à un cours d'eau ou lac (fortes pentes, milieux humides).

Mesures de planification et exigences

Les contraintes de localisation du site nécessiteront la mise en place des mesures suivantes afin d'assurer une couverture adéquate du secteur de villégiature durable en matière de protection incendie :

- axer l'approche en premier lieu sur la prévention, pour un secteur situé hors de la première force de frappe; notamment par l'installation obligatoire de dispositifs individuels dans chaque habitation, tels extincteur portatif et avertisseurs de fumée et de CO₂;
- prévoir la mobilisation d'un camion autopompe (capacité de 1 500 litres /minute) et d'un camion-citerne dont le réservoir peut être alimenté à partir d'une source d'eau accessible grâce à une borne sèche ou d'un réservoir sur place ; et,
- prévoir dans la planification du site et des coûts une réserve d'eau à l'intérieur des îlots d'habitation, afin de pallier à l'impossibilité technique d'implanter une ou des bornes sèches à même un lac ou un cours d'eau environnant ; une borne sèche déjà implantée sur un TPI au Lac Sauvage (rive nord) à environ 2 km du secteur, pourrait secondar au besoin la logistique de transport d'eau en cas d'incendie, advenant que la citerne projetée ne puisse suffire à la tâche.

Autres variables

- Installation d'une citerne d'eau d'une capacité de 50 000 litres.
- La citerne est positionnée stratégiquement sur l'esquisse d'aménagement (chapitre 3) afin d'alimenter une autopompe jusqu'à une distance d'environ 450 mètres.
- Le coût approximatif d'une citerne, y compris les frais de transport et d'installation est de l'ordre de 20 000 \$ à 25 000 \$.

CONDITIONS DE PROJET DURABLE
SERVICES MUNICIPAUX ET COLLECTIFS - PROTECTION INCENDIE

L'urbanisme local en collaboration avec les services de protection incendie, doit prévoir des exigences particulières d'aménagements connexes pour une protection incendie adéquate d'un secteur de villégiature durable



Photo 30. Caserne de pompiers

Av7 4.3.7 Compatibilité aux activités périphériques

Sous cette composante, nous retenons pour fins d'évaluation des secteurs d'activités humaines qui peuvent poser dans certains cas des problématiques de cohabitation entre le milieu forestier, l'habitation et la villégiature : l'exploitation forestière et le camionnage qui en découle, les secteurs d'activités de substances minérales, et les sentiers de véhicules récréatifs motorisés hors route (VHR).



Tableau 4.3.7 Compatibilité aux activités périphériques

	CONDITIONS	MESURES
EXPLOITATION FORESTIÈRE	<ul style="list-style-type: none"> Distance entre un site de développement villégiature durable et l'aire de coupe /aménagement forestier 	<ul style="list-style-type: none"> Souhaitable : 100 m
CAMIONNAGE LIÉ À L'EXPLOITATION FORESTIÈRE SUR LES TERRES DU DOMAINE DE L'ÉTAT	<ul style="list-style-type: none"> Nb de camions chargés /an liés au camionnage du transport des bois, empruntant le chemin public traversant le secteur de villégiature durable/ selon critères du programme d'aide financière du MTQ 	<ul style="list-style-type: none"> Incidence élevée sur l'état des chemins municipaux donnant accès à l'aménagement forestier: $\geq 1,000$ camions
SITES D'EXTRACTION, MINES ET AUTRES ACTIVITÉS PRIMAIRE NUISIBLES (Autres que forestières)	<ul style="list-style-type: none"> Sites et activités contraignantes autres que forestières identifiés au Guide de développement de la villégiature du MERN (terres du domaine de l'État) <i>Règlement sur les carrières, gravières et sablières</i> (Ch.Q-2,r.7) régit les autorisations pour les nouveaux sites de carrières, sablières et carrières, applicables en terres privées et terres du domaine de l'État L'exploitation de substances minérales (mines, carrières, sablières et gravières) sont également régies en vertu de la <i>Loi sur les mines</i> (Ch.M- 13.1) 	<ul style="list-style-type: none"> Souhaitable : Application du critère de réciprocité pour les distances prescrites entre les habitations projetées et les sites d'extraction : 600 mètres pour les carrières et 150 mètres pour les gravières et sablières. Souhaitable : des distances supérieures ou un zonage spécifique pour ces catégories de sites d'extraction ou des mines peuvent être édictés par un schéma d'aménagement et de développement en vertu des pouvoirs de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> (LAU) (Ch.A-19.1) Souhaitable : un schéma d'aménagement et de développement peut exclure un territoire de l'exploitation de carrières et de substances minérales en vertu de la <i>Loi sur les mines</i> (art.304.1)
SENTIERS RÉGIONAUX DE VÉHICULES RÉCRÉATIFS HORS ROUTE (VHR) :	<ul style="list-style-type: none"> Distance entre un site de développement villégiature durable et un sentier régional de VHR, afin d'atténuer l'impact sur la sécurité, les émissions de CO₂ et l'ambiance sonore de la circulation de motoneiges et de QUAD sur un secteur de villégiature ou d'habitation 	<ul style="list-style-type: none"> Souhaitable : > 100 m

Performance du projet

Dans le secteur à l'étude, on ne relève pas de contraintes actuelles et prévisibles à court terme pour ces activités.

L'activité forestière pourrait prendre de l'ampleur (d'ici 10 à 15 ans) après l'atteinte du cycle de maturation des peuplements environnants le projet. Le chemin du Lac Berval demeurera un accès aux ressources forestières très peu achalandé pour le transport des bois; un maximum de 50 voyages de camion pourraient être effectués dans une année, dans le secteur environnant.

Le chemin du Lac Berval, appelé à devenir principalement une voie collectrice résidentielle et de desserte d'activités de grand plein air, se caractérise présentement par un très faible débit de circulation.

Sur le plan du transport des bois sur les chemins municipaux donnant accès au milieu ressource (ex.: chemin du Lac-Sauvage), le ministère des Transports offre aux municipalités une aide financière dans le cas des chemins les plus achalandés. Ce programme bénéficie peu à la grande majorité des municipalités situées dans le cœur des Laurentides; l'accès en forêt publique est assuré généralement par un très grand nombre de chemins municipaux, dispersés dans plusieurs municipalités.

Est admissible à cette aide, un chemin municipal de catégorie 1 ou 2 où l'on relève 1000 camions chargés /année ; il s'agit d'un critère considéré dans le programme d'aide financière¹ (832 \$/ kilomètre) des chemins municipaux à l'accès aux ressources du ministère des Transports du Québec.

Les activités liées aux mines, aux carrières, sablières et gravières, sont inexistantes dans le secteur et ses environs. La localisation et la gestion de ces activités méritent cependant une attention particulière, étant souvent la source de contraintes de voisinage (bruit, poussière, détérioration du paysage, potentiel récréotouristique affecté) dans certains secteurs de villégiature dans les Laurentides.

Mesures de planification et exigences

Dans le processus d'analyse et décisionnel d'un projet de villégiature durable (nouveau site ou consolidation d'un secteur existant), la prise en considération des activités en périphérie de celui-ci est cruciale, afin d'assurer à long terme une qualité de vie des futurs résidents et une cohabitation harmonieuse. Ici, une planification dès l'étape des choix de site, doit considérer ce facteur stratégique, trop souvent négligé par le passé.

Le tableau 4.3.7 identifie les situations les plus courantes vécues en milieu forestier laurentien en matière de cohabitation, accompagnées de certaines mesures proposées. Notons plus particulièrement le nouveau pouvoir d'une MRC en vertu de la *Loi sur les mines* (Ch.M- 13.1) lui permettant d'exclure un territoire des activités d'exploitation de ressources minérales et de mines.

Le projet à l'étude a été conçu de manière à minimiser les problématiques de cohabitation, notamment avec l'activité forestière, soit par :

- la desserte du secteur d'un chemin public existant qui demeurera un accès peu fréquenté pour le transport des bois dans les secteurs de coupe plus intensifs alloués par le MFFP, ou sur le site du CTEL;
- la réserve d'un bloc de terres à des fins de villégiature d'une superficie étendue qui inclut des zones tampons périphériques, sans exploitation forestière intensive (aucune coupe à blanc, sans aire de débardage, ni accès pour la machinerie lourde);
- la conception des îlots résidentiels, isolés du chemin public par la conservation d'une bande boisée minimale; et,
- l'application du principe de réciprocité pour des distances minimales à respecter entre les habitations et les activités périphériques potentiellement nuisibles.

¹ Ministère des Transports. Programme d'aide à l'entretien du réseau routier local-volet, chemin à double vocation.



Photo 31. Lac Cordon

 St-Faustin-Lac-Carré

 L'Enclume



Av8 4.3.8 Composantes patrimoniales et paysagères

Sur le plan visuel, le secteur bénéficie d'une ambiance forestière de qualité, bien qu'il ne possède pas d'éléments d'intérêt très marqués, tels panoramas, percées visuelles, chutes ou cascades d'eau. Des percées visuelles (vues dirigées) potentielles peuvent être toutefois judicieusement mises en valeur sur la rive du lac Castor à même des aménagements récréatifs. On ne relève pas non plus la présence de sites d'intérêt patrimonial ou

archéologique ou historique au sens de la *Loi sur les biens culturels* (Ch.B-4).

D'autre part, une ligne à haute tension d'Hydro-Québec sur le flanc sud du lac Castor peut être très perceptible du visiteur à partir de certaines sections du chemin du Lac Berval, notamment avec des vues rapprochées à partir de la partie Sud du projet

Mesures de planification et exigences

Les outils d'urbanisme d'une municipalité locale doivent intégrer dans le cadre de projet de villégiature durable des mesures particulières pour assurer une homogénéité et une qualité de l'architecture et des aménagements extérieurs au projet. La combinaison d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et d'une réglementation sur l'abattage d'arbres d'une réglementation d'urbanisme locale applicables à l'échelle de chaque emplacement d'habitation projetée peut faciliter l'atteinte de l'objectif de qualité visuelle et architecturale à l'intérieur des îlots résidentiels.

Plus globalement, il faudra s'assurer de l'atténuation des impacts possibles créés par la présence des coupes forestières perceptibles à partir d'un milieu de villégiature

par le biais de l'application du *Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine de l'État* (Ch.A-18.1, r.7).

La contrainte visuelle de la ligne à haute tension d'Hydro-Québec dans la partie Sud du secteur devrait par ailleurs être atténuée, à l'étape de la conception initiale du projet, et dans un second temps, à l'aide d'une réglementation d'urbanisme locale (PIIA et autres).

Enfin, des éléments architecturaux, des aménagements, du mobilier et l'insertion d'ouvrages d'art locaux, à l'entrée des îlots résidentiels peuvent contribuer à bonifier l'esthétisme des lieux et à l'appartenance du projet à la culture et l'identité laurentienne.

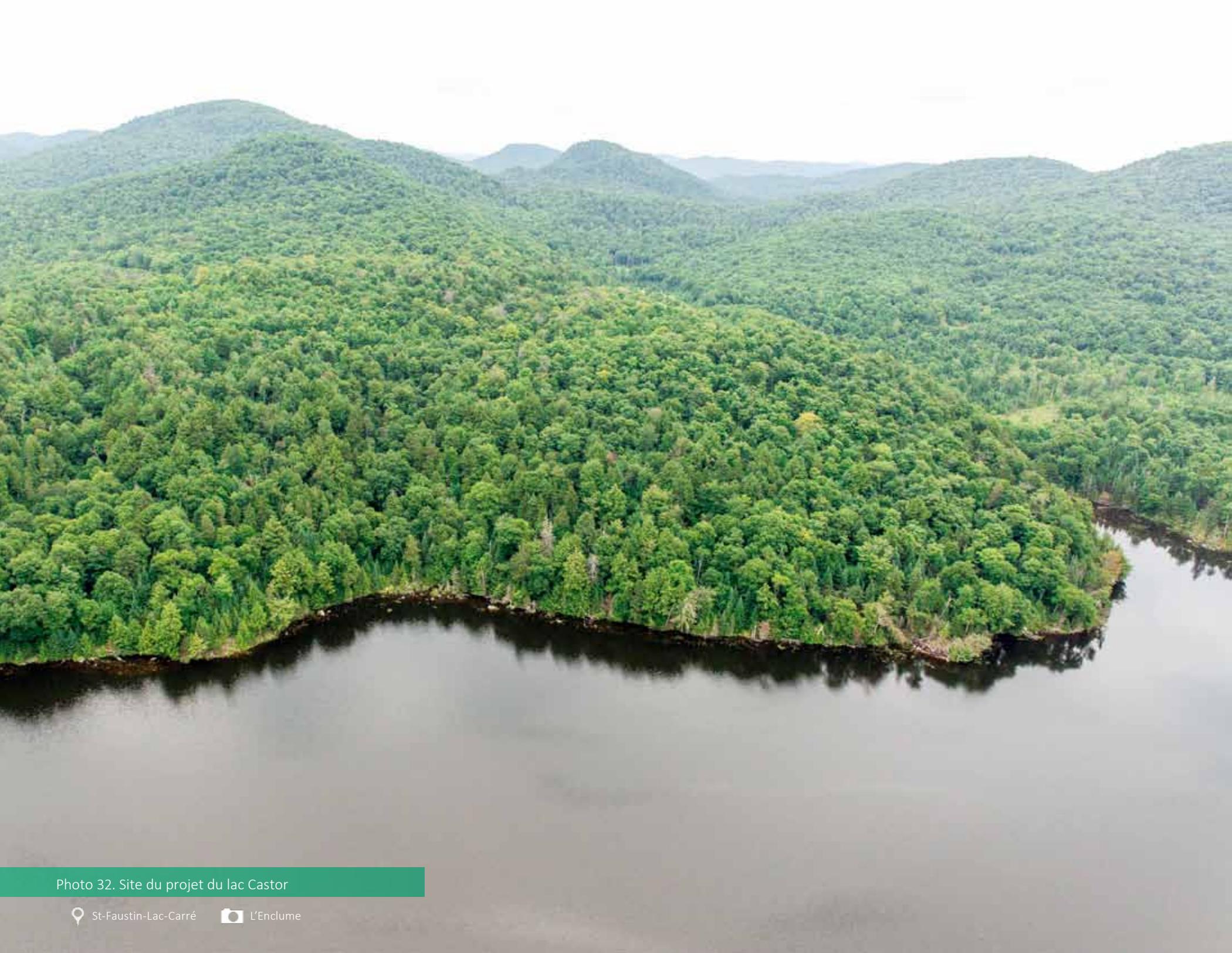
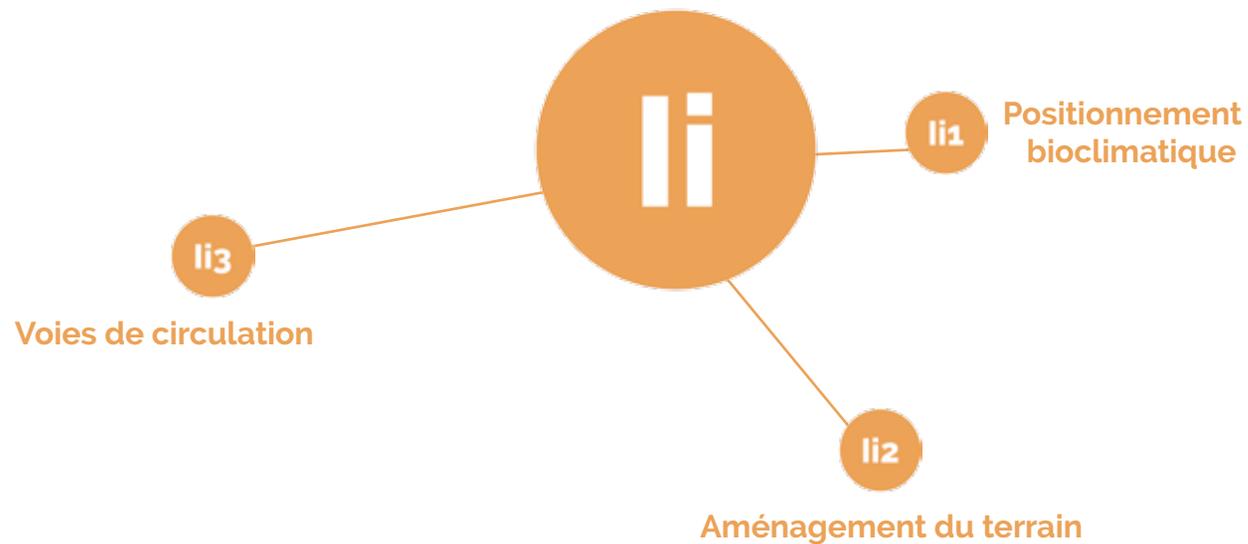


Photo 32. Site du projet du lac Castor



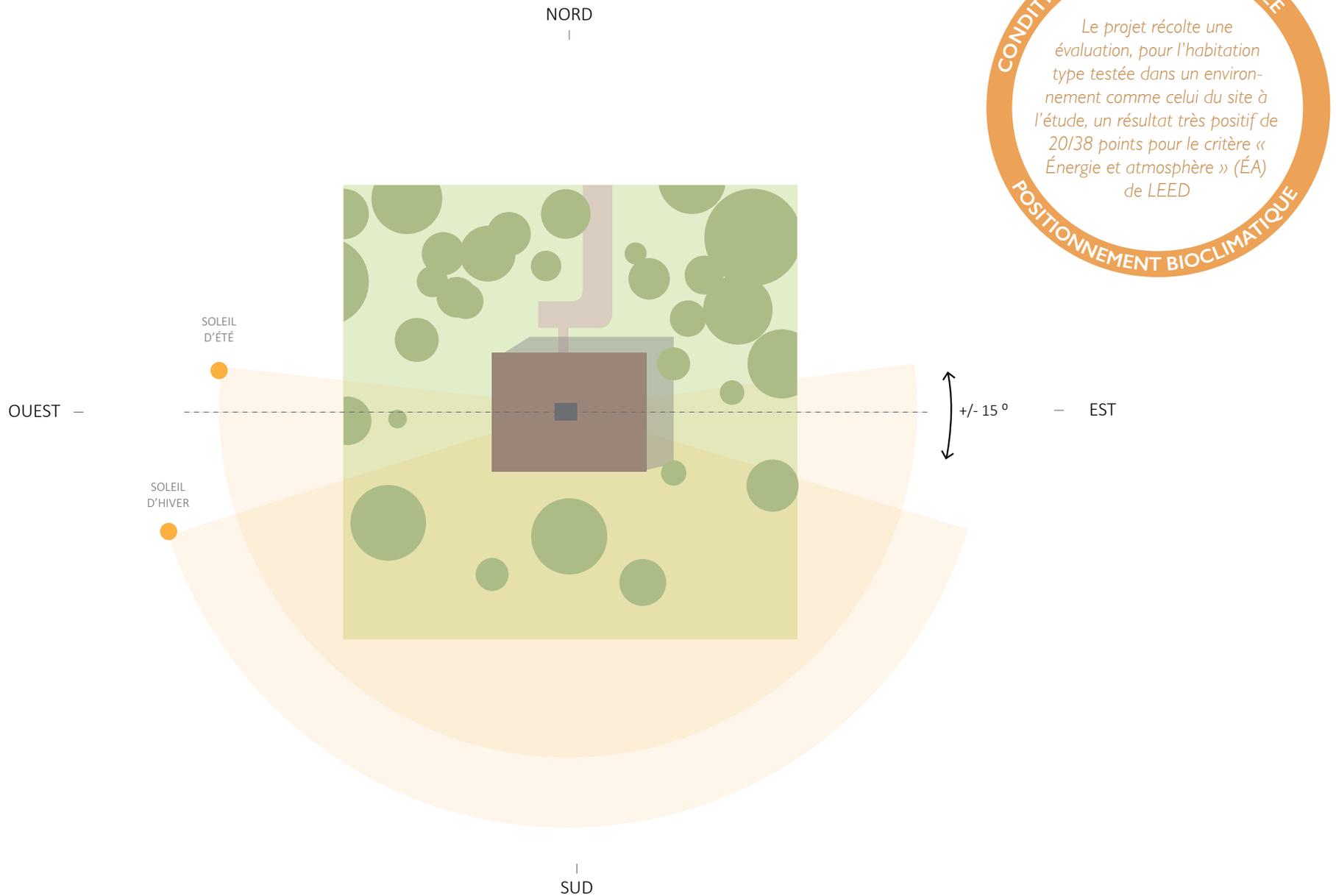
4.4 Implantation intelligente

Le défi d'un projet en pleine nature comme ce cas-ci, est d'adapter celui-ci à son milieu, et non le contraire. Le secteur de planification, par son positionnement avantageux au niveau de l'axe franc sud de l'ensoleillement (côté nord du lac Castor) et son relief en gradin à pente légère, offre des conditions bioclimatiques (soleil, vent, et pentes légères) presque optimales en termes d'implantation d'habitation solaire passive ; d'autre part, les sols constitués principalement de till d'une épaisseur d'un mètre ou plus (avec pentes très légères) peuvent atténuer les risques d'érosion excessive ainsi que l'ajout de trop grand nombre d'aménagements contrant l'érosion de sols et le ruissellement excessif (apport de sédiments vers le lac Castor et ses tributaires).

La conception du patron des allées de circulation, dans un contexte réglementaire plus souple et modernisé, permet d'optimiser les emplacements à construire sur des plateaux de pentes facilement constructibles ; rarement l'inclinaison des voies atteint plus de 10% dans le projet à l'étude.

Les divers concepts et règles d'aménagement et d'implantation seront abordés à l'échelle plus localisée des terrains destinés aux implantations, ainsi qu'aux voies de circulation.

Illustration 10. Orientation du bâtiment et ensoleillement



li1

4.4.1 Positionnement bioclimatique

Les implantations des bâtiments tirent profit du soleil, de l'orientation des vents ainsi que de la topographie des lieux afin de créer les meilleures conditions pour des habitations solaires passives : soit de conserver au maximum l'énergie grâce à ces conditions d'implantation au site et d'une enveloppe de bâtiment étanche (avec isolation performante); très localement, la lumière naturelle, les vents et la température à l'échelle du terrain sont à considérer. L'orientation des bâtiments détermine les déperditions thermiques, les apports solaires, l'éclairage naturel, les possibilités de ventilation naturelle de même que les vues.

La conception d'une maison bien positionnée maximise sa surface vitrée (50 % ou plus) orientée vers le sud, et est de forme compacte et rectangulaire dans le sens est-ouest. L'aménagement proposé de l'aire d'implantation entourant l'habitation facilite également son potentiel éco énergétique : des gains solaires sont effectifs dans le cas d'une habitation sans sous-sol implantée en gradins (isolation naturelle), alors que la présence de feuillus permettra de filtrer en été les rayons de soleil (évitant la surchauffe en été); le feuillage dégarni en hiver facilitera le captage de la chaleur créé par les rayons de soleil en hiver.

Performance du projet

On évalue approximativement que la majorité des habitations projetées pourraient bénéficier d'un ensoleillement propice à une réduction significative de leur dépense énergétique.

Mesures de planification et exigences

Dans la mesure du possible, localiser et aménager les sites d'implantation des bâtiments pour que les façades de ceux-ci soient face au sud d'où origine un ensoleillement optimal. L'orientation optimale des murs longitudinaux du bâtiment doivent suivre un axe Est-Ouest, sans excéder une variation de 15° par rapport à ce même axe.

li2

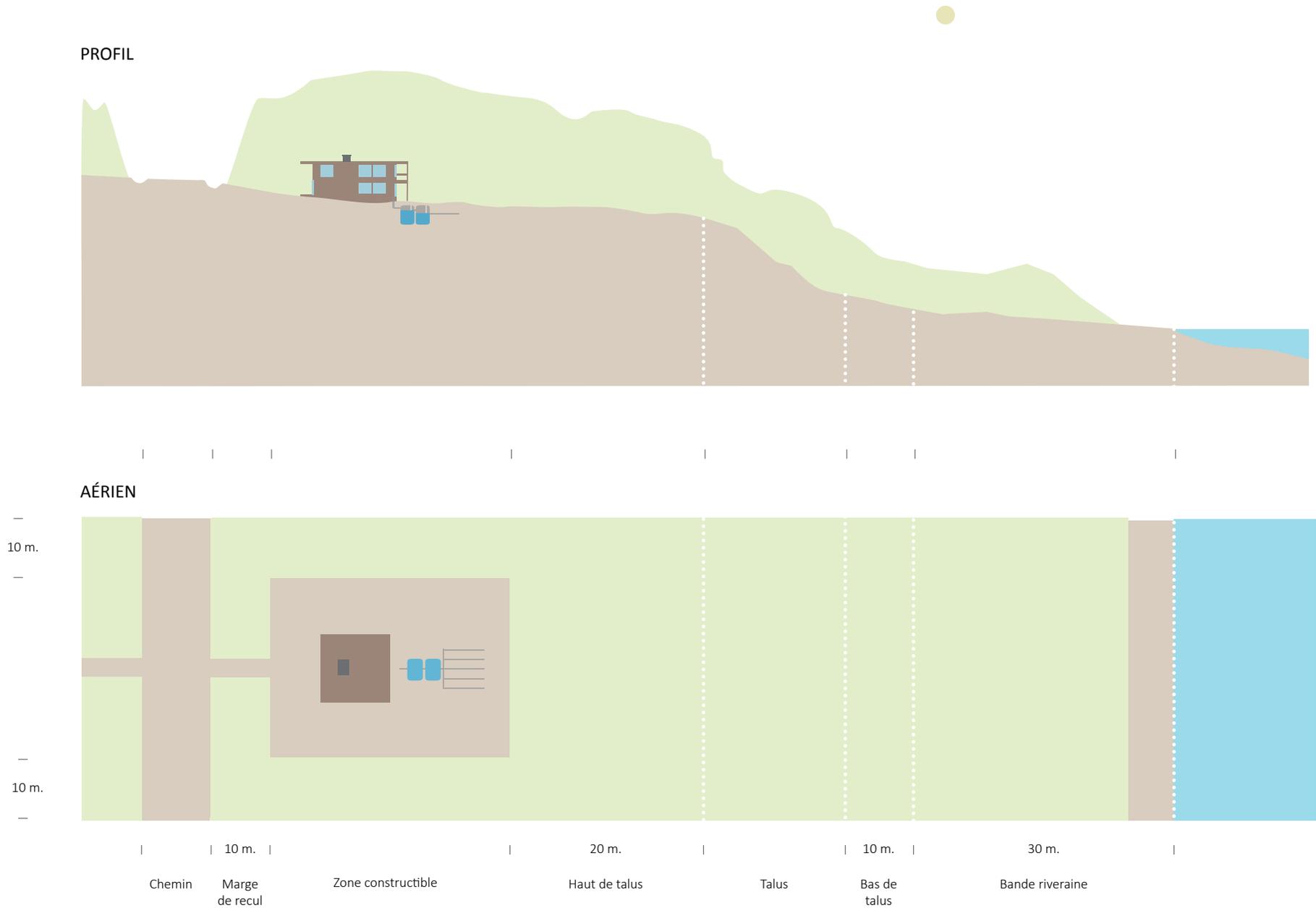
4.4.2 Aménagement du terrain

L'approche d'aménagement du secteur de villégiature durable est orientée au départ sur la conservation du milieu. Le défi qui interpelle le promoteur (public et privé) et les nouveaux occupants sera de limiter les interventions, de maintenir le caractère naturel et forestier des lieux, et de s'assurer de la qualité à long terme du plan d'eau, le lac Castor.

Les principes directeurs d'intervention à retenir sont:

1. limiter les perturbations anthropiques et conserver le couvert végétal au maximum;
2. réduire au minimum la mise en place de surfaces pavées et imperméables, tant pour les implantations résidentielles que pour les voies de circulation;
3. favoriser un habitat plus compact et bien positionné sur le plan topographique et de l'ensoleillement, de manière à réduire la consommation d'énergie in situ.
4. optimiser les systèmes de traitement des eaux usées et eaux de pluie, de manière à réduire presque à zéro le potentiel de contamination des eaux du lac Castor et de ses tributaires, de même que l'érosion et l'apport d'éléments nutritifs qui en découle, tels :
 - systèmes individuels de traitement des eaux performant dans le captage du phosphore;
 - récupération des eaux de ruissellement sur l'emplacement même de la résidence;
 - contrôle de l'érosion en période de chantier; et,
 - réduction d'ouvertures linéaires dans le couvert forestier en direction de points bas.

Illustration 11. Principales marges de recul des bâtiments





4.4.2.1 Empreinte au sol et densité

Mesures de planification et exigences

Les pratiques de base d'un urbanisme adapté en milieu de villégiature dans la MRC des Laurentides misent sur le maintien du cadre naturel et rural, emploient généralement les paramètres suivants, que nous adapterons à notre site à l'étude :

- Densité approximative proposée n'excédant pas 2,5 logements à l'hectare brut, pour des emplacements résidentiels destinés à des systèmes d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées autonomes :
 - La densité brute correspond au nombre total de logements compris à l'intérieur d'une zone divisée par le nombre d'hectares visés, incluant, dans cette même zone, les rues et tout terrain affecté à un usage public ou institutionnel;
 - La densité nette correspond plutôt au nombre de logements compris ou prévus sur un hectare de terrain à bâtir affecté spécifiquement à l'habitation, excluant toute rue publique ou privée ainsi que tout terrain affecté à un usage public ou institutionnel.
- Superficie minimale de terrain de 4,000 mètres carrés requise par le *Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine public* et la réglementation d'urbanisme locale :
 - pour un terrain situé à l'extérieur d'un couloir riverain de 300 mètres d'un lac ou de 100 mètres d'un cours d'eau; cette superficie peut être réduite à 3,000 mètres carrés pour un terrain situé hors de ces couloirs;

- Coefficient d'emprise au sol (CES) n'excédant pas 6% : rapport maximum entre la superficie du bâtiment principal et les bâtiments accessoires au sol, et la superficie du terrain sur lequel ils sont implantés :
 - de manière à réduire à la source les pressions de dénaturalisation à l'échelle de chacun des emplacements-propriétés ;
- Coefficient d'occupation au sol (COS) n'excédant pas 8% : rapport maximum entre la superficie totale de plancher maximum du bâtiment principal, sans le sous-sol, et la superficie de terrain
 - de manière à ne pas inciter la construction d'habitations de trop fortes dimensions

L'illustration ci-contre montre schématiquement les principales normes d'implantation à respecter, lesquelles peuvent être dans certains cas des ajouts, ou plus restrictives par rapport à celles indiquées dans le *Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine public*¹ et la réglementation d'urbanisme locale.

Aussi, les implantations d'installations autonomes de traitement des eaux usées doivent également respecter les différentes normes de distances prescrites au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Q-2, r.22).



CONDITIONS DE PROJET DURABLE

Le projet récolte une évaluation, pour l'habitation type testée dans un environnement comme celui du site à l'étude, un excellent résultat de 17/22 points pour le critère « Aménagement Écologique des sites » (AÉS) de LEED.

AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

4.4.2.2 Topographie du site

Comme c'est le cas de notre secteur à l'étude, une variation topographique constituée de pentes légères à moyennes (8-15%) offre des avantages indéniables dans l'insertion des bâtiments dans leur milieu, et même la possibilité d'offrir des percées visuelles d'intérêt. Une habitation sans sous-sol, comme le prône le concept architectural proposé, permet de réduire les opérations de déblai-remblai en période de chantier et une gestion plus durable et économique dans les aménagements des terrains.

Mesures de planification et exigences

Il est donc préférable d'implanter le bâtiment en :

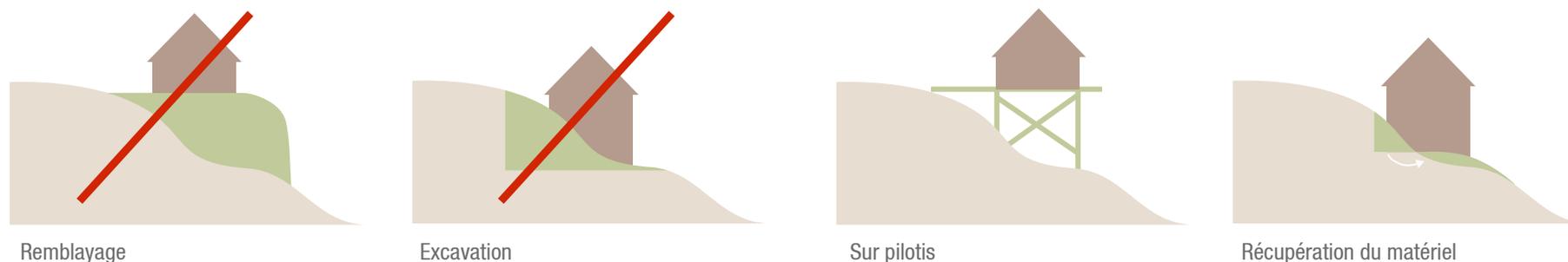
- respectant au maximum la pente naturelle du terrain;
- limitant les volumes de déblai/remblais;
- évitant la construction d'ouvrage de soutènement;
- restreignant le volume de terrain remanié; et,
- favorisant son insertion parallèle aux courbes de niveau.

Pour les interventions en fortes pentes :

- prohiber construction et ouvrage dans des pentes supérieures à 25%, pour un talus d'une hauteur de 5 mètres ou plus;
- limiter les constructions et ouvrages sauf les allées d'accès à une distance de:
 - 20 mètres de la crête d'un talus de 5 mètres et plus de hauteur, dont la pente est supérieure à 25%
 - 10 mètres du bas d'un talus de 5 mètres et plus de hauteur, dont la pente est supérieure à 25%.

Photo 33. Site de la phase 1 du projet du CTEL

Illustration 12. Solutions à privilégier pour l'implantation sur un terrain en pente



4.4.2.3 Conservation de l'espace naturel

L'objectif recherché est de maintenir l'environnement naturel dans lequel s'implante la construction.

Déboisement et recouvrement du sol

La réduction du déboisement permet :

- la conservation de la diversité biologique;
- le maintien et l'amélioration de l'état et de la productivité des écosystèmes forestiers;
- la conservation des sols;
- le maintien de la qualité de l'eau; et
- le maintien de l'apport des écosystèmes forestiers aux grands cycles écologiques.

Dans un bassin versant, le couvert forestier est essentiel au maintien des processus écologiques. En regard de l'hydrologie, il permet de limiter les débits de pointe, assainir l'eau de ruissellement et conserver le taux d'humidité du sol à des niveaux fonctionnels. Les processus écologiques dans un bassin versant deviendraient déficients lorsque plus de 50 à 60 % de son territoire est déboisé (IWAP, 1995).

Dans l'optique des critères applicables d'aménagement extérieur visant une certification LEED, les surfaces déboisées et imperméabilisées sont minimalisées; les espaces dénaturés sont couverts de couvre-sol, et idéalement de plantes indigènes, au lieu de gazon.

Mesures de planification et exigences

Pour le volet conservation, retenons les mesures suivantes :

- conservation d'un maximum des espaces boisés; le déboisement se concentre principalement dans l'aire des travaux pour l'implantation des constructions et des ouvrages;
- maintien d'une bande boisée (arbustive et arborescente) d'au moins 10 mètres au périmètre du lot;
- préservation de la végétation, reboisement ou plantation d'arbustes dans les talus dont la pente est supérieure à 30%, pour des motifs de contrôle de l'érosion, d'esthétique ou de sécurité;
- conservation de la végétation dans les dépressions du terrain afin de capter et filtrer les eaux de ruissellement de surface;
- limitation des surfaces semi-imperméabilisées aux allées de circulation, ainsi qu'aux aires de stationnement et de détente;
- conservation ou aménagement de couvre sols et/ou de plantes indigènes;
- réduction de la largeur des accès privés véhiculaires n'excédant pas 3 mètres, avec surface de roulement perméable en gravier (calibre 3/4 net) et d'une épaisseur maximale de 15 cm (6 pouces); et
- localisation des entrées, allées piétonnières et sentiers en retrait des pentes abruptes susceptibles à l'érosion.

4.4.2.4 Gestion des eaux pluviales

Ce volet traite des eaux de pluie s'écoulant sur les toits, les allées, les terrasses ainsi que les eaux de ruissellement sur un terrain résidentiel. Si les surfaces boisées, végétalisées et perméables au sol en présence ne captent pas suffisamment (à l'intérieur des limites du terrain) les eaux de ruissellement après construction, des ouvrages et aménagements additionnels pourraient être requis afin de collecter l'excédent des eaux de pluie, et réduire ainsi le charriage de sédiments vers un cours d'eau ou un lac.

Cependant, il est indiqué d'évaluer la pertinence d'appliquer l'une ou l'autre de ces mesures (avec coûts additionnels), dans un contexte d'insertion du projet à l'étude, où le caractère forestier et naturel des lieux prédominera; de plus, une très grande majorité des habitations projetées seront implantées à plus de 300 mètres de la rive du lac Castor et de 100 mètres de son principal tributaire.

Mesures de planification et exigences

À l'échelle du terrain, la réglementation d'urbanisme, en conformité avec la *Politique sur la protection des rives, du littoral et des plaines inondables* et d'un schéma d'aménagement, émet des normes afin d'assurer la protection de la bande végétale de la rive d'un lac ou d'un cours d'eau, sur une bande de 10 ou 15 mètres, dépendamment de la hauteur ou de l'inclinaison des pentes.

Préalable à ces mesures réglementaires, le contrôle de l'érosion en bordure des plans d'eau peut être renforcé par des interventions relativement simples et peu coûteuses, telles :

- le maintien de surfaces perméables et de végétation;
- le drainage de toutes les surfaces imperméables, mêmes réduites, vers des surfaces boisées ou des aménagements spécifiques : jardin de pluie, bande filtrante, tranchée drainante et baril de pluie; et,
- l'implantation des ouvrages de filtration dans les axes préférentiels des eaux de ruissellement afin d'en capter les sédiments.



Photo 34. Baril récupérateur d'eau de pluie

Houzz



Photo 35. Barrière à sédiments

Turnpike

Gestion de l'érosion en période de chantier

La zone de construction et d'aménagement plus intensif ne doit pas excéder de 30 à 40% de la superficie totale du terrain. Cette zone est destinée aux interventions suivantes :

- les aires de construction et des ouvrages proprement dits (bâtiments, puits, système d'épuration, allée véhiculaire et aire de stationnement, terrasse, etc.);
- les talus de raccordement (en déblais ou remblais) au terrain naturel;
- le drainage périphérique, lorsque requis; et,
- l'aire de chantier durant la construction (chantier, entreposage, bancs d'emprunt, etc.).

Le décapage des sols durant la période de construction fait en sorte que ceux-ci deviennent vulnérables à l'érosion (transport de sédiments dans le réseau hydrographique environnant). Afin d'en minimiser les impacts, il est essentiel d'intervenir sur les zones remaniées.

Comme il a été souligné pour les aménagements permanents sur le terrain, le même principe de précaution s'applique en période de construction. Pour ce faire, une série de mesures simples doivent être effectives durant la période de construction afin de gérer les accès au site, les travaux de déblais et les eaux de ruissellement. Ainsi, les endroits remaniés ou décapés dans la zone de déboisement devront être revégétalisés dès la fin des travaux. À ce titre, le Vermont Department of environmental Conservation a produit un excellent guide.¹

1. Vermont Erosion Prevention and Sediment Control Field guide, Vermont Environmental Conservancy, Août 2006.

Mesures de planification et exigences

La réglementation municipale et la rigueur d'application de mesures par les entrepreneurs doivent être adéquates sur un chantier de construction afin de contrer efficacement les effets de l'érosion, notamment dans l'optique d'une certification LEED pour les habitations qui y sont projetées.

La zone de construction devrait être illustrée sur plan pour fins d'approbation par la municipalité, puis être identifiée clairement sur le site.

Les mesures proposées en période de construction sont les suivantes :

- délimiter l'aire des travaux et les espaces boisés à conserver et protéger les arbres isolés à conserver;
- considérer les périodes propices pour les excavations afin d'éviter la présence prolongée de sols à nu;
- limiter le nombre d'accès au terrain et prévoir une couche d'enrochement afin de ne pas laisser à nu le sol;
- restreindre l'entreposage des matériaux de déblai et de remblai durant la période de construction et respecter les zones de dégagement prescrites;
- prévoir l'installation des dispositifs antiérosion (barrière à sédiments), au pourtour des amoncellements de déblai, au pied des talus dénudés, en amont des zones de travail dénudées de leur végétation; et,
- diriger les eaux de ruissellement en aval du terrain à bâtir, en les déviant temporairement (fossé) de l'aire des travaux tout en s'assurant de contrôler les sédiments.



Photo 36. Lac Castor

Ste-Agathe-des-Monts



L'Enclume

4.4.2.5 Gestion des eaux usées

Le projet de villégiature durable ne doit pas influencer sur le maintien à long terme de l'excellente qualité physico-chimique et bactériologique de l'eau du lac Castor, lequel constitue l'atout naturel majeur des lieux.

Sur cet aspect, le concept d'aménagement mise sur le principe de précaution par des projets d'implantation de bâtiments très distants de la rive du lac Castor et de son tributaire principal situé plus au sud : plus de 300 mètres pour le secteur localisé à l'est du chemin public; alors que le secteur situé à l'ouest de ce même chemin, on ne relève aucune habitation prévue à moins de 40 mètres de la rive.

Il est reconnu que les systèmes autonomes d'épuration des eaux usées domestiques obtiennent généralement des résultats satisfaisants quant au traitement des matières en suspension, de la pollution carbonée (DBO5C) et des coliformes fécaux. Cependant, leur efficacité peut être passable quant à leur capacité à retenir les rejets en phosphore (sans l'ajout d'un traitement tertiaire).

Dépendamment des conditions locales des sols et de l'éloignement de la rive, des installations sanitaires peuvent émettre en quantité variable du phosphore dans un plan d'eau. Trois principales sources de phosphore dans les rejets domestiques

se distinguent : les déjections provenant du métabolisme humain, les détergents ménagers dans les eaux de lessivage, ainsi que les déchets collectés avec les eaux de cuisine et de lavage domestique.

L'épuration des eaux usées des résidences se réalisera par le biais d'installations sanitaires individuelles en conformité avec le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* (Ch.Q-2, r.22).

Des choix devront être faits quant au type d'installation sanitaire pour les conditions particulières des emplacements projetés avec un ratio coût/bénéfice environnemental avantageux, entre un système conventionnel (système de traitement primaire, épurateur classique ou modifié) ou un système plus évolué avec traitement étanche¹. Néanmoins, les systèmes avec processus d'infiltration dans le sol, sont moins dispendieux, et peuvent se révéler efficaces moyennant une certaine longueur de parcours des eaux dans un sol naturel approprié.

Un guide technique du MDDEP² élabore de façon détaillée sur les composantes et les avantages-inconvénients des différents systèmes de captage des eaux souterraines et de traitement des eaux usées des résidences isolées.

¹ Système comprenant des composantes additionnelles à la fosse septique (traitement primaire) telles unités de traitement biologique, champ de polissage ou désinfection UV.
² MDDELCC, 2005.



Mesures de planification et exigences

À l'étape de la planification détaillée du projet, devront être identifiés sur le site les points d'infiltration optimaux (nature et épaisseur des dépôts meubles, pentes, affleurements rocheux et autres), de façon à tester plus précisément la capacité des emplacements destinés aux habitations, et à identifier le type d'installation à réaliser, en conformité avec la réglementation provinciale (Q-2, r.22) dont la municipalité est chargée de son application.

En conformité avec le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides, rappelons que la réglementation d'urbanisme locale, édicte une distance minimale de 30 mètres à respecter entre le système de traitement, et la rive d'un lac ou cours d'eau.

Par principe de précaution, on pourrait également envisager l'installation de systèmes d'épuration de niveau tertiaire (traitement du phosphate) dans le cas des terrains se retrouvant à moins de 100 mètres de rive d'un lac, ce qui est le cas ici pour le secteur de villégiature durable localisé du côté ouest du chemin public (site Ouest).

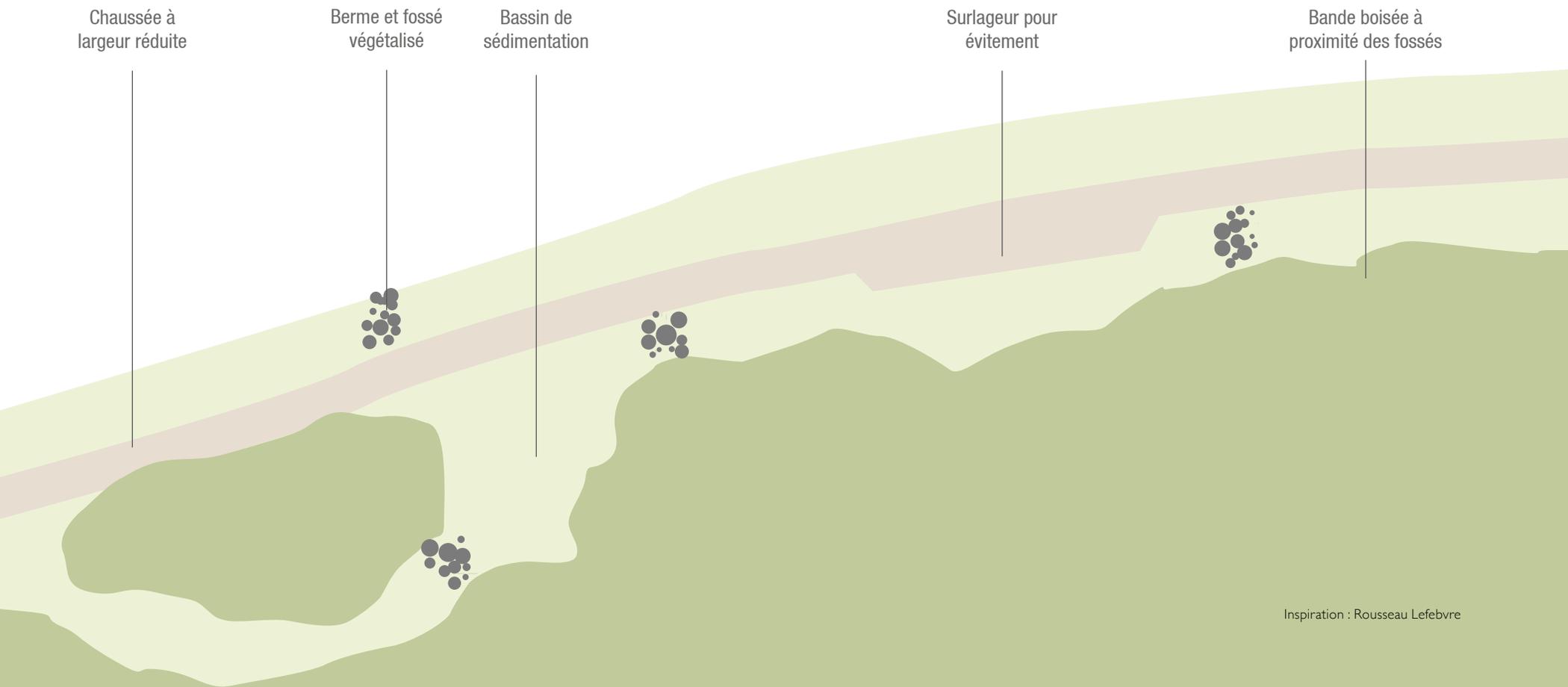
Enfin, dans certaines situations pour des motifs de rentabilité et de densité accrue parfois bénéfiques pour l'environnement, des éléments épurateurs mis en commun (ex.: roseau épurateur) desservant plusieurs habitations peuvent être souhaitables. Dans un projet résidentiel de plus faible envergure, l'engagement financier pour la réalisation d'un système sanitaire collectif est toutefois plus dispendieux (de 15 000 \$ à 25 000 \$ par unité), comparativement au coût attribuable à un système classique individuel (de 10 000 \$ à 15 000 \$ par unité).

4.4.3 Voies de circulation (II-3)

À l'instar d'un déboisement excessif et des éléments épurateurs individuels, le réseau de rues, notamment en milieu de villégiature en présence de plus fortes pentes et de sols minces, génère souvent des phénomènes d'érosion et de transport de sédiments et phosphore dans les plans d'eau. Une étude¹ de la Société canadienne d'hypothèques

et de logement (SCHL) démontre que les voies de circulation véhiculaire constituent le facteur (en banlieue et milieu semi-rural) qui pris isolément, influence le plus le volume des eaux de ruissellement. Ces eaux de ruissellement représentent jusqu'à trois fois la quantité générée par le ruissellement des bâtiments et de leurs terrains.

Illustration 13. Schéma d'implantation d'une voie de circulation



Mesures de planification et exigences

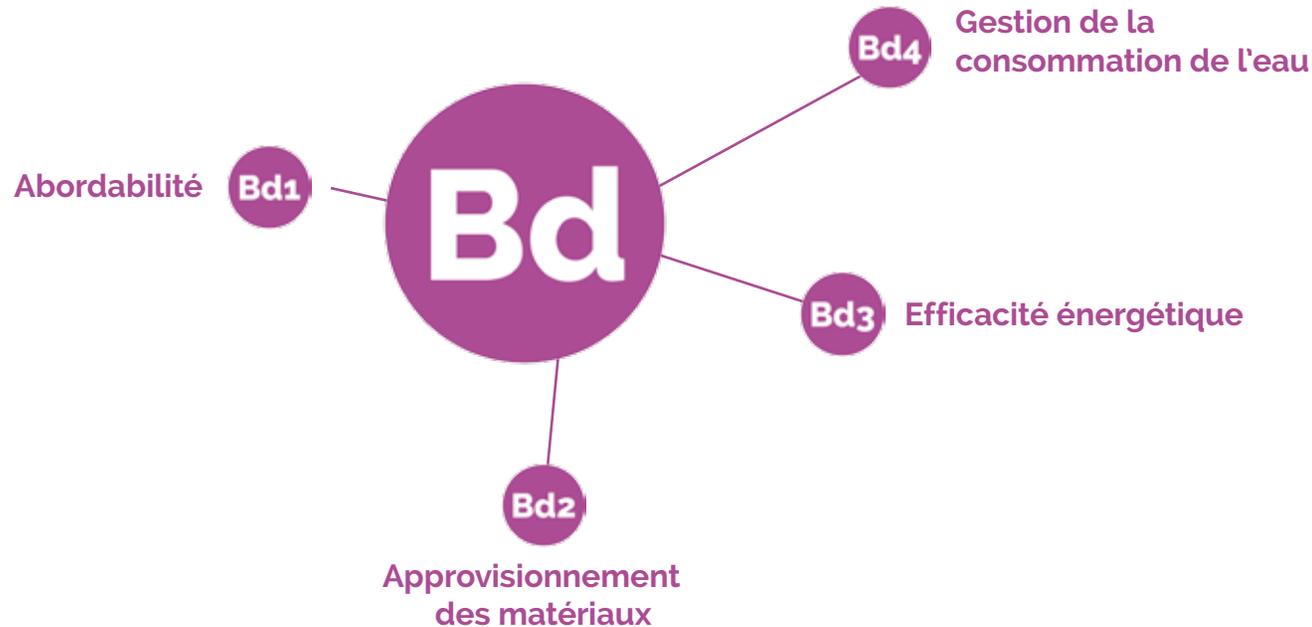
La réalisation plus durable du réseau routier exigera une conception routière et des aménagements dépassant le cadre souvent traditionnel des façons de faire en voirie et réglementation; une mise à jour des règles de conception routière est indissociable de celles proposées au volet de l'aménagement des terrains décrit à la section précédente, afin d'en arriver à un réel projet de villégiature durable. L'objectif premier est que le débit de l'eau dans le fossé du chemin public actuel, demeure le même qu'avant le développement projeté du secteur de villégiature durable. Sur le plan de la conception routière, retenons notamment les éléments suivants :

- voies de circulation au parcours sinueux en épousant le mieux possible les profils naturel du terrain, dans le but d'éviter les excavations et le dynamitage dans les pentes trop fortes : cette approche réduira la quantité et la vitesse de ruissellement;
- concentrer dans la mesure du possible les pôles de développement afin de limiter la construction de rues; on vise ici à réduire la longueur des infrastructures et utiliser plutôt des allées de circulation et des accès partagés à largeur réduite;
- considérer lorsque possible des voies de circulation unidirectionnelle de très basse vitesse, avec surlargeurs dans certaines sections pour les véhicules lourds et d'incendie; et,
- planifier la gestion de l'eau de surface des voies section par section grâce à des aménagements latéraux qui favorisent la rétention, l'infiltration et la dispersion de l'eau dans les sols environnants.

Plus techniquement, l'aménagement des fossés de voies de circulation doivent favoriser la rétention des eaux et des sédiments, par des mesures telles :

- pente d'un talus avec inclinaison 2H :IV (horizontal 2, vertical 1);
- végétalisation des pentes;
- enrochement du fond du fossé lorsque la pente longitudinale est entre 5% et 10%;
- enrochement du fond du fossé et installation de digues de rétention (risberne) en pierres concassées sur une distance de moins de 100 mètres lorsque la pente longitudinale est supérieure à 10%;
- installation de bassins de sédimentation conçus à même les fossés;
- stabilisation des pentes avec membrane géotextile et ensemencements aux extrémités des ponceaux;
- entretien des fossés selon la méthode du tiers inférieur du MTQ ;
- implantation des fossés de décharge vers des zones boisées, dans les endroits où la topographie du terrain le permet et à une distance maximale de 200 mètres linéaires de fossé.

Rappelons que toute nouvelle rue conforme au règlement de lotissement d'une municipalité doit respecter une distance minimale de 60 mètres, calculée à partir de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac; cette distance est portée à 75 mètres dans le cas d'un chemin forestier sur les terres du domaine de l'État.



4.5 Bâtiment durable

La notion de bâtiment durable sera traitée dans son sens plus large en y introduisant des composantes du développement durable qui dépassent le cadre strict des composantes physiques de la construction et de l'évaluation de leurs performances environnementales ou énergétiques.

De plus, nous procéderons en fin de présente section à la simulation d'un exercice de certification LEED testé sur un projet type d'habitation écologique, spécialement conçu dans le cadre de la présente étude.

Bd1 4.5.1 Abordabilité

Dans le contexte de la MRC où l'on cherche à favoriser une certaine abordabilité des maisons, il est préférable d'offrir, dans une proportion significative, des maisons performantes sur le plan environnemental et écoénergétique, tout en demeurant accessible pour les ménages à revenus moyens. L'un des paramètres de base de la conception architecturale définie au chapitre 3 est que la superficie de plancher de l'habitation ciblée est au départ de 110 mètres carrés (1 200 pieds carrés), avec deux chambres à coucher.

La clientèle recherchée s'adresse plus spécifiquement aux familles qui ne doivent pas consacrer plus de 30% de leurs revenus (avant impôts) à leur future habitation pour répondre au critère d'abordabilité comme l'entend la SCHL.



Performance du projet

La cible optimale associée au projet:

- offre d'au moins le tiers des habitations dont le coût d'acquisition avec terrain ne doit pas excéder de 250 000 \$ à 260 000\$.

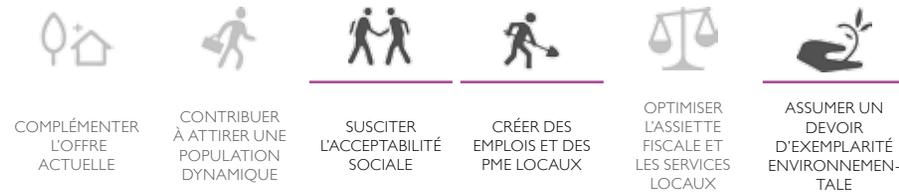
Rappelons que l'enquête d'ExoB2B et de Léger Marketing souligne que plus de 40% des répondants jugent abordable un prix de 200 000 \$ pour l'acquisition de l'habitation (sans terrain) recherchée en milieu naturel dans le cœur des Laurentides. L'un des défis mentionnés dans le cadre de la vision globale du projet est de susciter l'accessibilité sociale par l'ajout d'une offre abordable (aux premiers acheteurs notamment).

Mesures de planification et exigences

Le concept architectural et d'aménagement du secteur de planification de villégiature durable (voir chapitre 3) projette un habitat accessible pour la clientèle cible visée, du moins pour un grand nombre d'emplacements; ceux-ci sont essentiellement localisés du côté Est du chemin du Lac Berval (site Est).

Pour atteindre cette attente socio-économique dans une approche de développement durable, le mode d'allocation des terrains à des fins de villégiature doit être encadré dans une planification et une gestion dotée de paramètres particuliers.

Le chapitre 5 sur la mise en œuvre traite plus en détails de cet aspect.



Bd2 4.5.2 Approvisionnement des matériaux

L'approvisionnement des matériaux et de services à la construction peuvent renforcer l'économie de proximité et développer une expertise des ressources dans le marché local du bâtiment vert en milieu de villégiature.

Selon une étude d'Écohabitation¹, commandée par la MRC des Laurentides, il a été démontré très clairement qu'une proportion très significative des matériaux et services en région, associés à la construction d'une maison, peuvent rencontrer les exigences d'une certification LEED. Il est estimé que 47% du coût des composantes des matériaux et de la main-d'œuvre, notamment en ce qui concerne le bois et sa transformation, peut être imputable à des entreprises provenant du territoire de la MRC.

Les objectifs et les résultats sur les potentialités du marché local sont plus amplement décrits dans le chapitre 5 sur la mise en œuvre.

En assurant l'achat de produits locaux et régionaux par des moyens concertés et une traçabilité, il serait possible de stimuler davantage l'économie locale et/ou régionale. L'approvisionnement régional est important particulièrement pour la filière bois.

Pour le bois d'œuvre, le bois certifié FSC est aussi une alternative écologique à mettre en valeur davantage dans la construction locale. Ce label environnemental assure que le bois est récolté dans une forêt respectant les normes d'aménagement, mais assure aussi une traçabilité tout au long de sa transformation.

Performance du projet

La cible optimale associée à l'approvisionnement des matériaux pour le bâtiment durable :

- obtenir au moins le tiers de provenance régionale (territoire de la MRC des Laurentides et sa proximité) dans les dépenses associées aux matériaux et aux services requis à la construction d'une habitation écologique (ou certifiée LEED).

¹Écohabitation, 2014.

Mesures de planification et exigences

Le marché de la maison verte ou écologique a un potentiel encore très peu exploité sur le territoire de la MRC des Laurentides; mais, il pourrait jouer un rôle de tout premier plan dans la stratégie de diversification économique, le repositionnement de son marché d'habitation et de son image.

Plus techniquement, voici les exigences à rencontrer dans la construction d'une habitation durable :

- privilégier une structure de bois avec mur double ossature et éviter les constructions de type traditionnel en bois rond;
- utiliser du bois d'œuvre de provenance régionale et/ou certifié FSC de même que pour le bois de finition, et proscrire l'utilisation du bois exotique :
 - pour les bois de finition, suivre le même principe;
- utiliser du béton ayant de 15% à 30% d'ajout cimentaire recyclé et des agrégats et remblais de source recyclée;
- favoriser le béton pour une maison avec dalle sur sol, au lieu d'un plein sous-sol plus dispendieux et perturbateur pour le milieu naturel;
- privilégier un revêtement de toiture en bois, en tôle ou en composite, voire exclure l'utilisation du bardeau d'asphalte;
- opter pour le revêtement extérieur en bois, de préférence FSC, et recyclé si bois aggloméré (exclure l'utilisation du vinyle) :
 - utiliser en second lieu des produits de maçonnerie de provenance régionale pour le revêtement extérieur;
- réduire l'utilisation des panneaux de gypse dans les endroits humides ;
- utiliser de la peinture sans COV; et
- recycler minimalement 80% des déchets de construction :
 - Favoriser le tri et le stockage sur le chantier.



Bd3

4.5.3 Efficacité énergétique

Selon la SCHL, le chauffage mobilise au Canada plus de 60 % de la consommation d'énergie résidentielle et représente donc une forte proportion de la facture énergétique globale. Une maison convenablement isolée et bien étanche demande moins d'énergie pour le chauffage en hiver (et moins d'énergie pour la climatisation en été), protège contre les coûts croissants de l'énergie, et utilise les ressources de manière plus efficace.

Plus spécifiquement, un bâtiment avec une bonne efficacité énergétique offre plusieurs avantages :

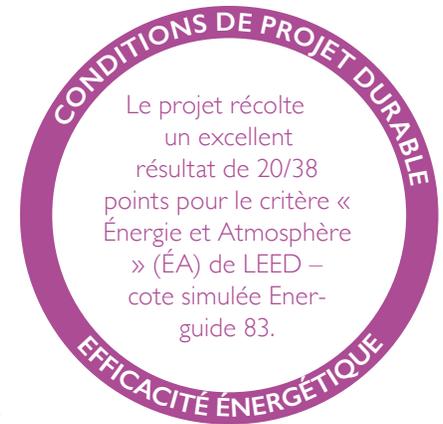
- une enveloppe correctement isolée procurera un espace de vie, étanche à l'air, bien ventilé, et plus confortable;
- l'amélioration de l'étanchéité à l'air et de l'isolation contribuera à réduire les frais de chauffage;
- la réfection des problèmes de structure et le colmatage des fuites dans l'enveloppe du bâtiment prolongeront la durée de vie utile de votre maison; et,
- une meilleure ventilation naturelle améliorera la qualité de l'air à l'intérieur de votre maison.

Performance du projet

La cible optimale associée à l'efficacité énergétique:

- obtenir une réduction de la consommation annuelle d'électricité de l'ordre de 20% par rapport à une maison rencontrant uniquement les normes de base du code du bâtiment.

Nous référons ici à l'analyse écoénergétique pour l'obtention d'une certification LEED, dans le cadre de l'étude d'Écohabitation du projet d'habitation type.



4.5.3.1 Taille et volume du bâtiment

Comme l'orientation des bâtiments, la taille et la volumétrie du bâtiment conditionnent les besoins en énergie. En effet, il y a moins de déperditions thermiques dans les bâtiments compacts par rapport à des bâtiments étroits avec beaucoup de décrochements. En plus de consommer moins d'énergie, un bâtiment compact nécessite moins de ressources et de matériaux à sa construction.

Le facteur de compacité représente le rapport entre la superficie de l'enveloppe du bâtiment (ou des parois extérieures) et la superficie habitable. Plus le facteur de compacité est bas, plus le bâtiment est compact. L'équilibre réside dans la taille et le volume d'un bâtiment selon le nombre d'occupants, évitant ainsi les surdimensionnements.

Mesures de planification et exigences

Les exigences sur la taille et le volume du bâtiment comprennent notamment les éléments suivants :

- Atteindre un facteur de compacité (le rapport de surface des parois en contact avec l'extérieur sur la surface habitable) le plus faible se rapprochant de 2.6 (maison de 2 étages de forme rectangulaire sans décrochés). La forme cubique est la forme la plus optimale pour réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment; un bâtiment compact consommera moins qu'un bâtiment en forme de « L » ou à plusieurs étages;
- Limiter l'empreinte au sol du bâtiment et privilégier des bâtiments sur 2 étages pour les bâtiments d'une superficie habitable de plus de 90 m²; et,
- favoriser un concept de maison évolutive (maison espace vivant) permettant aux acquéreurs de la propriété de bénéficier d'un logement abordable et polyvalent qu'ils pourront modifier facilement et à faible coût selon leurs besoins et leurs moyens financiers, tels une maison intergénérationnelle ou l'ajout de chambres.

4.5.3.3 Isolation et efficacité écoénergétique

L'efficacité énergétique permet principalement de diminuer les coûts d'électricité pour les occupants. Les déperditions sont une des sources importantes de perte de chaleur, mais l'isolation aussi joue un rôle important dans l'amélioration de l'efficacité énergétique. En effet, une maison bien isolée permet de réguler la température ambiante tout en résistant au froid et à la chaleur excessive.

Le programme Novoclimat 2.0 du Gouvernement du Québec présente des exigences techniques afin d'améliorer la performance énergétique d'une habitation. Les normes établies par ce programme concernant la résistance thermique des isolants sont une des plus exigeantes, mais bien atteignable comme objectif. Malgré un coût de construction supérieur de 2 à 3%, au fil du temps les gains énergétiques rapporteront des économies importantes qui contrebalanceront le coût initial.

Toutefois, les matériaux d'isolation présentent souvent un bilan négatif en ce qui a trait aux impacts sur l'environnement. Dans un bâtiment durable, le choix du type d'isolant est des plus importants. Celui-ci doit présenter une performance énergétique pouvant atteindre la norme de Novoclimat 2.0 tout en présentant un bilan environnemental favorable. Le tableau suivant montre le potentiel de gain énergétique pour l'habitation type au projet, à l'aide d'une simulation écoénergétique réalisée dans l'étude d'Écohabitation.

Une habitation certifiée peut permettre une économie annuelle d'énergie de l'ordre de 450\$ comparativement à une habitation standard répondant uniquement aux exigences du code de construction. Le coût additionnel de construction (+2.5% = 5 000\$) d'une maison certifiée est ainsi amorti sur une période de 10 à 12 ans en fonction d'une réduction des frais annuels d'énergie de 450 \$

Mesures de planification et exigences

Les exigences suivantes sont retenues pour le volet isolation:

- atteindre ou excéder la résistance thermique minimale de la norme Novoclimat 2.0 permettant de réaliser des économies substantielles sur les coûts d'énergie;
- utiliser des matériaux d'isolation sains et/ou locaux avec un contenu recyclé de 25% minimum;
- préférer les isolants de polystyrène expansé plutôt qu'extrudé;
- préférer une construction en ossature de bois;
- isoler la tuyauterie du chauffe-eau;
- privilégier des électroménagers homologués EnergyStar, car elles permettent de réduire la consommation d'énergie de 10 à 50%;
- opter pour l'utilisation d'éclairage à économie d'énergie.

Tableau 4.5.3.3 Évaluation énergétique comparée

	HABITATION STANDARD	HABITATION LEED / NOVOCLIMAT 2.0
Superficie de plancher	120 m ²	120 m ²
Orientation façade	Sud	Sud
% vitrage sur les murs	30 %	30 %
Isolation et vitrage	Code du bâtiment	Haute performance
Consommation annuelle d'électricité	29 142 kWh	23 657 kWh
Coût annuel	2 410 \$	1 956 \$

Note : Selon une simulation écoénergétique appliquée par Écohabitation sur modélisation HOT2000; dimension, volumétrie et architecture comparables.

4.5.3.2 Zonage interne du bâtiment

L'architecture bioclimatique et le zonage thermique sont de mise afin d'optimiser le bâtiment selon les apports thermiques. Ainsi, les pièces avec un besoin plus grand en chauffage seront localisées au sud du bâtiment. L'orientation des pièces de vie au sud est la plus favorable. L'exposition au sud est souvent la plus intéressante pour respecter le confort d'été et récupérer les apports solaires gratuits l'hiver. Le soleil réchauffe les parois de l'habitation qui stockent la chaleur, les rayons solaires pénètrent à l'intérieur par les surfaces vitrées, et assure ainsi un chauffage de base lors des journées ensoleillées d'hiver.

Pour optimiser ce concept, il faut s'assurer de respecter la présence de masse thermique à l'intérieur de la maison. La masse thermique, c'est la capacité de certains matériaux lourds tels que le béton, la brique et la pierre d'absorber puis de libérer de la chaleur. En hiver, ce principe assure la distribution graduelle de la chaleur tandis qu'en été le surplus de chaleur est emmagasiné, évitant ainsi la surchauffe de la maison. En autre mots, la masse thermique assure le confort thermique des occupants et contribue à l'économie d'énergie.

L'organisation des espaces se planifie donc en fonction de leurs usages, de leurs ambiances souhaitées, de leur orientation et de leur mitoyenneté; cette approche contribue à diminuer les consommations d'énergie et à favoriser la récupération des

énergies gratuites, internes et solaires. On peut chauffer ces espaces à des températures différentes, voire ne pas les chauffer en fonction de leurs usages. Les parois mitoyennes entre ces différents espaces devront tenir compte de ces régulations différentes, notamment en termes d'isolation et d'inertie.

L'orientation vers le sud est également favorable à l'installation, en option, d'équipement à énergie solaire (capteurs solaires thermiques pour le chauffage et l'eau chaude, panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité).

Mesures de planification et exigences

Les exigences retenues quant au zonage d'un bâtiment durable performant :

- disposer les pièces de vie (salon, salle à manger et chambres) sur le côté sud de l'habitation ;
- installer les équipements à énergie solaire vers le sud ;
- localiser les pièces nécessitant peu ou pas de chauffage vers le nord de l'habitation; et,
- prévoir de la masse thermique pour éliminer la surchauffe de la maison pendant l'été et bénéficier de la chaleur radiée pendant l'hiver.

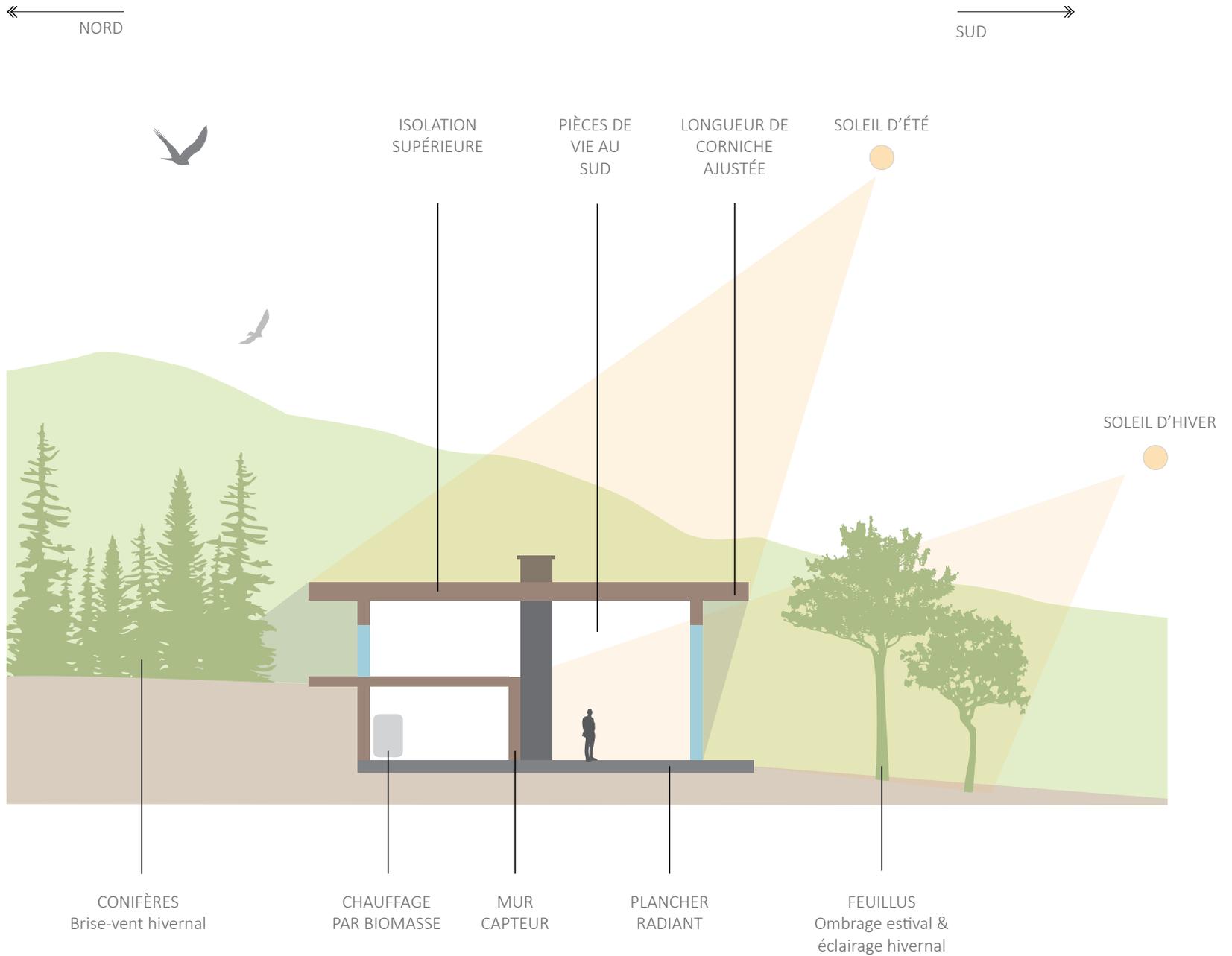
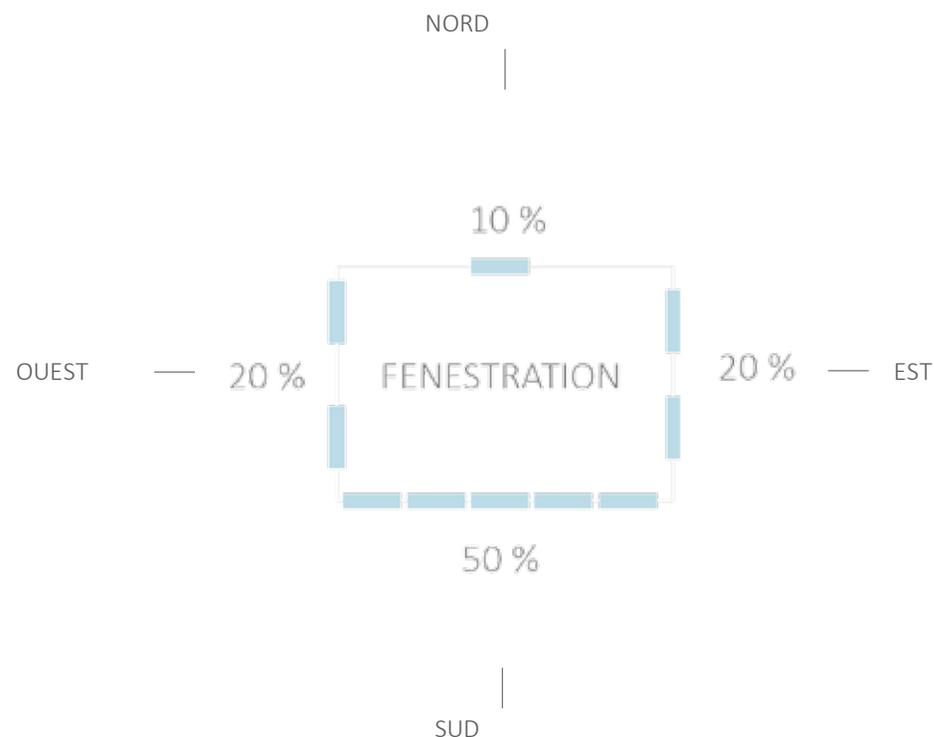


Illustration 14. Zonage interne et ensoleillement



Illustration 15. Répartition optimale de la fenestration pour le solaire passif



4.5.3.4 Portes et fenêtres

Les fenêtres représentent une portion importante de la source de perte de chaleur d'un bâtiment, d'où une importance particulière à apporter dans l'orientation du bâtiment et de la fenestration. Un apport important de fenestration permet de réguler la température ambiante ainsi que l'éclairage naturel, puisque les fenêtres permettent un gain de chaleur le jour. Toutefois, la perte de chaleur est équivalente durant la nuit avec des fenêtres peu efficaces, les rendant globalement non performantes sur une période de 24 heures. Jusqu'à 25% des pertes de chaleur d'une maison sont attribuables aux fenêtres et aux portes.

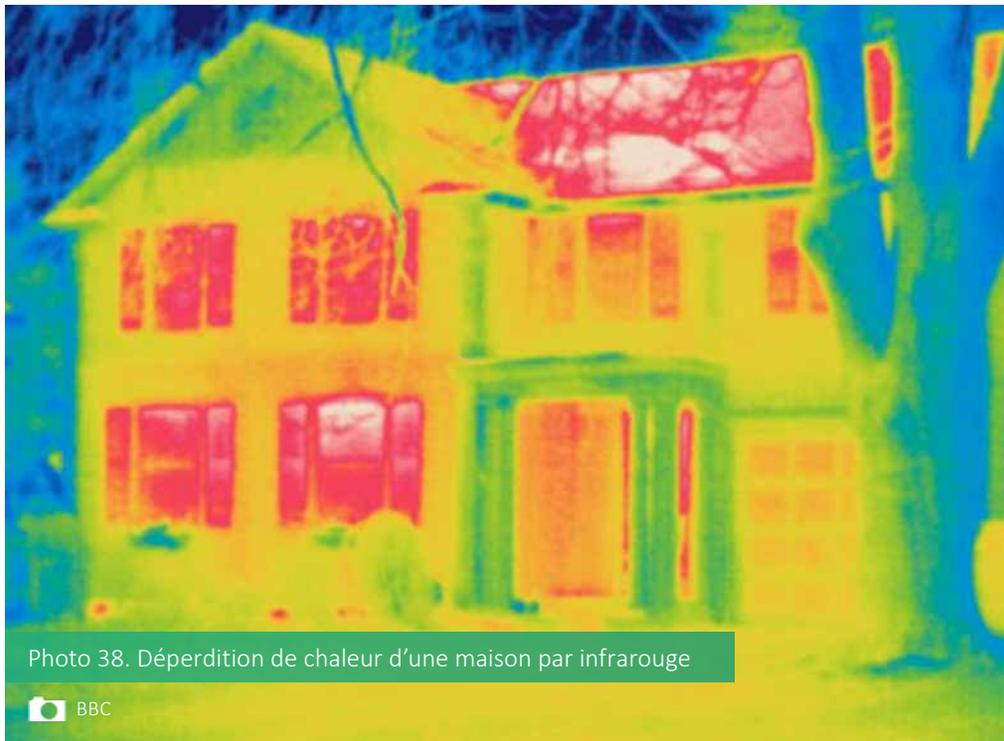


Photo 38. Déperdition de chaleur d'une maison par infrarouge

BBC



TEMPÉRATURE
ÉLEVÉE

TEMPÉRATURE
BASSE

L'orientation de la fenestration est importante et doit limiter les transferts avec l'air extérieur. Les triples vitrages sont à privilégier en permettant une isolation thermique des plus efficaces. L'ajout de gaz inerte tel que l'argon ou le krypton améliorent les qualités isolantes des portes et fenêtre. Finalement, l'ajout sur une fenêtre d'un enduit de faible émissivité (« Low-e ») permet de diminuer l'entrée de rayons UV, mais aussi la chaleur solaire. Bien qu'on veuille augmenter les surfaces de fenestration au sud de l'habitation, il faut les protéger du soleil estival pour limiter la surchauffe. Puisque le soleil est plus bas l'hiver et plus haut l'été, il faut installer des pare-soleil horizontaux fixes ou amovibles pour ombrager les ouvertures.

Mesures de planification et exigences

Nous retenons pour ce dernier volet de l'efficacité énergétique les exigences suivantes :

- utiliser des fenêtres et des portes fenêtres à haute performance/double vitrage scellé avec un enduit « low-e » ou homologué EnergyStar; celles-ci sont de 20 à 40% plus efficaces que les modèles traditionnels, et génèrent une économie jusqu'à 10% sur les coûts de chauffage;
- orienter la fenestration principalement sur le côté sud, pour au moins 70% de la façade.



Photo 39. Système géothermique

 Ecosmartbuilding



Photo 40. Panneau solaire avec cellules photovoltaïques

 Ecohabitation

4.5.3.5 Chauffage et ventilation

Le chauffage est au Québec la troisième source d'émission de gaz à effet de serre, avec le secteur résidentiel comme principale activité émettrice. Ainsi, l'utilisation de combustible fossile, tel que le charbon, le gaz naturel ou les carburants à base de pétrole (diesel, mazout) sont des ressources polluantes et non renouvelables.

L'hydroélectricité est une des énergies renouvelables à prôner. La production d'hydroélectricité représente un faible coût d'exploitation et surtout une faible émission de gaz à effet de serre.

Le chauffage compte pour environ 54% des coûts d'électricité. Il est donc important de choisir des systèmes performants pour réduire la facture de consommation. Il est également important de diversifier les sources énergétiques à travers le territoire québécois pour créer une plus grande autonomie énergétique.

Pour une habitation écologique, l'emploi de sources d'énergie renouvelable, autre que l'électricité rattaché à un réseau d'Hydro-Québec, peut être envisagé mais les coûts de leur installation et d'entretien doivent être évalués précisément selon les disponibilités financières des résidents.

Géothermie

La géothermie est basée sur le captage de la chaleur de la terre ou de nappes phréatiques pour le chauffage d'une habitation. C'est une technologie très efficace, mais coûteuse qui est viable pour des habitations de grande dimension ou des projets à densité élevée desservis par réseau de géothermie. Trois éléments composent un système de géothermie : échangeur de chaleur souterrain, pompe à chaleur et équipement de distribution de chaleur.

Énergie solaire

L'énergie solaire est captée sur un panneau extérieur (habituellement sur le toit) muni d'alules photovoltaïques transformant les rayons du soleil en électricité. Cette installation coûte minimalement entre 15 000 \$ et 20 000 \$; elle peut pourvoir surtout à l'éclairage et aux appareils électroménagers sans couvrir évidemment l'ensemble des besoins énergétiques d'une maison, notamment le chauffage.

Photo 41. Foyer de masse à haute efficacité énergétique

Écohabitation



Chauffage au bois

Les fournaies, poêles et foyers sont maintenant des systèmes de chauffage à rendement énergétique évolué et efficace, et ce à des coûts variés. L'emploi de granulés de bois (ou granulés) au lieu de bûches de bois les rend plus particulièrement performants. L'utilisation d'appoint de poêles à haute efficacité fabriqués conformément à la norme CSA B415.1-F10 représente les avantages suivants par rapport aux modèles plus anciens non certifiés :

- jusqu'à 55 % de réduction des émissions de substances toxiques ;
- jusqu'à 70% de réduction des émissions de matières particulaires ;
- augmentation d'au moins 70% de rendement énergétique ; ; et,
- réduction de 30% à 50% de la consommation de bois chauffage.

D'autre part, le foyer de masse possède une haute efficacité énergétique avec un système à double combustion du bois; il y a une forte capacité de captage de l'énergie pour la transformer en chaleur ambiante continue de grande qualité. Le foyer de masse se compose de matériaux lourds et son installation est relativement complexe et coûteuse (de 20 000 \$ à 35 000 \$ en formule clé en main).

1. Regroupement national des conseils régionaux de l'environnement, 2009.



Photo 42. Éolienne domestique

ecoloenergie.ca

Énergie éolienne

L'énergie est captée par la force du vent où les conditions locales le permettent, à l'aide de pâles installées sur une structure tournant sur un cycle de 10 à 20 tours par minute; un alternateur transforme l'énergie mécanique en énergie électrique.

Un système domestique d'énergie éolienne peut être combiné à un système d'énergie solaire pour une habitation ou un chalet isolé du réseau d'électricité d'Hydro-Québec; il convient surtout à l'alimentation au chauffage et à ses électroménagers de faible capacité. Au Québec, les faibles coûts d'électricité défavorisent la viabilité des éoliennes domestiques.

Un guide pour les énergies renouvelables en milieu isolé décrit en détail ces systèmes alternatifs d'énergie renouvelable¹.



Photo 43. Chaudière à granulés résidentielle

Biomasse et granules

Une technologie encore plus efficace dans l'emploi des granulés consiste en l'emploi d'une chaudière chauffant des granulés issus de la transformation de la biomasse (résidus forestiers transformés). Cette chaudière est alimentée par des granulés à l'aide d'une vis sans fin depuis un silo d'entreposage aménagé à l'intérieur ou à l'extérieur de la résidence. La chaudière réchauffe l'eau (énergie thermique) qui est ensuite transportée à l'aide de conduits chauffants à travers les pièces de la résidence.

Le chauffage de résidences à la biomasse commence à s'implanter au Québec (coût de l'équipement de 12000 \$ à 15000 \$). Cette technologie provenant surtout de l'Europe s'est principalement développée jusqu'à présent pour le chauffage de bâtiments commerciaux et institutionnels.

Mesures de planification et exigences

Les principaux éléments à retenir pour un chauffage efficace :

- avoir un système de chauffage à l'électricité ou chaudière à combustion de biomasse;
- le chauffage à la biomasse pourrait être une alternative à l'utilisation de l'électricité, avec un rendement énergétique de 94% ;
- pour le chauffage électrique, choix entre radiateur ou convecteur, air pulsé, hydronique ou radiant . L'installation de thermostats électroniques programmables dans chacune des pièces permet une économie d'environ 10% des frais de chauffage annuels.
- favoriser un chauffage d'appoint au bois, tel un foyer ou poêle au bois certifié à haute efficacité énergétique répondant aux exigences de la norme de l'USEPA ou de la norme de la CSA (B415.10, biomasse ou foyer de masse);
- ignorer le chauffage au gaz naturel ou au mazout;
- doter l'habitation d'un récupérateur de chaleur des eaux de drainage permettant une économie sur le coût du chauffage;
- prévoir une installation de ventilation conforme à Novoclimat (appareils ventilateur récupérateur de chaleur (VRC) homologué Energy Star);
- considérer le choix des énergies renouvelables comme source d'énergie d'appoint dans la conception des constructions et des aménagements.



4.5.4 Gestion de la consommation d'eau

Une meilleure gestion de la consommation d'eau permet aux occupants de réduire la demande en eau et éviter ainsi le gaspillage tout en réduisant les coûts énergétiques. Selon les études les plus récentes, le Québec utiliserait 45% plus d'eau potable que la moyenne canadienne et 75% de plus que la moyenne ontarienne.

Selon Hydro-Québec, le chauffage de l'eau représente jusqu'à 20% de votre facture d'électricité. Or, il existe des produits qui permettent d'économiser l'eau et donc de réduire votre consommation d'électricité pour la chauffer.

Au Québec, une personne utilise en moyenne entre 20 000 et 100 000 litres d'eau pour combler ces besoins domestiques. Cette consommation peut être réduite considérablement en utilisant un système de récupération des eaux grises ou eaux de pluie. Ces systèmes récupèrent les eaux grises et les réutilisent pour la chasse toilette ou encore pour l'irrigation du jardin. Cette stratégie permet de réduire à 40% l'utilisation d'eau potable pour la chasse toilette et réduit davantage la quantité d'eau rejetée.

Mesures de planification et exigences

La principale mesure à retenir est de :

- munir l'habitation d'appareils et de robinetterie économes en eaux (pommeaux de douches, robinetterie et toilettes à débits réduits) permet de réduire la consommation d'eau.



Photo 44. Maison LEED Argent

Val Morin

Ecohabitations boréales



Photo 45. Maison LEED Or

La Macaza

Ecohabitations boréales

4.5.5 La certification LEED

Dans le cadre du projet à l'étude, Écohabitation a procédé à une simulation d'une certification LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) pour une habitation de type unifamiliale isolée de dimension moyenne, dotée d'une superficie de plancher de 139 mètres carrés (1,500 pi²) avec trois chambres à coucher.

Notons que le type d'habitation analysée ne comprend pas nécessairement toutes les composantes d'une maison LEED de haute performance (ou technologiques tels la géothermie), ce qui n'était d'ailleurs pas l'objectif ultime puisque nous recherchons l'atteinte d'un projet à la fois abordable et économiquement ciblé pour la région.

De plus, le nombre de points obtenus pour la certification potentielle de notre projet d'habitation qui cumule 76,5 points (niveau OR), pourrait être probablement dépassé, (avec ses mêmes composantes); dans l'hypothèse de la maison de niveau plus abordable, avec une superficie de plancher de 110 m² (ou 1 200 pi²), avec deux chambres à coucher .

Le tableau de la page suivante montre une synthèse de l'application de la liste de vérification LEED Canada du Conseil du bâtiment durable du Canada. Le formulaire rempli pour tester le projet d'habitation peut être également consulté dans l'étude d'Écohabitation¹.

4.5.5.1 Application au projet

L'exercice de simulation qui suit est un extrait adapté de l'étude d'ÉcoHabitation¹ mandatée à cette fin par la MRC des Laurentides.

Il est important de préciser que cette évaluation a été complétée de façon conservatrice, c'est-à-dire qu'en cas de doute les points n'ont pas été accordés. Le pointage obtenu de 76,5 points, permet largement d'atteindre la certification Or, et frôle le niveau Platine. Le +1,5 point potentiel est la différence entre des murs qui sont montés sur le chantier versus ceux préfabriqués. Les murs préfabriqués donnent plus de points car ils diminuent les pertes de matériaux.

1. Écohabitation, 2013.



Photo 46. Maison préfabriquée Natur-a de Bonneville

Laurentides Maison Bonneville

Photo 47. Maison LEED Argent

Val-David Construction Larix

Tableau 4.5.5 Synthèse de simulation du potentiel de certification LEED Habitation¹

CRITÈRES	 INNOVATION ET PROCESSUS DE CONCEPTION	 EMLACEMENTS ET LIAISON	 AMÉNAGEMENT ÉCOLOGIQUE DES SITES	 GESTION EFFICACE DE L'EAU	 ÉNERGIE ET ATMOSPHÈRE	 MATÉRIAUX ET RESSOURCES	 QUALITÉ DES ENVIRONNEMENTS INTÉRIEURS	 SENSIBILISATION ET FORMATION	TOTAL
Points cumulables	6	2	17	6	20	12,5	13	0	76,5
Points minimum requis	0	0	5	0	14	2	0	0	
Points maximum	11	10	22	15	38	16	21	3	136
Performance	Faible	Très faible	Élevée	Faible	Moyenne	Élevée	Moyenne	Très faible	

1. Selon la liste de vérification LEED Canada pour une habitation type unifamiliale isolée, superficie de 139 m² (1500 pi²), 3 chambres à coucher



Aménagement écologique des sites

Cette catégorie de critères rapporte plusieurs points (17/22), parce qu'une bonne stratégie d'aménagement a été adoptée. En effet, la forêt doit être rétablie telle quelle était avant la perturbation du chantier. Toutes les plantations introduites sont indigènes ainsi que le couvre-sol, c'est-à-dire qu'il n'y a pas de gazon. Les chemins sont en gravier de 3/4 net sur 6 pouces d'épaisseur en surface pour assurer la perméabilité.



Qualité des environnements intérieurs

Pour cette catégorie, a été attribuée une bonne cote, soit 13 points sur un maximum de 21 points. Pour cet item, seule l'installation d'une ventilation conforme à Novoclimat et de thermostats électroniques dans chaque pièce ont été comptabilisés.



Emplacements et liaison

Deux (2) points sur un potentiel de 10 points seulement ont été accordés dans cette catégorie car nous présumons que l'accès au site dépend beaucoup de l'automobile. Cependant, la rive est restée intacte, ce qui sous-entend qu'il n'y a aucune construction proche de la rive. Le pointage de la certification LEED prend en effet en compte cette situation. Si cette même maison projetée était construite dans un village, elle pourrait obtenir plus de points et ainsi atteindre le niveau Platine.



Sensibilisation et formation

Aucun pointage n'a été accordé à ce stade-ci du projet qui est encore à l'étape de la pré faisabilité. Nul doute que la réalisation concrète du projet sur chantier donnerait lieu au préalable à des activités de sensibilisation et de formation, tant au niveau de la population en général que de clientèles spécialisées dans le domaine de la construction, du milieu immobilier et de l'urbanisme.



Innovation et processus de conception

Le projet récolte pour ce groupe de critères 6 points sur un total possible 11, principalement pour les aspects suivants : orientation du bâtiment et vitrage tirant profit de l'énergie passive solaire et forte préoccupation pour la provenance des matériaux en région immédiate.



Matériaux et ressources

Le projet figure très bien pour cette catégorie de critères LEED, avec 12,5 points sur une possibilité de 16 points. Dans cette catégorie, on remarque que l'effort du choix de matériaux locaux (MRC des Laurentides et région immédiate) est récompensé. De nombreux points sont accordés, y compris 2 points bonus IPC 3 (points exemplaires). Nous n'avons pas compté de bois certifié FSC; 2 points supplémentaires pourraient cependant être envisageables si tous les éléments de charpente provenaient d'une forêt certifiée FSC. ¹ En matière de déchets nous avons considéré un taux de recyclage de 70%.

1. Forest Stewardship Council; organisme de certification volontaire régissant un aménagement forestier durable.



Gestion efficace de l'eau

Seules les mesures relatives à une plomberie efficiente à l'économie d'eau potable ont été retenues (6/15). Il s'agit d'une évaluation conservatrice puisque la présence de systèmes de réutilisation de l'eau et d'irrigation dans la prise en compte des critères LEED ne s'avère pas à notre avis pertinente dans le contexte d'une villégiature en milieu rural.



Énergie et atmosphère

Le projet performe relativement bien pour cette catégorie de critères, en cumulant 20 points sur un maximum de 38. La cote simulée (Energuides 83) est visible de façon précise, grâce aux modélisations. Cette excellente cote est notamment le résultat de la pose de murs très performants, d'une bonne orientation et d'un vitrage à haute performance.

La maison qui respecte simplement la cote Energuides du code de construction (Energuides 79), n'arrive pas à l'exigence minimale LEED (cote Energuides de 80). En-dessous d'une cote de 80, une habitation ne peut être certifiée LEED.

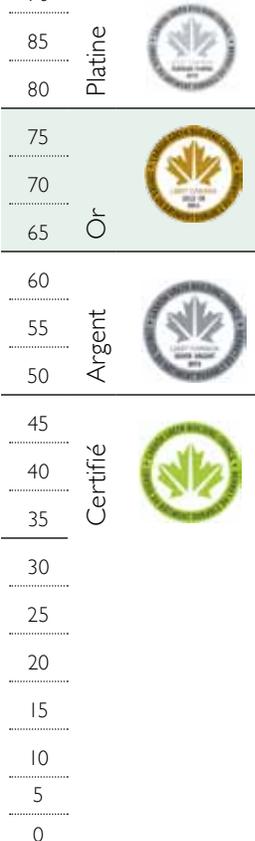
La performance énergétique, assurée par l'ensemble des améliorations et particulièrement celle d'un mur R-37 proposé précédemment, rapporte beaucoup de points LEED.

Aussi, la petite taille de la maison permet une plomberie compacte, avec une diminution de l'énergie perdue par le transport de l'eau chaude. Il serait assez simple d'obtenir les points supplémentaires pour l'éclairage DEL ou à ampoules fluocompactes (qui n'ont pas été pris en compte). Aussi, puisqu'il s'agit de maisons neuves, nous avons considéré qu'il s'agissait d'électroménagers neufs homologués EnergyStar (ceux-ci n'occasionnent donc pas de sur-coûts).

COTE
MAXIMALE



COTE
ANTICIPÉE
76,5 POINTS



5

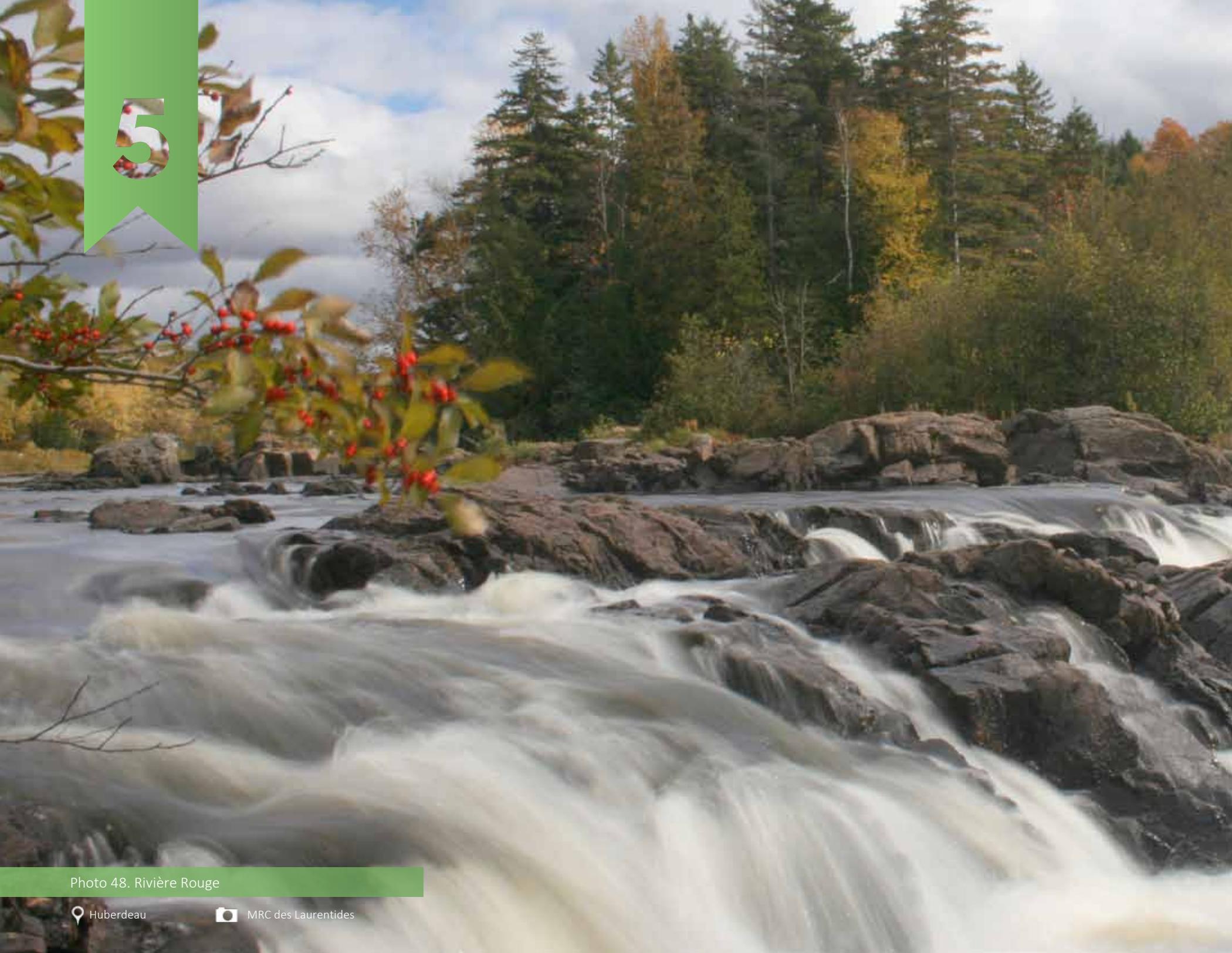


Photo 48. Rivière Rouge

 Huberdeau

 MRC des Laurentides



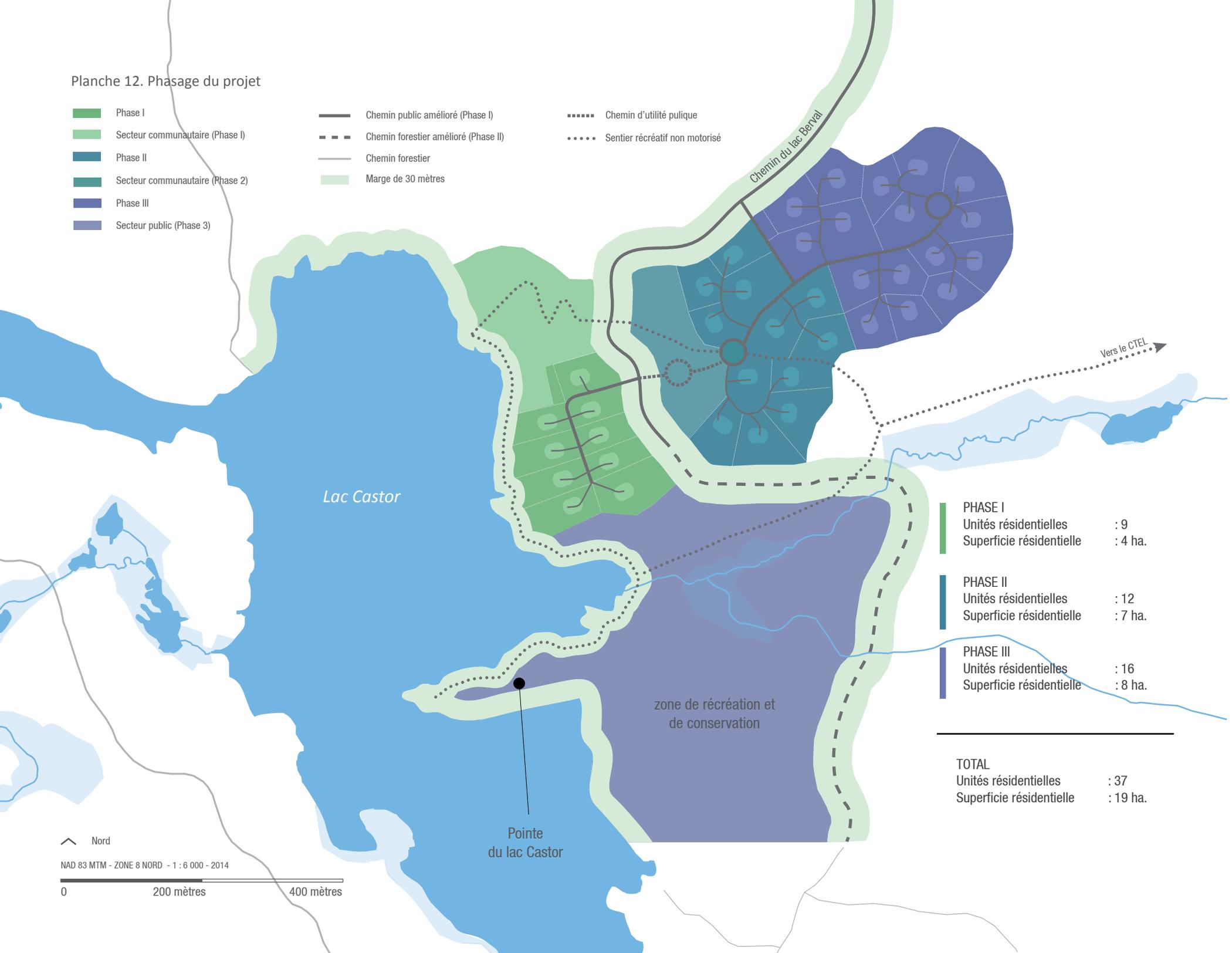
CHAPITRE 5

MISE EN OEUVRE

5.1 Coûts des immobilisations et viabilisation du projet	
5.1.1 Phasage du projet	147
5.1.2 Les coûts des immobilisations	148
5.1.3 Abordabilité d'une habitation écologique	150
5.1.4 Les revenus à la municipalité locale	150
5.1.5 Les revenus des emplacements de villégiature à la MRC	150
5.1.6 La viabilité financière	151
5.2 Gestion et rôle des partenaires de projet	
5.2.1 La MRC, initiatrice et responsable du projet	156
5.2.2 Un territoire ajusté au projet	158
5.2.3 La municipalité : urbanisme et services aux résidents	159
5.2.4 Organisme délégataire de gestion	161
5.2.5 Regroupements des futurs résidents du secteur	161
5.3 L'impact économique et la création d'emplois	
5.3.1 Contexte d'intervention	162
5.3.2 Dépenses d'investissement en construction résidentielle	163
5.3.3 Les dépenses d'investissement en travaux civils	164
5.3.4 Régionalisation des retombées	165
5.4 L'entreprise locale et la maison écologique	
5.4.1 L'analyse des postes de dépenses	166
5.4.2 Conclusion	170

Planche 12. Phasage du projet

- Phase I
- Secteur communautaire (Phase I)
- Phase II
- Secteur communautaire (Phase 2)
- Phase III
- Secteur public (Phase 3)
- Chemin public amélioré (Phase I)
- Chemin forestier amélioré (Phase II)
- Chemin forestier
- Marge de 30 mètres
- Chemin d'utilité pulique
- Sentier récréatif non motorisé



	PHASE I	
	Unités résidentielles	: 9
	Superficie résidentielle	: 4 ha.
	PHASE II	
	Unités résidentielles	: 12
	Superficie résidentielle	: 7 ha.
	PHASE III	
	Unités résidentielles	: 16
	Superficie résidentielle	: 8 ha.
<hr style="border: 1px solid black;"/>		
	TOTAL	
	Unités résidentielles	: 37
	Superficie résidentielle	: 19 ha.

Nord
 NAD 83 MTM - ZONE 8 NORD - 1 : 6 000 - 2014
 0 200 mètres 400 mètres

Pointe du lac Castor

zone de récréation et de conservation

Chemin du lac Berval

Vers le CTEL

Lac Castor

5.1 Coûts des immobilisations et viabilisation du projet

Le projet nécessitera sur une période de 7 à 10 ans des investissements de plus de 10 millions \$ de la part des acteurs privés (incluant la construction des habitations) et publics. La durée de cette période prend en compte le rythme de construction possible des habitations dans le marché local de l'habitation en milieu de villégiature et des conditions de viabilité financière.

5.1.1 Phasage du projet

La planche 12 localise les trois grandes phases de réalisation du projet, alors que les illustrations aux pages suivantes résument la nature et le partage des immobilisations.

La phase initiale implique l'amélioration de l'accès principal sur environ un kilomètre, soit la section nord du chemin du Lac Berval, afin de le rendre sécuritaire et carrossable (chaussée en gravier). Concurrément, le prolongement de la ligne électrique à partir du chemin du Lac Sauvage est également une priorité.

Près de 440 000 \$ sont prévus pour les immobilisations en infrastructures de base qui desserviront principalement le site Ouest avec ses 9 habitations projetées. Dans l'éventualité d'une aide financière de l'ordre de 50 % du coût total d'aménagement du chemin du lac Berval, les immobilisations totaliseraient environ 360 000 \$.

L'hypothèse d'aménagement projetée la construction de 37 habitations en milieu de villégiature durable, dont au moins 40% d'entre elles seraient plus accessibles pour les ménages à revenus moyens.

La seconde phase ouvre le développement au site Est et introduit les aménagements de sentiers récréatifs et les équipements de protection incendie (réservoir d'eau).

Cette seconde phase (12 habitations) pourra être enclenchée lorsque l'équilibre de l'état des revenus et dépenses (générés strictement dans le périmètre du projet), sera approximativement atteint, avec les revenus générés par la mise en disponibilité des terrains viabilisés en phase I.

Quant à la troisième phase associée à l'implantation des 16 dernières unités d'habitations, les investissements seraient dédiés à l'aménagement des îlots résidentiels et à la complétion du réseau de sentiers récréatifs et de l'aménagement récréatif riverain de la pointe du lac Castor.

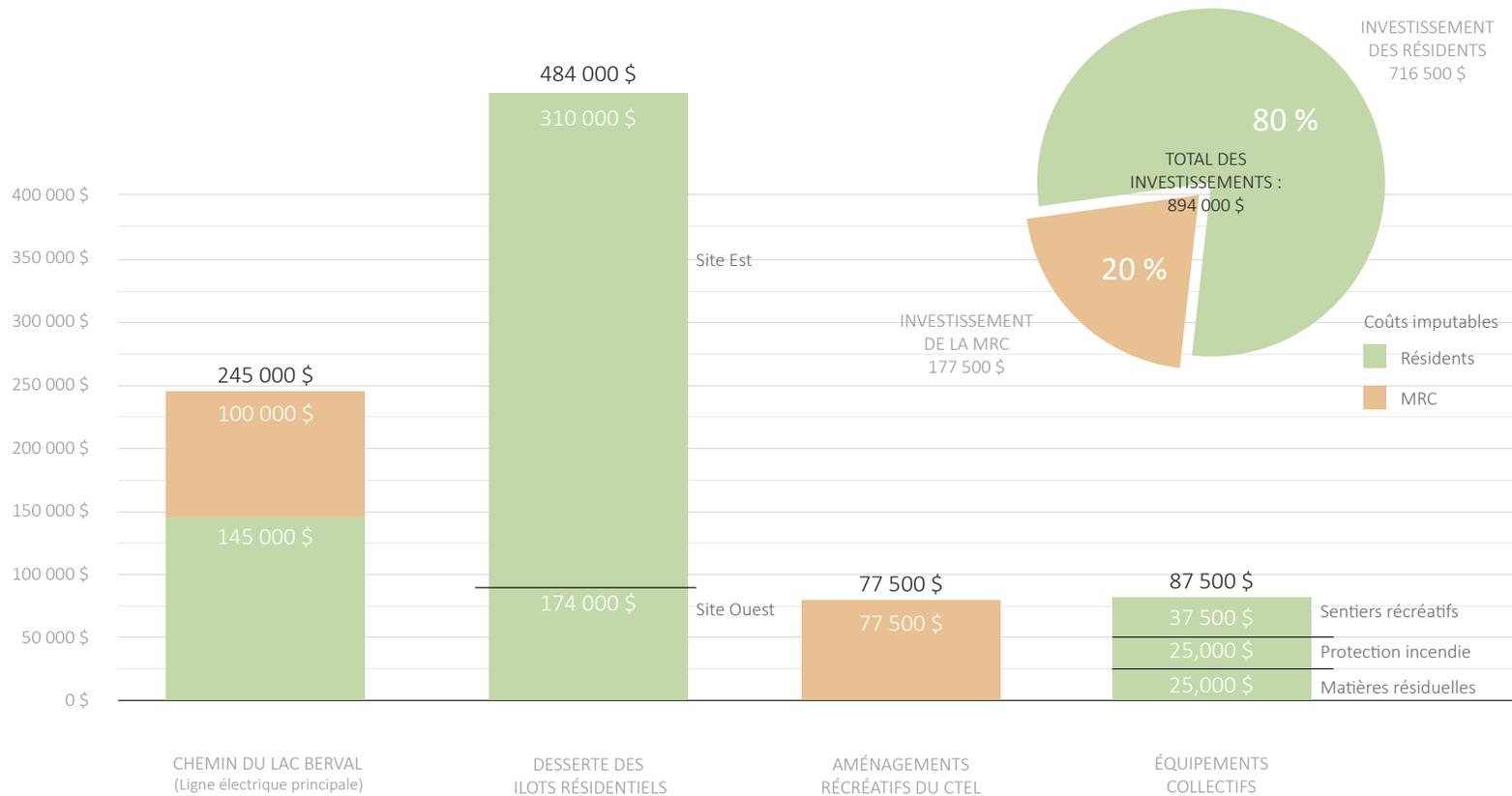


Illustration 16. Répartition des coûts des différents types d'aménagement projetés

5.1.2 Les coûts des immobilisations

En terres privées, les coûts des infrastructures et équipements requis au développement d'un secteur résidentiel sont généralement absorbés par le promoteur du projet, ou bien partagé avec la municipalité, laquelle se rembourse en y imposant une taxe additionnelle, à la taxe foncière générale (imposée à l'ensemble des citoyens d'une municipalité).

Dans l'hypothèse qu'une MRC ou une municipalité (en terres publiques) assume la viabilisation d'une partie (ou de la totalité) des infrastructures de base, ces coûts peuvent être reportés dans le prix de vente ou de location d'un emplacement dans le cadre d'un processus de tirage au sort, tel que régi par la réglementation du MERN¹.

1. Règlement sur la vente, la location et l'octroi des droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État (ch.T-8.I, r.7)

L'illustration 17 indique que des investissements totaux de près de 900 000 \$ en immobilisations seront requis pour la réalisation totale du projet sur dix ans; de ce montant, 177 500 \$ seront consacrés à des aménagements publics liés à la mise en valeur du CTEL (accès amélioré et parc riverain de la pointe du lac Castor).

L'autre portion des immobilisations, la plus importante (716 500 \$), concerne l'aménagement des îlots résidentiels et des infrastructures de base (voies de circulation, électricité et utilité publique) qui seront défrayés par les futurs résidents, principalement à même le coût d'acquisition ou de location des terrains.

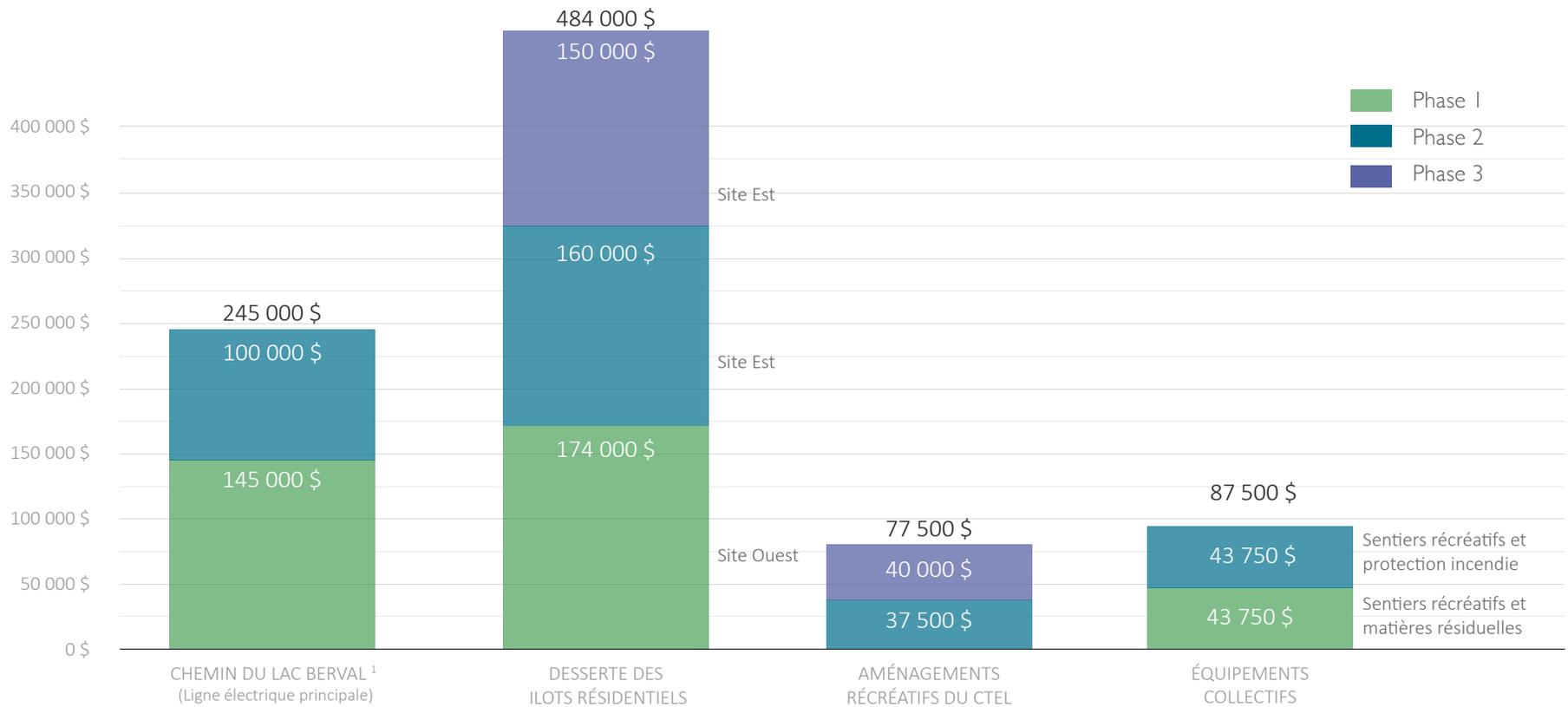


Illustration 17. Coûts des différents types d'aménagements projetés selon les phases de réalisation

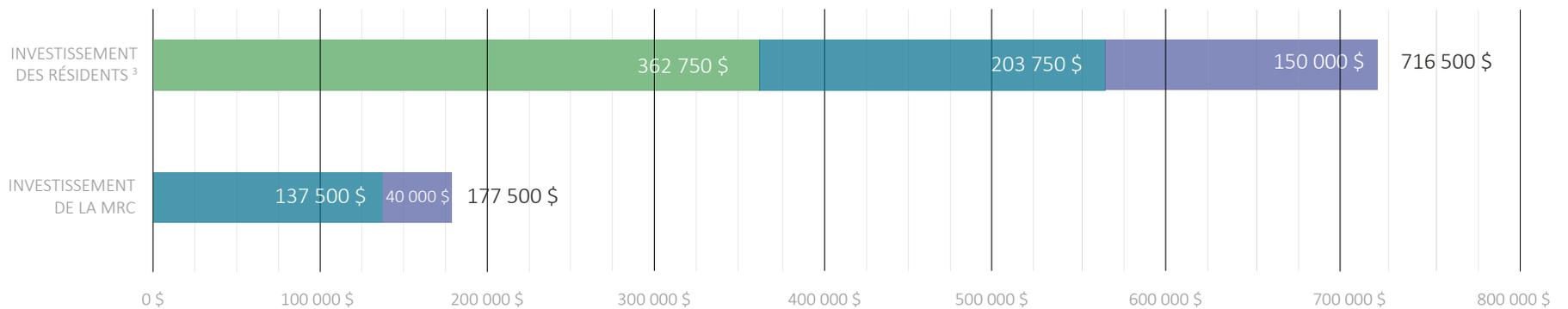


Illustration 18. Implication financière publique² et privée selon les phases de réalisation

1. Tient compte d'une aide financière : réduction de 50% du coût total de l'amélioration du chemin Lac Berval-section Nord; $150\ 000\ \$ \times 50\% = 75\ 000\ \$$
2. L'implication financière publique signifie que les coûts sont à la charge totale du milieu municipal.
3. Une partie des immobilisations réalisées peuvent être remboursés au promoteur comme suit :
 - revenus provenant des droits de développement chargés aux futurs résidents à même la vente ou la location de terrains, soit 2 000 \$ par terrain
 - remboursement au promoteur d'une portion des coûts d'installation d'une ligne électrique desservant les résidences, soit 2 816 \$ par résidence

5.1.3 Abordabilité d'une habitation écologique

En rappel à l'objectif d'atteindre au moins 40% de l'offre pour l'acquisition d'une propriété résidentielle écologique (avec certification LEED possible) abordable (16 habitations sur 37) au coût approximatif de 250 000 \$ à 260 000 \$, on constate à l'analyse des coûts totaux que l'objectif est possiblement atteignable dans un contexte foncier de départ en terres publiques. Les coûts totaux d'acquisition des emplacements résidentiels en y excluant les frais administratifs se déclinent ainsi :

Résidence (formule la plus abordable)	200 000 \$
Installation sanitaire et aménagement du terrain	20 000 \$
+ Prix de vente moyen d'un terrain non riverain	30 000 à 40 000 \$
TOTAL	250 000 \$ à 260 000 \$

De plus, l'accès à une propriété de villégiature peut être davantage facilité grâce à l'option de location de lot de villégiature sur les terres du domaine de l'État, plutôt que la formule d'acquisition. Selon les règles de tarification du MERN, un emplacement de villégiature non riverain sous bail, avec une superficie de 4 000 m² implique tout au plus un coût annuel de location de l'ordre de 1 000 \$ (en dollars de 2013).

5.1.4 Les revenus à la municipalité locale

Le bilan foncier global du secteur de villégiature durable au bénéfice de la municipalité locale, s'établit comme suit :

16 habitations	250 000 \$	4 000 000 \$
12 habitations	275 000 \$	3 300 000 \$
9 habitations	300 000 \$	2 700 000 \$
<hr/>		
Valeur des habitations		10 000 000 \$
Taux de taxation moyen		0,80 \$ / 100 \$
<hr/>		
REVENUS DE TAXATION		80 000 \$

5.1.5 Les revenus des emplacements de villégiature à la MRC

Une MRC tire ses sources de revenus sur les terres du domaine de l'État selon deux champs de gestion qui lui ont été délégués par le ministère des Ressources naturelles du Québec :

- sur les terres publiques intramunicipales (TPI); et,
- sur les terres du domaine de l'État (moitié des revenus de location).

Dans l'hypothèse où tous les 37 emplacements feraient l'objet d'un bail en location en terres publiques intramunicipales (TPI), les revenus bruts pourraient atteindre 300 000\$ sur une période de 10 années, incluant les coûts de location et les droits de développement chargés initialement aux résidents.

Pour l'hypothèse de vente de la totalité de ces mêmes emplacements en TPI, selon leur valeur marchande, les revenus pourraient être estimés à plus de 1 000 000\$; il s'agit bien sûr de revenus bruts dont les coûts de mise en valeur des ilots résidentiels sont exclus.

5.1.6 La viabilité financière

Afin de mesurer la viabilité financière du projet de villégiature durable par la MRC, quatre grands scénarios ont été analysés selon des projections de l'état des revenus (vente et /ou location des emplacements) et des dépenses en immobilisations qui sont liées strictement aux opérations immobilières, aux activités et équipements récréatifs et d'utilité publique.

Cet exercice se veut exploratoire et a pour seul but de cerner globalement les avenues possibles de viabilisation financière du volet immobilier, ce qui permettra à la MRC de positionner son rôle dans les conditions et les étapes de développement du projet.

Notons que l'évaluation des revenus de vente de terrains sont extrapolés à partir de la valeur moyenne de propriétés de villégiature (riveraines et non riveraines) en milieu comparable sur le territoire de la MRC, selon une approche de prix conservatrice du marché local.

L'analyse des scénarios

Dans tous les scénarios présentés ci-dessous, la réalisation de la première phase (site Ouest, de 3 à 5 ans) sera capitale, avant de pouvoir amorcer, si il y a lieu, les phases subséquentes du projet.

Le défi dans l'amorce du projet est associé aux coûts importants de mise en place des infrastructures de base, comparativement à des lots riverains déjà desservis par une ligne électrique de capacité suffisante et un chemin public adéquat (largeur et qualité de la chaussée).

La réussite de phase I est stratégique par l'importante amenée de fonds qu'elle peut générer, pour ensuite être réinjectée pour les infrastructures de la seconde phase, si les conditions de marché le permettent.

Précisons que les frais d'exploitation ne sont pas évidemment calculés dans les immobilisations; les principaux postes de dépenses étant couverts par différentes tarifications et charges imputables aux utilisateurs du secteur :

- les frais d'entretien de voirie, à la charge totale ou partielle des futurs résidents, ou de l'ensemble de la population (si chemin municipalisé);
- les coûts de la collecte et de transport des matières résiduelles imputés aux résidents en fonction de la tarification en vigueur de l'organisme municipal responsable (municipalité locale, régie inter municipale ou MRC);
- les coûts relatifs à la sécurité civile et incendie, habituellement répartis sur l'ensemble de la population par le biais de la taxe foncière générale de la municipalité concernée; et,
- les dépenses associées à l'entretien des aménagements récréatifs qui peuvent relever, dans un contexte de terres publiques, de la gestion d'une municipalité ou d'un organisme à but non lucratif.

De par la valeur foncière plus élevée des terrains du site Ouest et du niveau de risque plus élevé au tout début de projet immobilier, ce site conviendrait moins à des implantations de maisons écologiques abordables.

Notons que dans le cas des emplacements qui seraient offerts en location, des frais de développement de l'ordre de 2 000 \$ seraient chargés aux futurs locataires.

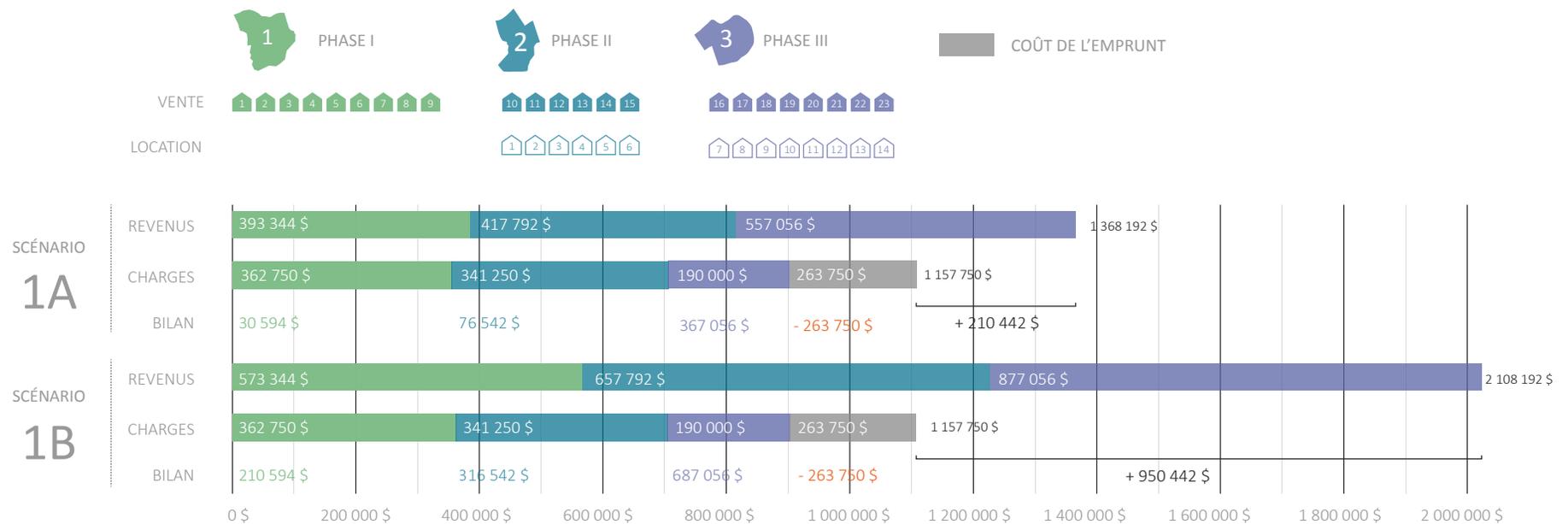


Illustration 19. Simulation revenus-coûts / Scénarios 1A et 1B

Scénarios 1A et 1B 1 : Vente de tous les emplacements

Cette première option fait en sorte que tous les emplacements des 37 habitations projetés au cours des trois phases seraient mis en vente par la MRC qui reste maître d'œuvre, de la planification à la réalisation des infrastructures, et au lotissement.

Comme le montre le scénario 1A, les revenus projetés couvriraient les coûts dans l'hypothèse, avec des prix de vente des terrains demeurant peu élevés, dans une fourchette de 30 000 à 50 000 \$ l'unité.

Par contre, le scénario 1B montre un bénéfice très significatif dès la phase initiale, dans la mesure où les ventes de terrains s'effectueraient selon des prix plus élevés (de 50 000 à 70 000 \$ l'unité). La marge de bénéfice apparaît à première vue élevée, mais compréhensible : absence du coût initial d'acquisition des terres à être assumé par la MRC (cession par le MERN) et de la spéculation en terres vacantes privées autour des lacs, absence de la marge de profit légitime des promoteurs lors de la vente en terre privée.

Le principal inconvénient associé à cette option réside dans le niveau de risque financier dans la conduite d'un projet immobilier soumis aux aléas du marché immobilier, et de la complexité d'une gestion des affaires qu'un organisme municipal doit assumer.

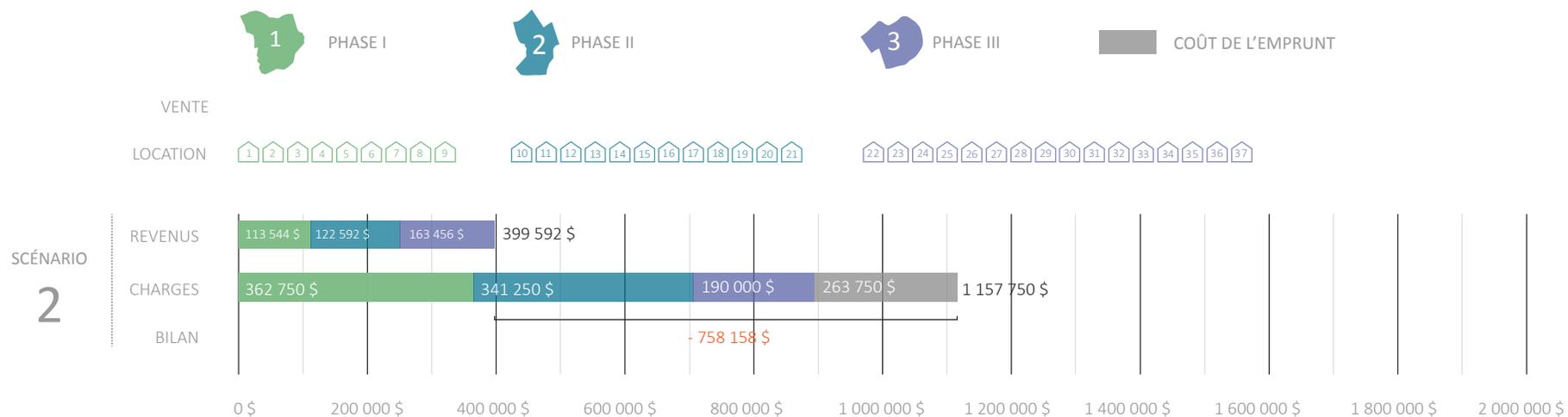


Illustration 20. Simulation revenus-coûts / Scénario 2

Scénario 2 : Location tous les emplacements

L'illustration 20, avec le scénario 2, simule que tous les emplacements projetés seraient offerts en location en vertu du processus public de mise en disponibilité d'emplacements de villégiature.

Cette hypothèse n'est pas à retenir en vertu des très faibles revenus qu'elle peut générer à court, moyen ou long terme, et ce même en ne comptabilisant pas le remboursement de l'emprunt pour le financement des infrastructures.

Les revenus totaux de location étalés sur une dizaine d'années de même que ceux provenant des frais de développement chargés en première année aux locataires ne

génèrent approximativement que 400 000 \$. Néanmoins, une telle option pourrait être envisageable dans l'optique où les autorités publiques donnent une mission socio-économique particulière au projet; dans ce cas, les immobilisations aux infrastructures devraient bénéficier d'une importante aide financière externe.

Toutefois, la location de lots riverains de villégiature dans des secteurs déjà adéquatement bien desservis à consolider (sans immobilisations significatives) peut très bien convenir, tout en étant bénéfique pour le bilan fiscal d'une municipalité.

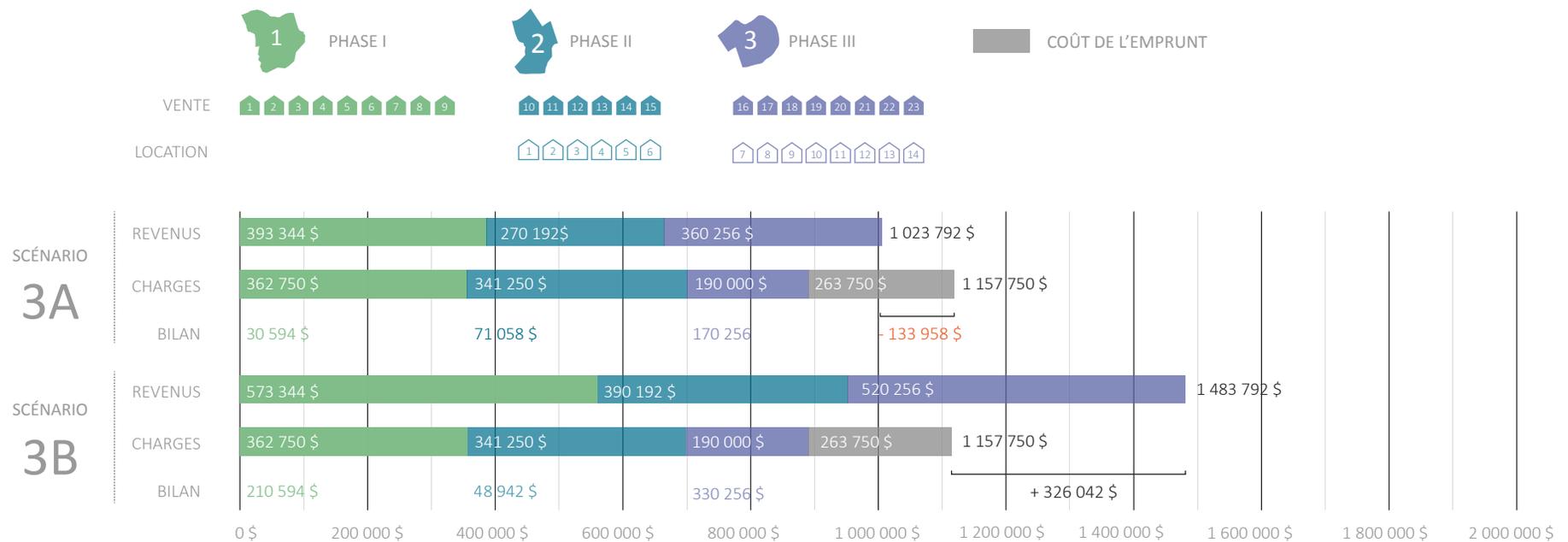


Illustration 21. Simulation revenus-coûts / Scénarios 3A et 3B

Scénario 3 : Vente et location des emplacements

Les scénarios 3A et 3B reflètent une formule mitoyenne entre les deux options précédentes : la phase initiale (site Ouest) où sont projetées les 9 premières habitations feraient l'objet de ventes, alors que la location et la vente des emplacements (28) serait offerte dans les deux autres phases. Sont projetées en phase 2 et 3 respectivement 6 et 8 emplacements en location (sur un total de 28). L'illustration 21 exprime le bilan des revenus et dépenses.

Cette option est plus particulièrement intéressante puisqu'elle permet d'atteindre presque le niveau d'équilibre entre les revenus et dépenses pour les phases I et 2, comme le montre le scénario 3A avec des prix de vente de terrain variant de 30 000 \$

(terrain non riverain) à 50 000 \$ (terrain riverain). Dans le cas d'un marché baissier des terrains (générant moins de revenus de ventes), la MRC aurait avantage à faire couvrir la totalité ou une partie plus significative des coûts des infrastructures, grâce à une aide financière (réduction des frais d'intérêts d'un emprunt). La viabilité du projet ne s'en portera que mieux, de même que l'accessibilité à la propriété.

Soulignons enfin que le scénario 3B impliquant des prix de vente de terrain plus élevés (de 50 000 \$ à 70 000 \$) apparaît comme étant le scénario le plus intéressant, tant sur le plan de la viabilité financière du projet que de l'accessibilité aux familles à revenus moyens (pour terrains en location).

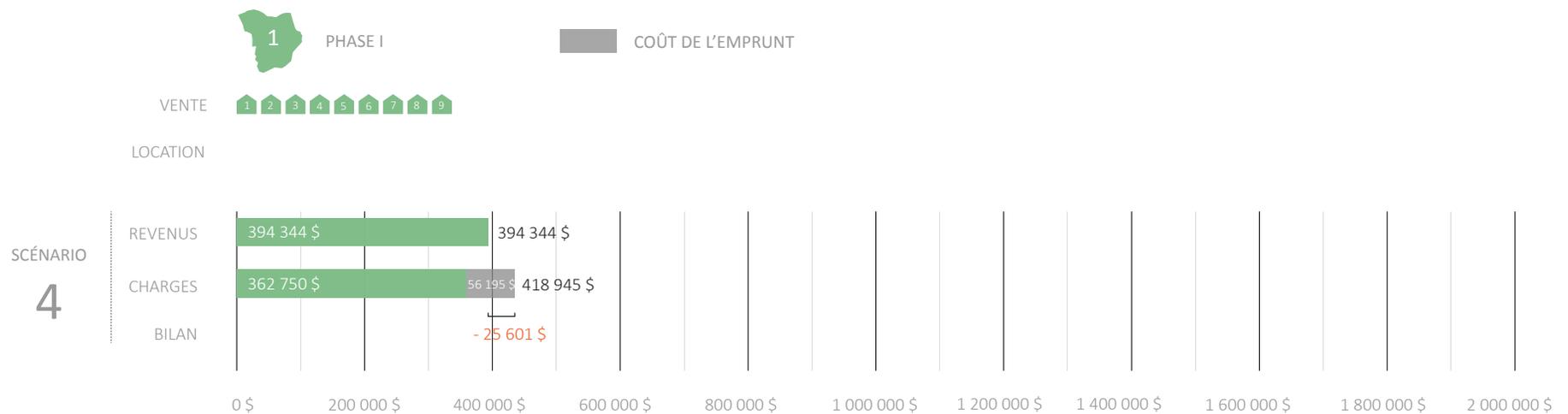


Illustration 22. Simulation revenus-coûts / Scénario 4

Scénario 4 : Réalisation partagée du projet

Ce scénario introduit l'intervention d'un promoteur privé (entreprise immobilière ou organisme à but non lucratif tel une coopérative) dans la réalisation du projet de villégiature durable, soit pour les phases 2 et 3. L'illustration ci-haut démontre le seuil de viabilité pour la réalisation de la seule phase initiale dont la MRC resterait maître d'œuvre, même dans le cas de prix de vente de terrain se retrouvant dans la fourchette de 30 000\$ à 50 000\$ l'unité.

L'option a l'avantage de minimiser les risques financiers par la MRC dans la conduite d'un projet immobilier, mais comme inconvénient de soumettre le projet à un contexte de marché plus spéculatif, voire moins accessible pour les ménages à revenus moyens.

Les conditions et garanties d'ordre légal et contractuel doivent être toutefois très explicites pour le respect des attentes respectives des parties et des garanties à la réalisation du projet.

Les revenus générés par la vente en bloc des terres à un promoteur, après appel de projets et autorisation du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles (MERN) dépendraient de la valeur marchande de ces dernières et de la teneur des offres d'achat.

5.2 Gestion et rôle des partenaires de projet

5.2.1 La MRC, initiatrice et responsable du projet

À titre d'organisme bénéficiant d'une délégation de responsabilité sur les terres du domaine de l'État (TDÉ) par le MERN, la MRC initie le projet, selon deux types de délégation spécifiques :

Sur les terres publiques intramunicipales:

- entente avec le MERN : « Entente de délégation de gestion foncière » ;
- activités : aménagement forestier, activités et équipements plein air , hébergement commercial et communautaire, érablières en exploitation, villégiature privée;
- planification et gestion foncière: planification de la villégiature selon le guide de développement de la villégiature du MERN et des aménagements forestiers, gestion, entretien des territoires et équipements récréotouristiques, gestion des baux et autorisations selon les règles du MERN, administration et comité multiresources, reddition de comptes;
- sources de revenus: exploitation forestière et autres produits de la forêt, baux communautaires et commerciaux, vente ou location d'emplacements selon les règles du MERN (ex. : mise en disponibilité des lots de villégiature par tirage au sort), baux d'érablière en exploitation; et
- la totalité des revenus provient de la location ou de la vente des emplacements de villégiature, ainsi que des autres activités; ces revenus sont placés dans un fonds régional de la MRC dédié à cette fin.

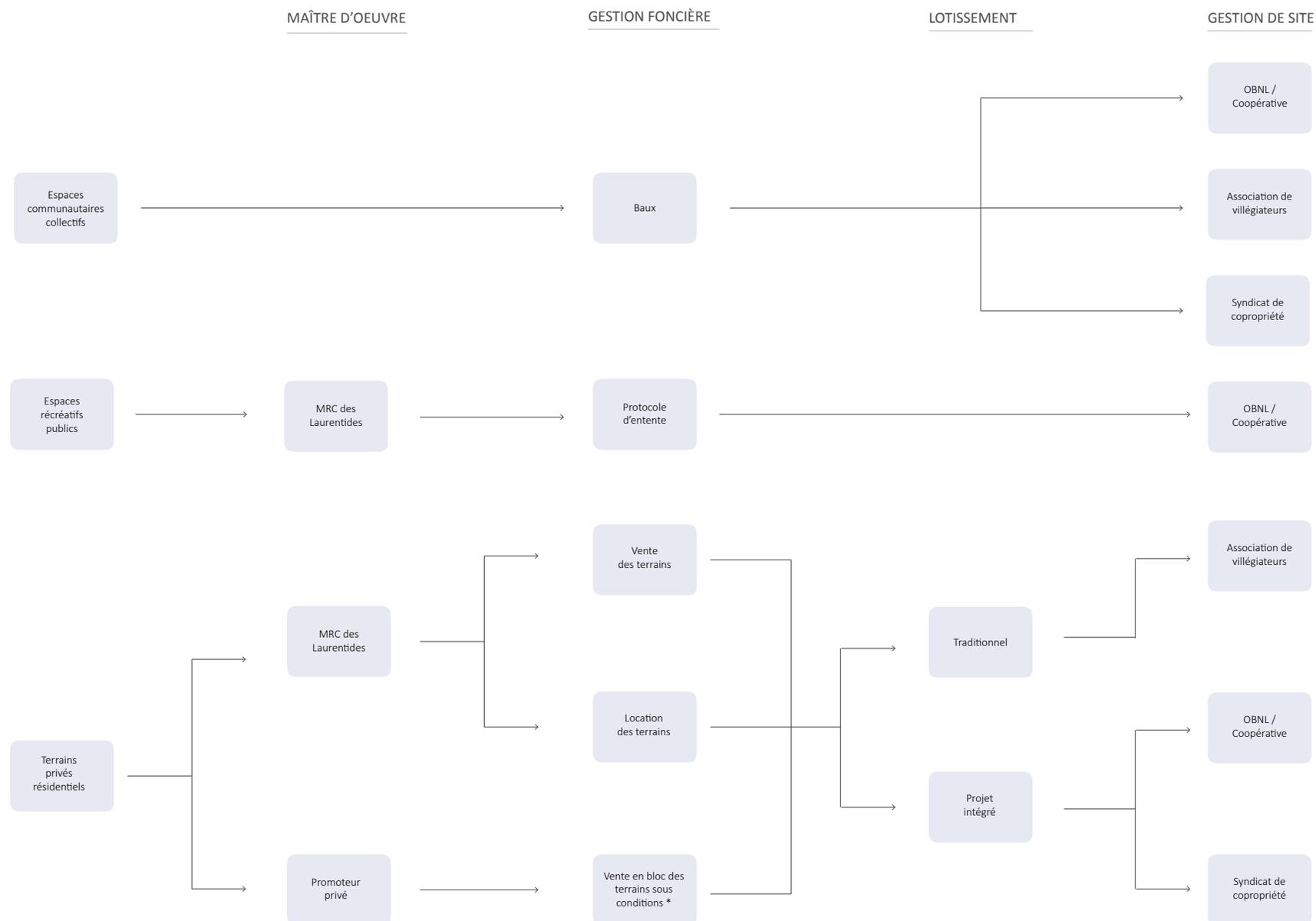
Sur les terres du domaine de l'État:

- entente avec le MERN : « Convention de gestion territoriale » ;
- activités : exploitation sable et gravier, villégiature privée ;
- planification et gestion foncière: planification de la villégiature selon le guide de développement de la villégiature du MERN, gestion des baux et autorisations selon les règles du MERN, gestion des autorisations pour sites de sable et gravier (y compris en TPI), et reddition de comptes au MERN; et,
- sources de revenus : la moitié des revenus provenant de la location ou de la vente des emplacements de villégiature, ainsi que des baux et des redevances sur les sites de sable et gravier, sont retournés au MERN; ces revenus sont placés dans le fonds régional de la MRC dédié à cette fin.

Sur le plan de la planification, la MRC des Laurentides devra modifier son schéma d'aménagement révisé afin de cadrer adéquatement la réalisation du secteur de développement durable, en accord avec les objectifs d'un aménagement durable et du plan directeur d'aménagement exigé dans le Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine public.

L'illustration 23 résume le rôle et les fonctions principales des principaux intervenants selon les options possibles de mise en réalisation du projet de secteur de villégiature durable.

Illustration 23. Mise en place du projet et rôle des principaux intervenants



* Après autorisation gouvernementale



5.2.2 Un territoire ajusté au projet

Le cadre d'intervention territoriale associé au projet doit rencontrer les deux conditions de base suivantes :

1^{ère} condition : extension du CTEL et/ou Parc régional

Le territoire visé par le secteur de villégiature durable, se retrouverait en totalité dans les limites du CTEL, enfin d'en assurer une gestion financière et opérationnelle selon une vision intégrée.

Le site Ouest ciblé dans la première phase du projet doit devenir partie intégrante d'un territoire sous convention. Cette extension du CTEL permettrait ainsi à la MRC de bénéficier de la totalité des revenus de vente d'emplacements de villégiature.

L'alternative serait d'intégrer la totalité du nouveau secteur de villégiature durable dans un Parc régional désigné en vertu des articles 112 et suivants de la *Loi sur les compétences municipales* (C- 47.1).

Pour la désignation et l'exploitation d'un Parc régional sur les terres du domaine de l'État, une entente générale de délégation doit être paraphée entre la MRC et le MERN. Cette entente prend forme en conformité avec le « Programme de délégation

de gestion des terres du domaine de l'État dans les parcs régionaux », selon le décret no. 236-2003. Une seconde entente de délégation permettra par la suite à la MRC d'obtenir le total des revenus générés par la mise en disponibilité des emplacements.

L'établissement d'un Parc régional sur les terres du domaine de l'État requiert l'élaboration d'un plan d'aménagement et de gestion du parc selon un zonage particulier.

Dans le cas du projet à l'étude, le territoire concerné se retrouve départagé sur une TDÉ et un TPI; ces deux territoires pourraient éventuellement être couverts par la désignation d'un Parc régional selon des modalités qui restent à définir avec le MERN.

2^{ème} condition : vocation confirmée du chemin du Lac Berval

Le chemin du Lac Berval est appelé à jouer un rôle déterminant dans la mise en valeur globale du secteur et sa vocation de villégiature- récréotouristique doit être confirmée. L'entretien de chemin public et le partage des coûts qui lui sont associés nécessiteront une reconnaissance particulière du MERN.



5.2.3 La municipalité : urbanisme et services aux résidents

La municipalité est appelée à jouer un rôle conjoint avec la MRC dans la planification du secteur, en y appliquant ses règles d'urbanisme et les autorisations qui en découlent :

- des dispositions d'urbanisme très spécifiques au projet seraient définies en étroite collaboration avec la MRC, en prenant en compte le Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine public, et les nouvelles dispositions du schéma d'aménagement révisé pour le secteur :
 - les exigences d'urbanisme pourraient se traduire par l'adoption d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) et d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIA); cette instrumentation baliserait les aménagements et les constructions en accord avec les objectifs d'un développement durable de villégiature;
- une desserte en matières résiduelles d'un secteur en milieu de villégiature selon la formule par apport volontaire :
 - la municipalité prendrait en charge le transport et la collecte des matières résiduelles selon la logistique et les équipements prévus au chapitre 4; l'aménagement du terrain requis pour le site de dépôt serait de la responsabilité du promoteur du projet. L'installation des conteneurs et la collecte et transport seraient défrayés par les futurs résidents à même une taxe spéciale municipale;
- la municipalité locale serait responsable de l'entretien et du déneigement du chemin du Lac Berval :
 - la municipalité peut ainsi prendre en charge l'entretien d'un chemin forestier sur les terres du domaine de l'État moyennant une autorisation spécifique du MERN; et,
 - la municipalité en vertu de l'article 66 et suivants de *Loi sur les compétences municipales* (C-47.1), peut financer les travaux d'entretien à même la taxe foncière générale, une taxe de secteur, ou par le biais d'ententes avec un regroupement de résidents, un pourvoyeur, une entreprise forestière ou tout autre intervenant bénéficiant de l'accès audit chemin.



Photo 50. Parc écotouristique de la MRC des Laurentides

5.2.4 Organisme délégataire de gestion

La MRC ou une municipalité peut déléguer à un organisme à but non lucratif la gestion administrative et les opérations d'entretien et de surveillance des équipements et activités récréotouristiques sur un territoire ayant fait l'objet d'une entente avec le MERN. Les aménagements et équipements récréatifs pourraient être entretenus

par un OBNL désigné et encadré par une municipalité (suite à une entente de sub-délégation de la MRC) ou une MRC.

Le Parc écotouristique de la MRC des Laurentides est présentement l'OBNL chargé de l'entretien et des opérations courantes du CTTEL.

5.2.5 Regroupements des futurs résidents du secteur

Éventuellement, un organisme constitué des futurs résidents pourrait être mis sur pied afin de représenter leurs intérêts et veiller à la qualité de vie de leur milieu environnant. Des ententes peuvent être conclues avec un tel regroupement après la réalisation du projet (dès sa phase initiale), comme la fourniture de services de voirie municipale. Dans les projets de villégiature traditionnels, ces regroupements prennent souvent la forme d'associations de lacs veillant à la protection de leur environnement naturel et quiétude. Ces associations sont une clé au processus de l'acceptabilité sociale à considérer lorsque des activités contraignantes ou des projets de développement peuvent venir perturber leur milieu de vie.

Dans le contexte d'un projet intégré, un regroupement formel à des fins de gestion interne de l'immobilier prend la forme d'une copropriété divise (ou parfois d'une coopérative).

Il est possible d'introduire dans les conditions d'achat de leurs propriétés des clauses relatives (ex. servitudes) au respect de l'environnement, à l'aménagement écologique des terrains ainsi qu'à l'utilisation de certains espaces et aménagements récréatifs qui leurs sont réservés.

Selon une analyse¹, une MRC pourrait dans certaines parties du projet signer un bail avec un syndicat de copropriétaires pour un accès aménagé à un lac ou cours d'eau, réservé exclusivement à ces derniers pour la durée du bail. Le paiement du loyer à la MRC serait ainsi inclus dans les charges communes de la copropriété (hypothèque légale du syndicat des copropriétaires). Aussi, la déclaration de copropriété pourrait faire référence à un guide architectural et des bonnes pratiques d'un aménagement écologique de terrain qui engagerait l'ensemble des copropriétaires.

1. Dupré Bédard Janelle Inc., 2013.

5.3 L'impact économique et la création d'emplois

5.3.1 Contexte d'intervention

A partir des données sur les immobilisations au projet décrites à la section précédente, Les Conseillers ADEC inc. ont procédé à une évaluation de l'impact économique et de la création d'emplois que générerait le projet de villégiature durable et environnementale.

Les retombées économiques du projet de villégiature durable et environnementale dans le secteur du CTCL se feront sentir lors de la période de construction. Comme les dépenses d'exploitation, en excluant celles reliées aux services de la voirie et de la collecte des matières résiduelles, seront relativement faibles comparées aux dépenses d'immobilisation, les effets plus significatifs sur l'économie seront surtout tangibles à la période des travaux.

Les dépenses et leurs impacts sont divisés en deux catégories, en fonction du secteur de production touché. La première catégorie est composée des dépenses en construction résidentielle alors que la seconde traite des immobilisations en voirie, aménagement des chemins et de routes et autres travaux d'aménagement et de génie civil. La seconde catégorie est identifiée comme étant des travaux civils pour alléger le texte. Ces dépenses sont introduites dans le modèle d'entrées-sorties de l'Institut de la Statistique du Québec qui en simule les retombées économiques directes et indirectes. Toutes les données de base concernant la valeur des investissements ont été fournies par la MRC des Laurentides.

Les indicateurs présentés suite à ces simulations sont la contribution des dépenses à l'emploi, au produit intérieur brut (PIB), aux importations et aux revenus des gouvernements. Les effets directs sont les retombées des achats de maisons auprès des compagnies de construction résidentielle et de travaux civils et les retombées indirectes représentent les impacts des dépenses auprès des fournisseurs de biens et services. À partir de ces résultats, est estimé une troisième catégorie, les effets induits qui résument l'ensemble de l'activité économique supplémentaire générée par le fait qu'une partie des salaires versés aux différents employés est dépensée dans l'économie du Québec, créant à leur tour une demande additionnelle pour des biens et des services. Ces effets induits sont calculés en déduisant un taux d'épargne de 10 % des salaires nets, donc après impôts et parafiscalité, et en soumettant le résultat au modèle qui calcule les retombées des dépenses des ménages aux fins de la consommation.

Les effets directs, indirects et induits des investissements combinés sont les suivants :

- 103 emplois en équivalent années-personnes ;
- une contribution de 8,4 millions \$ (2014) au PIB du Québec ;
- des importations provenant des autres provinces et de l'étranger à hauteur de 3,977 millions \$ (2014) ;
- des recettes additionnelles de 2,2 millions \$ (2014) pour le gouvernement du Québec ; et,
- des recettes additionnelles de 802 000 \$ (2014) pour le gouvernement fédéral.

5.3.2 Dépenses d'investissement en construction résidentielle

Au total, les dépenses d'investissement en construction résidentielle s'élèveront à 10,4 millions.

Cette dépense permettra de soutenir, au total, 94 emplois en équivalent années-personnes, dont 39 salariés et 8 autres travailleurs directement auprès des constructeurs.

À cela s'ajoute 43 emplois salariés et 4 autres emplois qui seront générés indirectement auprès des fournisseurs des constructeurs et via la consommation additionnelle générée par les employés. La contribution à la valeur ajoutée, c'est-à-dire le

produit intérieur brut (PIB) du Québec, s'élève à 7,6 millions \$, alors que près de 3,6 millions \$ fuiront l'économie québécoise sous forme d'importations. Les dépenses d'investissement contribueront également à enrichir le trésor public québécois de 2,1 millions \$, alors que 755 000 \$ enrichiront les coffres du gouvernement fédéral. Les retombées économiques dues aux dépenses d'investissement dans le secteur résidentiel sont présentées au tableau 5.3.2.

Tableau 5.3.2 Retombées économiques d'une dépense d'investissement de 10 435 000 \$ en construction résidentielle

	<u>EFFETS DIRECTS</u>	<u>EFFETS INDIRECTS</u>	<u>EFFETS INDUITS</u>	<u>EFFETS TOTAUX</u>
Emplois soutenus (années-personnes)	47	33	14	94
Valeur ajoutée aux prix du marché	3 755 000 \$	2 603 000 \$	1 198 000 \$	7 556 000 \$
Importations	34 000 \$	2 788 000 \$	746 000 \$	3 568 000 \$
Retombées fiscales et parafiscalité				
Gouvernement du Québec	1 419 000 \$	408 000 \$	274 000 \$	2 101 000 \$
Gouvernement du Canada	513 000 \$	135 000 \$	107 000 \$	755 000 \$

Sources : ISQ et compilation ADEC. Les chiffres ayant été arrondis, la somme des éléments peut ne pas correspondre au total (en dollars de 2014)

Tableau 5.3.3 Retombées économiques d'une dépense d'investissement de 1 049 000 \$ en travaux civils

	<u>EFFETS DIRECTS</u>	<u>EFFETS INDIRECTS</u>	<u>EFFETS INDUITS</u>	<u>EFFETS TOTAUX</u>
Emplois soutenus (années-personnes)	7	1	2	10
Valeur ajouté aux prix du marché	607 000 \$	99 000 \$	141 000 \$	847 000 \$
Importations	152 000 \$	169 000 \$	88 000 \$	409 000 \$
Retombées fiscales et parafiscalité				
Gouvernement du Québec	106 000 \$	14 000 \$	32 000 \$	153 000 \$
Gouvernement du Canada	30 000 \$	5 000 \$	13 000 \$	48 000 \$

Sources : ISQ et compilation ADEC. Les chiffres ayant été arrondis, la somme des éléments peut ne pas correspondre au total.

5.3.3 Les dépenses d'investissement en travaux civils

Les dépenses en voirie, aménagement des chemins et de routes et autres travaux d'aménagement et de génie civil sont estimées à 1,5 million \$ en 2014.

Au total, ces investissements permettront de soutenir 10 emplois en années-personnes, dont 7 seront directement liés aux travaux. Les effets indirects et induits permettront de créer, 3 emplois additionnels.

La valeur ajoutée associée aux travaux, c'est-à-dire leur impact sur le PIB québécois, s'élève à 847 000 \$, alors que des biens et services d'une valeur de 409 000 \$ seront importés. Pour leur part, les gouvernements du Québec et du Canada encaisseront respectivement 153 000 \$ et 48 000 \$.

Le tableau 5.3.3 présente les retombées totales associées aux dépenses de travaux civils.



Photo 51. Quai public du lac Rémi

Amherst

L'Enclume

5.3.4 Régionalisation des retombées

Dans la mesure où les constructeurs de ces habitations et les entrepreneurs pour les travaux civils sont originaires de la région immédiate, les retombées économiques directes et induites peuvent être imputées à la région de provenance.

En ce qui regarde les retombées indirectes, c'est moins certain puisque selon les matériaux utilisés et l'origine des fournisseurs, les retombées peuvent se situer ailleurs que sur le territoire. À titre d'exemple, les fenêtres, les portes, le bois d'œuvre, les revêtements, les fils électriques, donc tout ce qui est nécessaire pour construire une maison n'est pas toujours produit dans la région.

I. Écohabitation, 2013.

Selon une enquête très fouillée auprès des fournisseurs de la MRC des Laurentides¹, Eco-Habitation estime, tant au niveau des matériaux que de la main-d'œuvre, que les retombées au niveau de la MRC pour la construction d'une maison certifiée LEED peuvent totaliser au moins 40% du total des coûts. Rappelons que les matériaux et la main d'œuvre constituent une très grande proportion des dépenses totales d'une habitation.



Photo 52. Installation d'une maison écologique pré-usinée

ÉnergÉco Concept

5.4 L'entreprise locale et la maison écologique

L'étude d'Écohabitation¹ s'est penchée sur les conditions du marché local à la construction d'une maison écologique sur le territoire de la MRC des Laurentides.

Le texte suivant tire les grands traits de cette étude qui conclut aux opportunités, aux forces et faiblesses du marché local dans ce secteur encore embryonnaire de la construction domiciliaire dans le centre des Laurentides.

1.-Écohabitation, 2013.

5.4.1 L'analyse des postes de dépenses

Elle a été accomplie grâce à l'usage de deux méthodologies pour identifier les acteurs du secteur de façon précise et pertinente dans un premier temps à partir de listes d'entreprises (approche macro) ; dans un second temps, une enquête a été menée auprès de professionnels laurentiens œuvrant dans le domaine de l'habitation écologique, pour connaître leurs fournisseurs de matériaux et produits (approche micro).



TRAITEMENT DES DÉCHETS DE CHANTIER

La région a tout récemment développé des services de tri. On trouve par exemple la compagnie RC Miller dans la Ville de Mont-Tremblant, chez qui on peut louer des conteneurs et qui récupère ensuite une bonne proportion des déchets de construction générés par les entrepreneurs. Pour les petits entrepreneurs, les écocentres sont très utiles.

Dans la MRC des Pays-d'en-Haut, à Ste-Adèle, le centre Multirecyclage Ste-Adèle est un service plus complet car cette compagnie a son propre site d'entreposage et fait de la vente de produits usagés. Cette entreprise fournit sans autres frais supplémentaires les documents nécessaires à l'accréditation LEED. Selon certains entrepreneurs locaux, il manque sur le territoire de la MRC un centre de matériaux récupérés.



EXCAVATION

La MRC est bien desservie, car plusieurs entreprises et entrepreneurs font de l'exca-
vation sur son territoire.



AMÉNAGEMENT PAYSAGER, PAYSAGISTES ET ARCHITECTES PAYSAGERS

La MRC est très bien desservie; plusieurs entreprises font de l'aménagement paysa-
ger sur son territoire, et certaines d'entre elles offrent des options écologiques, par
exemple en diminuant l'utilisation des pesticides dans les aménagements paysagers, et
en faisant la promotion des espèces indigènes. On retrouve également des matériaux
pour l'aménagement paysager écologique en quantité comme la pierre naturelle par
exemple. On ne relève pas toutefois de pépinière de manière significative dans la
MRC ; ce n'est pas un de ses atouts.



CIMENTIER ET BÉTON

Dans la MRC, on retrouve des producteurs de ciment et béton qui offrent des
produits plus écologiques: ils intègrent dans la composition des ajouts ternaires, des
ajouts minéraux qui proviennent de rejets industriels (comme des cendres volantes,
des fumées de silice, du verre broyé etc.) qu'ils ajoutent ensuite au béton. Ces ajouts
n'altèrent en rien la qualité du béton et sont excellents d'un point de vue environne-
mental car ils permettent de valoriser des matières qui ne le seraient probablement
pas autrement. Le béton dans la région est fait localement avec du sable et des
agrégats locaux également.

Par ailleurs, sont disponibles des ouvriers qui viennent faire la finition et qui peuvent
mélanger leur ciment en petite quantité.



INFRASTRUCTURE (traitement et gestion des eaux)

Ces produits et équipements sont disponibles dans la région. Nous n'avons pas inclus
le coût de la dépense en puits, fosse septique et en traitement des eaux dans notre
estimation.



CARRIÈRES

Dans la MRC se retrouvent des carrières où il est possible d'acheter des agrégats
tels que la pierre concassée, la terre et du gravier. La MRC est bien desservie et ce,
dans plusieurs municipalités.



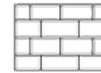
SCIERIES ET TRANSFORMATION DU BOIS

La MRC est très bien desservie: dans différentes municipalités, plusieurs scieries offrent des essences de bois telles que le cèdre, le pin et la pruche. On y retrouve différentes tailles de colombages, les déclins, les plinthes, les lisses, les linteaux et les fourrures nécessaires à la construction d'une maison de villégiature écologique. Plusieurs entreprises fabriquent aussi des escaliers et des rampes sur place ainsi que divers autres produits issus du bois. On retrouve aussi sur le territoire de la MRC des moulins portatifs, qui permettent aux entrepreneurs d'apporter leur propre bois et de le faire scier sur place. Par exemple, le moulin de TimberJack à Val-David offre la possibilité d'une transformation complète sur place (planer, scier, sécher etc.).

On retrouve beaucoup de produits du bois sur le territoire, mais les négoce qui transforment le bois localement (ateliers de poutrelles, par exemple), achètent leur matière première chez des fournisseurs qui en ignorent la provenance. Ceci est dû au système de distribution organisé à l'échelle provinciale. Ainsi, même si la transformation des poutrelles n'a pas lieu dans la MRC, il se peut que le bois ait été coupé dans la MRC.

Pour le plancher, notre étude propose du plancher de béton lissé qui est local. Si l'option de faire le plancher en bois est retenue, il est possible de trouver le matériau local, mais il faudra le façonner artisanalement (faire scier du pin ou du bois franc et le faire planer et embouvetter).

Le bois FSC n'est pas nécessairement en provenance de la région, et en général, il est difficile de connaître la provenance exacte du bois. Nous retrouvons du bois FSC dans la MRC, chez divers fournisseurs, mais nous ne pouvons assurer qu'il ait été coupé sur le territoire. On ne retrouve pas d'aspenite qui soit fabriqué sur le territoire. Le magasin Écobois situé dans la MRC des Pays-d'en-Haut offre une vaste gamme de produits de bois recyclés, qu'il récupère lors de la démolition de maison, pour la construction d'une maison de villégiature écologique.



REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

On relève sur le territoire de la MRC le nécessaire pour faire un recouvrement extérieur en crépi (enduit cimentaire), qui peut être fait directement sur le territoire, avec des matériaux disponibles dans la MRC. En matière de revêtement de bois, il est possible d'utiliser du bois local, mais qui soit façonné artisanalement. Dans ce cas, il s'agira de commandes spéciales.



MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION (isolation, étanchéité, scellant, clous)

On retrouve divers matériaux et produits de construction tels les pare-vapeur, les pare-air, rubans rouges, ventilateurs, divers isolants sur le territoire de la MRC, et ce dans plusieurs quincailleries.

Ces produits et matériaux ne sont pas fabriqués sur le territoire de la MRC, ils proviennent de d'autres régions, voire d'autres pays comme la Chine.



PORTES & FENÊTRES

Plusieurs distributeurs, fournisseurs de portes et fenêtres sont localisés sur le territoire de la MRC. Un grand fabricant qui exporte aussi à l'extérieur du Québec se retrouve dans la MRC (Fenêtre MQ à Ste-Agathe).

Les portes et fenêtres ne sont pas produites sur le territoire et celles de Fenêtre MQ seraient probablement trop dispendieuses et leur utilisation dans le projet de villégiature écologique ferait largement dépasser le budget de 200 000\$ par maison. Par ailleurs, il est très difficile de trouver des portes et fenêtres récupérées de qualité sur le territoire de la MRC.



BOISERIES, FINITION SPÉCIALE, MOULURES

Sur le territoire, plusieurs artisans peuvent faire des boiseries et des moulures avec de la pruche, un bois qu'ils trouvent localement. Certains d'entre eux se servent aussi de cerisier d'automne que l'on retrouve également sur le territoire. Il y a aussi des scieries qui fabriquent des pièces de finition, comme des déclins.

Mises à part les boiseries artisanales, on ne dispose pas de boiseries et moulures façonnées sur le territoire. Il existe divers fournisseurs d'éléments de finition (plinthe, cadrage de fenêtre etc.) mais la provenance du bois n'est quant à elle pas garantie. Dans ce cas, nous conseillons d'opter pour des produits certifiés FSC. Sinon, les produits de bois locaux, provenant de sylviculture artisanale, sont probablement les meilleures options, puisque nous pouvons compter sur le fait que les forêts locales soient gérées durablement.



TOITURES

Des fournisseurs et poseurs de toitures en bardeaux de cèdre et en acier œuvrent dans la MRC. On ne retrouve pas de fabricant de bardeaux de cèdre sur le territoire de la MRC; les bardeaux proviennent de l'extérieur. Il n'y a pas de bardeaux de cèdre dans la MRC dont nous pouvons être assuré que le bois provient de la région. Mais le potentiel existe : en utilisant les cèdres situés sur le territoire de la MRC, il serait possible de faire une toiture régionale (et ce serait l'unique moyen). Cependant, nous avons calculé que la tôle entrerait dans le budget final, et ce même si elle représente un surcoût majeur, et qu'elle n'est pas d'origine régionale.



SUPERVISION (ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX)

La MRC est très bien desservie dans ce secteur d'activités de la construction.



FINITION INTÉRIEURE

On retrouve des artisans ébénistes qui peuvent faire divers travaux d'ébénisterie, ainsi que des armoires de cuisine.

On ne relève pas de contreplaqué (panneau d'utilisation pour les caissons) qui soit fabriqué sur le territoire; par contre, dans la région des basses Laurentides, à Ste-Thérèse, est localisée la compagnie Husky Plywood qui fait du contreplaqué sans COV de grade "finition" (ce ne sont pas des panneaux de construction).

Pour ce qui est de l'aggloméré, celui-ci ne provient pas de la MRC, ni de la région des Laurentides. Fabriquer des caissons en bois local plein n'est pas une activité qu'on retrouve dans une échelle de production de maison.



MÉCANIQUE, TUYAUTERIE ET ÉLECTRICITÉ

Tout ce qui a trait à la mécanique, à la plomberie et à l'électricité peut être installé par des entrepreneurs de la MRC, services seulement.



CÉRAMIQUE

On retrouve de la céramique récupérée dans la MRC; certains entrepreneurs sur le territoire en utilisent, mais à très petite échelle. Plusieurs fournisseurs offrent des céramiques de qualité et d'excellents services de pose.

5.4.2 Conclusion

L'étude d'Écohabitation montre que la MRC des Laurentides possède presque la moitié des ressources locales pour construire une maison écologique. En additionnant les ressources, matériaux, produits et services nécessaires, il ressort que 48% (en termes de coûts) de ces composantes peuvent provenir de la MRC des Laurentides.

Parmi celles-ci, la filière « bois » est un intrant majeur dans un produit d'habitation de ce type. La dépense pour les matériaux de bois et les opérations de production, transformation et pose de ces matériaux, représente le quart (1/4) des dépenses totales pour la construction de la maison écologique modèle.

Paradoxalement, l'organisation de l'approvisionnement actuel des cours à bois fait en sorte qu'il est très difficile d'utiliser en construction ces ressources locales. Celles-ci sont souvent exportées vers d'autres régions (dans des réseaux de distribution provinciaux). Ainsi, les entrepreneurs qui s'approvisionnent dans les cours à bois dans la MRC n'y trouvent pas nécessairement le bois qui en provient.

La part locale des dépenses seraient donc considérablement réduite si aucune mesure particulière n'était adoptée.

Dans le marché potentiel de la MRC des Laurentides, on pourrait donc livrer une maison écologique maximisant l'utilisation du bois dans la mesure où une supervision particulière serait effectuée.

En somme, il existe une offre variée, mais en raison du système actuel de distribution (cour à bois), les produits locaux sont rarement revendus sur le marché local. Pour changer la situation, la mise en place d'une politique d'approvisionnement pourrait encourager le marché à modifier certaines de ses pratiques.

Enfin, signalons qu'il n'existe pas sur le territoire de la MRC aucune entreprise de maisons modulaires ou usinées; la plupart d'entre elles sont concentrées dans la région métropolitaine de Montréal et quelques-unes dans les basses Laurentides.

Cependant s'est implantée très récemment dans la municipalité de Rivière Rouge (MRC voisine d'Antoine-Labelle) une petite entreprise de maisons préfabriquées et modulaires pouvant bénéficier de la certification LEED.



Photo 53. Sentier de randonnée du CTCL

7



Photo 54. Paysage agricole laurentien



CHAPITRE 6

CONCLUSION ET OBJECTIFS DE RÉALISATION

6.1 Conclusion générale

6.2 Objectifs de réalisation

6.2.1 Objectif 1 : Orienter le concept de la villégiature et de l'habitation durable	176
6.2.2 Objectif 2 : Réaliser le projet de maison écologique	177
6.2.3 Objectif 3 : Développer un secteur de villégiature durable sur les TDÉ	178
6.2.4 Objectif 4 : Adapter les règles de gestion et d'aménagement du territoire	180
6.2.5 Objectif 5 : Offrir un contexte propice à l'habitation abordable et durable	181
6.2.6 Objectif 6 : Soutenir le développement et l'innovation de l'entreprise locale	182
6.2.7 Objectif 7 : Susciter l'adhésion de la population au projet (acceptabilité sociale)	183
6.2.8 Objectif 8 : Mettre en place un programme régional de certification de l'habitation durable	184

6.1 Conclusion générale

La démarche et les résultats de l'élaboration du guide devaient répondre au départ à deux niveaux d'attentes; à la lecture de l'ensemble de l'exercice, nous pouvons conclure que l'objectif a été atteint.

Le premier niveau d'attentes origine même des conditions établies par le cadre de travail fixé dans le programme du Fonds municipal vert, principalement sur le plan de l'habitat durable. Les éléments d'analyses d'ordre plus technique nous permettent de conclure à la faisabilité d'un concept de villégiature environnementale et durable sur le territoire de la MRC des Laurentides, selon les aspects urbanistique, architectural, environnemental, et de la prestation des services collectifs (rapport coût / bénéfices viable).

Le second niveau des attentes provient plus spécifiquement des préoccupations des élus de nos collectivités, traduites à travers l'énoncé de vision stratégique, préalable à l'élaboration du nouveau schéma d'aménagement et de développement durable présentement en cours. L'étude propose à cet effet des conditions de réalisation intéressantes : à savoir la contribution qu'un tel projet peut amener sur le plan de la rétention des jeunes ménages en région (accessibilité à une habitation écologique en milieu de villégiature), ainsi que son impact potentiel sur la diversification économique et l'emploi local dans nos entreprises.

Rappelons que l'étude de marché décrite au chapitre 2 du guide dégage qu'il existe un segment de la clientèle très intéressé (ménages de 30 à 45 ans) par un projet de villégiature verte en milieu naturel, avec une habitation durable dont le coût d'acquisition ne dépasse par leur capacité à payer.

Le guide propose une simulation d'un projet type de secteur de villégiature durable sur les terres du domaine de l'État et en fait une évaluation urbanistique, environnementale et de prestation de services relativement détaillée. Ce projet type est réalisable, mais les conditions d'urbanisme et celles exigées par le gouvernement doivent être revues significativement afin d'encourager davantage des projets durables et alternatifs, qui se distinguent des lotissements traditionnels. Cet avis concerne également les projets résidentiels intégrés et de petits noyaux d'habitation écologiques en terres privées qui sont appelés à prendre de l'ampleur dans les prochaines années.

Plus spécifiquement sur la viabilité possible du projet de secteur de villégiature durable simulé dans le secteur du Centre touristique et éducatif des Laurentides (CTEL), la fenêtre d'opportunités à sa réalisation est démontrée; mais les prémisses à sa réalisation incitent à la prudence, en raison d'un bilan financier appréhendé serré, et des conditions restreintes pour l'accessibilité à une maison écologique abordable. Les choix définitifs de localisation et les conditions de gouvernance pour un tel projet restent à établir dans le processus politique et décisionnel à suivre.

Soulignons que les paramètres d'analyse de cette simulation du projet sur les terres du domaine de l'État peuvent être tout aussi bien applicables (en les modulant) sur les terres privées, dans le cadre d'initiatives de promoteurs privés ou de regroupements collectifs intéressés par la réalisation de nouveaux habitats durables.

Enfin, le lecteur trouvera dans les pages suivantes, un ambitieux programme de mise en valeur sur l'habitation durable dans notre région. Ce projet nous conduit vers des réalisations concrètes sur le terrain, en y associant étroitement la population en général et plusieurs acteurs de notre collectivité.

6.2 Objectifs de réalisation

Le développement d'une villégiature durable et environnementale sur le territoire de la MRC des Laurentides doit passer par des engagements formels des décideurs locaux, par l'intérêt réel des entreprises à y participer activement, ainsi que l'adhésion au projet de la population.

Afin de mieux cadrer les prochaines priorités et les actions à entreprendre dans la suite de l'étude, une série d'objectifs spécifiques sont formulés dans la présente section en relation avec les six grands défis qui ont guidé l'ensemble de la démarche du guide. Ces objectifs balisent le plan d'action décrit au chapitre 7.

Les objectifs s'inscrivent de près avec les valeurs et les grandes cibles indiquées dans l'énoncé de vision stratégique¹, préalable à l'élaboration du nouveau schéma d'aménagement et de développement de la MRC des Laurentides. Selon cet énoncé, la MRC des Laurentides confirme sa vocation de villégiature par excellence au Québec, et insiste sur le maintien d'une qualité de l'environnement, le développement d'une deuxième économie où l'innovation, les produits du bois et le secteur manufacturier sont appelés à prendre une part plus active dans la vie socio-économique des collectivités. L'énoncé propose également comme cibles stratégiques la rétention des jeunes en région et l'accroissement de l'accessibilité au logement et à la propriété résidentielle.

Huit grands objectifs structurent la mise en œuvre du projet de villégiature environnementale et durable :

1. orienter le concept de la villégiature et de l'habitation durable ;
2. réaliser le projet de maison écologique ;
3. développer un secteur de villégiature durable sur les terres du domaine de l'État ;
4. adapter les règles de gestion et d'aménagement du territoire ;
5. offrir un contexte propice à l'habitation abordable et durable ;
6. soutenir le développement et l'innovation de l'entreprise locale ;
7. susciter l'adhésion de la population au projet (acceptabilité sociale) ; et
8. mettre en place un programme régional de certification régionale en habitation durable.



6.2.1 Objectif 1 : Orienter le concept de la villégiature et de l'habitation durable

Un projet de villégiature ou d'habitation durable concerne l'implantation planifiée de plusieurs unités d'habitations regroupées sur un site donné dont les espaces (individuels et collectifs) sont sous une planification unique, lesquels doivent répondre à des exigences ou conditions en termes de développement durable.

Objectif spécifique 1.1

Implanter le concept de villégiature durable sur les TDÉ

La définition de ce concept repose sur la prise en compte de l'ensemble des indicateurs du chapitre 4 encadrant l'évaluation d'un projet de villégiature durable sur les terres du domaine de l'État. Le processus d'élaboration des concepts d'aménagement de ces nouveaux secteurs devra s'inspirer de la planification élaborée au chapitre 3 du guide.

Un projet d'habitation durable réfère de façon générale à l'ensemble du territoire alors que celui associé à un projet de villégiature durable vise plus spécifiquement des territoires situés hors des villes et villages, dans des secteurs de très faible densité d'occupation, de boisés entourés d'attraits et de paysages d'intérêt naturel et paysager (ex. lacs, cours, d'eau, montagnes).

Objectif spécifique 1.2

Encourager l'implantation de projets d'habitations durables sur l'ensemble du territoire

La MRC entend encourager et reconnaître les retombées environnementales et socio-économiques de nouvelles implantations d'habitations et de secteurs d'habitations durables sur les terres privées, à l'aide d'un cadre d'aménagement du territoire et d'urbanisme mieux adapté à ces fins (voir objectif 4).

De plus, des projets d'habitation pourront faire l'objet d'une certification ou d'une reconnaissance spécifique pour leur contribution au développement durable de notre région, dans le cadre d'un programme d'adhésion volontaire, tel que proposé à l'objectif 8.

La mise en œuvre d'une série d'actions présentée sous les grands objectifs suivants viendra appuyer bon nombre de nouveaux projets d'habitation durable au cours des prochaines années.



6.2.2 Objectif 2 : Réaliser le projet de maison écologique

L'objectif consiste en l'érection d'une maison écologique témoin sur l'emplacement du site du Parc écotouristique de la MRC des Laurentides (ancien site de la pisciculture de Saint-Faustin-Lac-Carré) qui constituerait en quelque sorte la vitrine, l'image de marque de la nouvelle villégiature durable et de l'innovation dans le domaine domiciliaire en milieu rural. Il s'agirait également d'un lieu privilégié pour le réseautage des entreprises liées à la construction verte et aux innovations en matière d'aménagements durables en milieu laurentien.

Cette réalisation facilitera la compréhension et l'acceptabilité sociale d'un projet d'habitation durable en milieu laurentien dans son environnement plus global, en

relation avec son environnement naturel et socio-économique dans lequel il s'insère. Un visiteur pourra visualiser concrètement les composantes d'un bâtiment écologique abordable, dans un environnement également bien conçu (eau, ensoleillement, gestion des matières résiduelles). Le concept d'interprétation et d'animation du lieu, les matériaux et les technologies montrées permettront de mieux saisir les débouchés possibles de la construction verte dans notre réalité socio- économique.

La section 3.2.6 du guide décrit plus amplement les principales composantes bâties de la maison écologique projetée.



6.2.3 Objectif 3 : Développer un secteur de villégiature durable sur les terres du domaine de l'État

La MRC des Laurentides désire réaliser le développement d'un nouveau secteur de villégiature durable sur les terres du domaine de l'État sur la base des règles établies au chapitre 4 du guide.

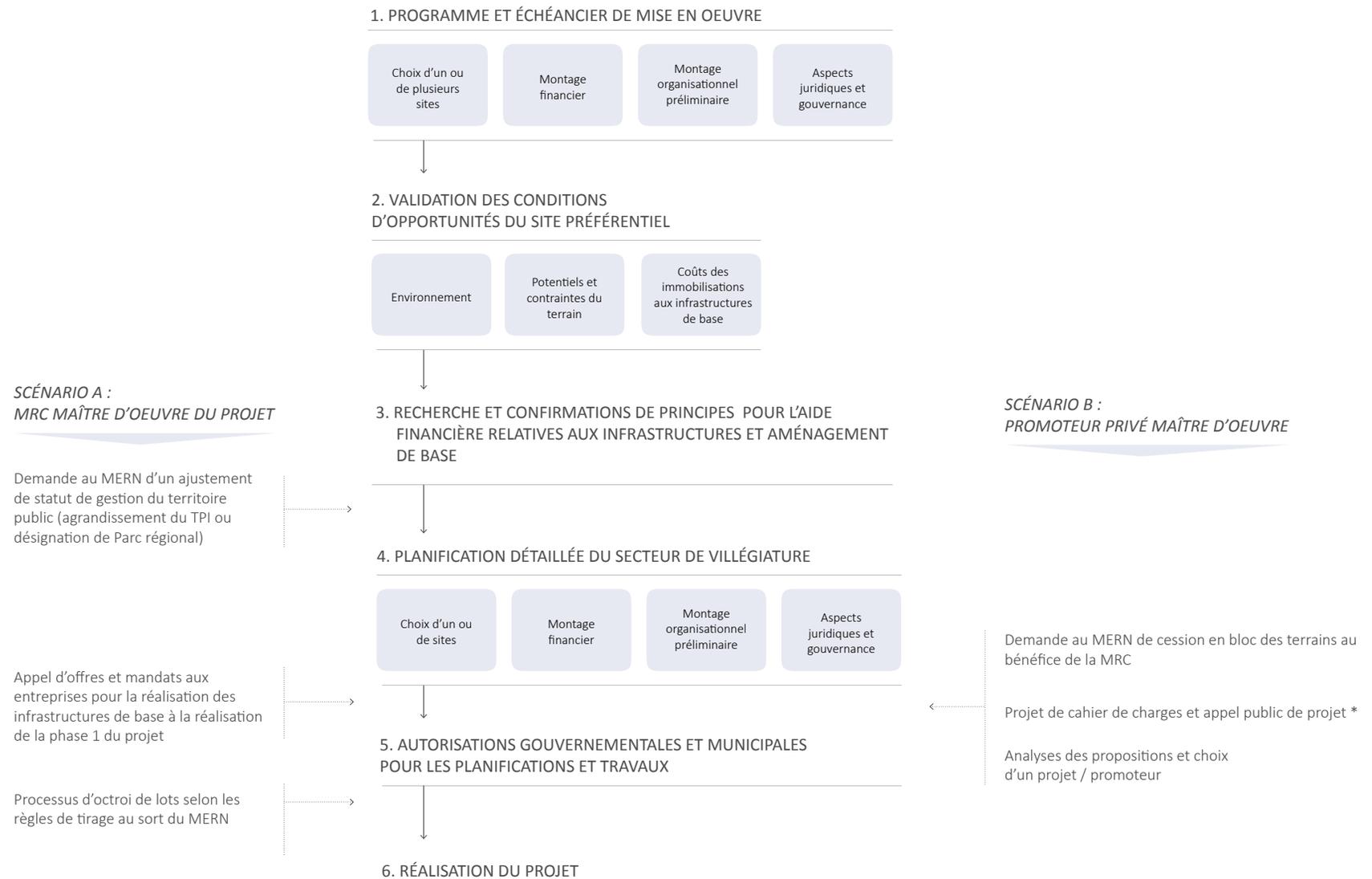
Le projet, de l'étape de la planification à celle de l'aménagement des infrastructures et des constructions des résidences, pourrait s'échelonner sur une période de sept à dix années, pour un nombre total de 30 à 40 résidences. Les objectifs, les composantes et les modalités de mise en œuvre doivent s'inscrire en conformité avec la planification type décrite au chapitre précédent du projet, bien que le choix définitif du site puisse se retrouver dans un autre lieu doté d'un potentiel d'intérêt sur les terres du domaine de l'État.

Les modalités de mise en œuvre et de financement du projet impliquent un leadership important du milieu municipal dans la planification et la gestion du dossier.

Le scénario 3 du projet (voir 5.1.6 du guide) qui avance une formule partagée entre la vente et la location de lots de villégiature, plus accessible dans ce dernier cas pour les familles à moyens revenus, nous apparaît la plus intéressante.

La MRC aura à fournir un encadrement serré de réalisation pour atteindre ses objectifs, que ce soit à titre de maître d'œuvre de l'ensemble des aménagements et des infrastructures de base, ou par le biais d'un appel de propositions pour trouver un promoteur privé chargé de sa réalisation, en conformité avec un cahier de charges et des conditions de planification et d'urbanisme spécifiques, qui dans ce dernier cas seront prescrites par la municipalité locale.

Illustration 24. Processus de mise en œuvre - Secteur de villégiature durable sur TDÉ



* Dans l'hypothèse où la réalisation du projet est confiée à un promoteur privé sélectionné requérant la vente de l'ensemble des terrains à ce dernier sous conditions (ex. normes d'urbanisme, objectifs d'accessibilité à la propriété)



6.2.4 Objectif 4 : Adapter les règles de gestion et d'aménagement du territoire

L'atteinte de cet objectif visant les règles d'aménagement et de gestion du territoire ainsi que des services municipaux, est incontournable pour la réalisation de projets

résidentiels plus novateurs et performants sur le plan socio-économique et environnemental sur notre territoire.

Objectif spécifique 4.1

Modifier le statut de gestion des terres du domaine de l'État

Comme il a été mentionné à la section 5.2 du chapitre 5, la réalisation d'un projet de villégiature durable sur les terres du domaine de l'État auquel doit être associé étroitement une mise en valeur récréotouristique et une cohabitation viable avec les autres activités en forêt ; cette situation projetée requiert un environnement territorial exclusif où règles d'aménagement, de gestion foncière et d'exploitation forestière peuvent être harmonisées et complémentaires.

Objectif spécifique 4.2

Mettre à jour les règles d'aménagement et de gestion municipale du territoire

Dans le cadre d'une modification à son schéma d'aménagement révisé actuel ou de l'adoption de son nouveau schéma d'aménagement et de développement, la MRC introduira de nouveaux objectifs et règles d'aménagement pour l'ensemble des terres du domaine de l'État en ce qui a trait à la planification de la villégiature et à la cohabitation des usages/activités. Les règles municipales sur les projets intégrés à des fins résidentielles devront être revues afin de fournir un encadrement mieux adapté à l'égard de projets domiciliaires plus performants sur le plan environnemental, et d'une stabilisation (voire réduction) des coûts des services municipaux. Certaines modalités normatives actuelles sur les lotissements et les implantations ne facilitent pas toujours ces améliorations souhaitées.



6.2.5 Objectif 5 : Offrir un contexte propice à l'habitation abordable et durable

Tout au long de l'étude, nous avons insisté sur l'importance stratégique pour la vitalité socio-économique de notre région de pouvoir retenir les jeunes familles. Pour ce faire, le projet d'habitation durable sur les TDÉ doit contribuer à l'atteinte de cet objectif.

Objectif spécifique 5.1

Assurer l'accessibilité des projets de développement durable sur les terres du domaine de l'État

La MRC s'assurera d'un cadre de planification et d'une offre en maisons durables qui peut demeurer abordable pour une portion significative de la future clientèle des projets de secteurs de villégiature durable sur les TDÉ.

Une maison écologique peut offrir une alternative viable au chapitre des économies de logement, lorsque sa construction demeure relativement modeste et comporte des économies d'énergie pouvant se traduire annuellement par des réductions de coûts jusqu'à 20%.

Objectif spécifique 5.2

Soutien municipal à l'habitation abordable

Cet objectif vise l'implication des autorités locales dans l'offre en logements abordables pour l'ensemble des familles et des personnes plus dépourvues sur le plan financier et de la mobilité. La rétention ou la venue des jeunes familles à revenus moyens demeure un enjeu important pour le devenir socio-économique de nos collectivités, tel qu'énoncé dans le défi 2 « contribuer à attirer une population dynamique ».



6.2.6 Objectif 6 : Soutenir le développement et l'innovation de l'entreprise locale

Le Centre local de développement Laurentides (CLD) est appelé à jouer un rôle de tout premier plan dans l'implication accrue des entreprises locales dans le développement du marché de l'habitation durable.

L'emploi accru du bois certifié de nos forêts, de matériaux durables et de services en provenance de notre région, dans une proportion de plus de 40% (coûts), est un objectif réalisable dans le marché de l'habitation durable, selon Écohabitation¹.

Certaines des actions identifiées au plan d'action (chapitre 7) découlent des recommandations contenues dans les analyses d'Écohabitation portant sur les biens et services disponibles dans le marché de l'habitation pouvant faire l'objet d'une certification LEED.

1. Écohabitation, 2014.



6.2.7 Objectif 7: Susciter l'adhésion de la population au projet (acceptabilité sociale)

Différentes activités de communication doivent être prévues afin de faire connaître à la population en général l'intérêt du projet d'habitation durable sur le territoire de la MRC ; ces activités se synchroniseront à travers des projets moteurs, tels la réalisation d'un premier secteur de villégiature durable sur les terres du domaine de l'État, le projet de maison écologique de démonstration à Saint-Faustin-Lac-Carré, et la politique d'approvisionnement local.

La démarche d'information et de communication misera aussi des échanges participatifs avec la population, les intervenants et les groupes cibles afin qu'ils puissent faire valoir leurs attentes et appréhensions. En fait, elle doit répondre aux conditions d'une acceptabilité sociale la plus large possible, y compris pour les personnes résidant à proximité des projets d'habitation durable.

L'acceptabilité sociale peut être définie comme « le résultat d'un processus par lequel les parties concernées construisent ensemble les conditions minimales à mettre en place, pour qu'un projet, programme ou politique s'intègre de façon harmonieuse, et à un moment donné, dans son milieu naturel et humain »¹

Le Conseil patronal de l'environnement du Québec complète la définition précédente sur l'acceptabilité sociale à travers l'enjeu de risque : « La notion d'acceptabilité sociale est directement liée à la perception d'une menace qu'un projet peut laisser planer sur la vie ou la qualité du milieu de vie d'un milieu, donc sur l'utilisation des biens et des activités humaines de ce milieu. Dans ce cas, l'acceptabilité sociale est l'acceptation anticipée d'un risque à court et long terme qui accompagne, soit un projet, soit une situation. Un risque est considéré acceptable par une collectivité lorsque celle-ci peut en accepter les conséquences, les dommages, en regard de sa probabilité d'occurrence ² ».

1. Caron-Malenfant, Julie et Thierry Conraud, 2009.

2. Conseil Patronal de l'Environnement du Québec, 2012.



6.2.8 Objectif 8: Mettre en place un programme régional de certification de l'habitation durable

La MRC des Laurentides entend encourager la construction sur son territoire d'habitations durables et l'aménagement de nouveaux secteurs résidentiels et de villégiature qui répondent à des attentes de développement durable propres à son milieu. Il s'agit de mettre en place un programme de certification ou de reconnaissance attaché à un label distinctif de l'habitation durable, que ce soit pour des projets regroupant plusieurs habitations, ou pour des implantations résidentielles individuelles érigées par des particuliers.

Les promoteurs de projets ou les particuliers pourraient ainsi soumettre leurs demandes de certification sur une base volontaire.

Outre la considération des aspects environnementaux et éco énergétiques, le projet d'un label régional en matière d'habitation durable prendra en compte les retombées locales au niveau des activités économiques, de l'approvisionnement en ressources de notre région (dont la filière bois), de même que l'abordabilité pour les familles à moyens revenus et les jeunes ménages. La certification ou reconnaissance proposée ne vise pas à se substituer à la certification LEED liée à un encadrement très technique et plus universel, mais plutôt à promouvoir une habitation pouvant répondre aussi aux défis de développement durable dans un contexte laurentien.

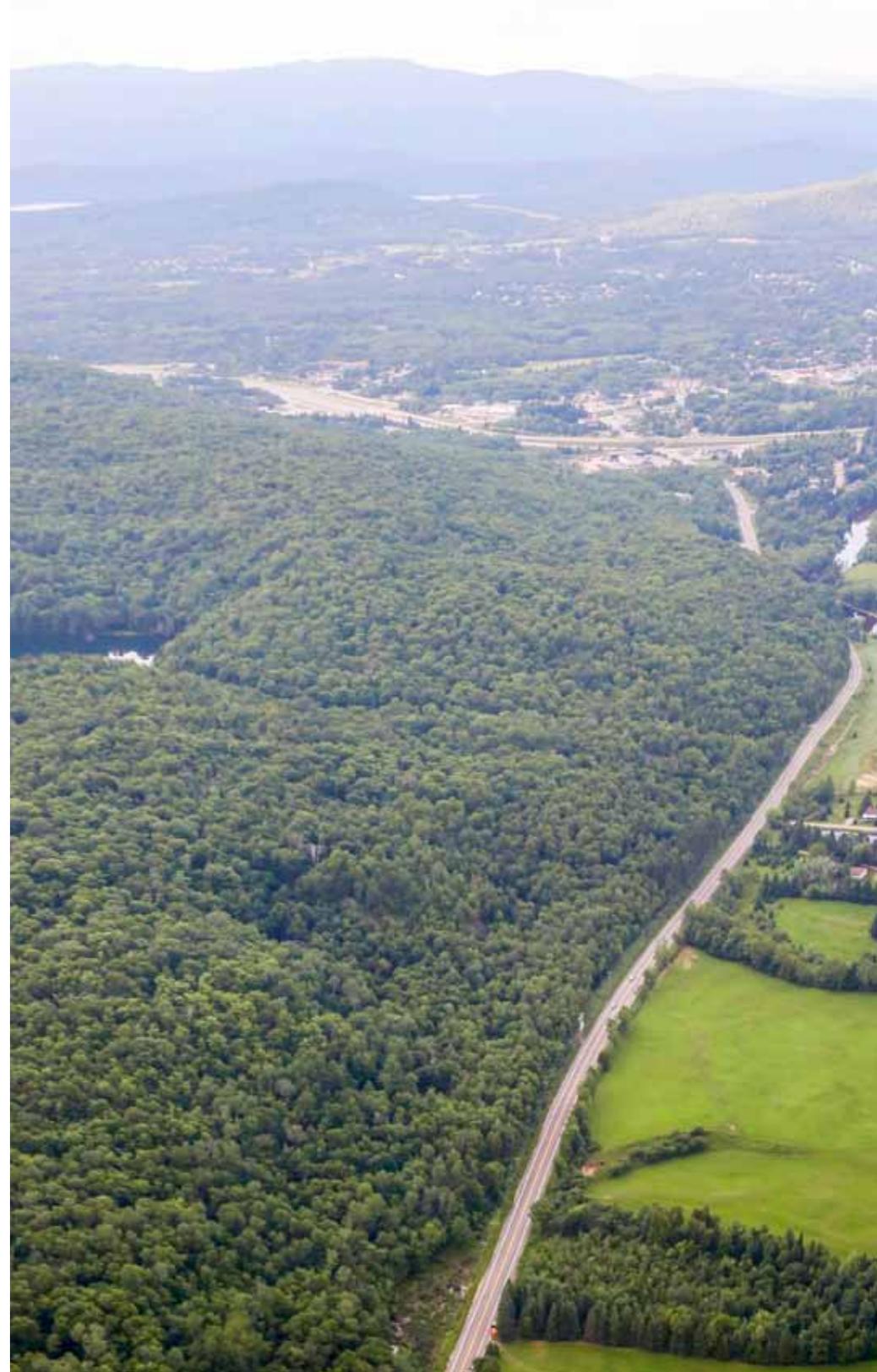




Photo 55. Paysage agricole laurentien

📍 La Conception

📷 L'Enclume

Tableau 6.2 Adéquation des objectifs de réalisation avec les défis et les indicateurs d'évaluation

OBJECTIFS	DÉFIS						OBJECTIFS SPÉCIFIQUES
							
 1 Orienter le concept de la villégiature et de l'habitation durable	X	X	X	X	X		Implanter le concept de villégiature durable sur les terres du domaine de l'État Encourager l'implantation de projets d'habitations durables sur l'ensemble du territoire
 2 Réaliser le projet de maison écologique		X	X	X		X	
 3 Développer un secteur de villégiature durable sur les terres du domaine de l'État	X	X	X	X	X	X	
 4 Adapter les règles de gestion et d'aménagement du territoire	X				X	X	Modifier le statut de gestion des terres du domaine de l'État Mettre à jou les règles d'aménagement et de gestion municipale du territoire
 5 Offrir un contexte propice à l'habitation abordable et durable	X	X	X				Assurer l'accessibilité des projets de développement durable sur les terres du domaine de l'État Soutien municipal à l'habitation abordable
 6 Soutenir le développement et l'innovation de l'entreprise locale				X		X	
 7 Susciter l'adhésion de la population au projet (acceptabilité sociale)		X	X	X		X	
 8 Mettre en place un programme régional de certification de l'habitation durable			X	X		X	



Complémenter l'offre actuelle



Contribuer à attirer une population dynamique



Susciter l'acceptabilité sociale



Créer des emplois et des PME locaux



Optimiser l'assiette fiscale et les services locaux



Assumer un devoir d'exemplarité environnementale

POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE

AMÉNAGEMENT VIABLE

IMPLANTATION INTELLIGENTE

BÂTIMENT DURABLE

Ps1 Ps2 Ps3 Av1 Av2 Av3 Av4 Av5 Av6 Av7 Av8 li1 li2 li3 Bd1 Bd2 Bd3 Bd4

x x x x x x x x x x x x x x x x x x

x x x x x x x x

x x x x x x x x x x x x x x x x x x

x x x x x x x x x x x x x

x x

x

x

x x x x x

x x x

7



Photo 56. Noyau villageois de St-Rémi

📍 Amherst

📷 L'Enclume



CHAPITRE 7

PLAN D'ACTION

7.1. Plan d'action	
7.1 Adopter le guide de villégiature environnementale et durable	190
7.2 Établir un programme de réalisation d'un projet de maison écologique	190
7.3 Démarrer les activités de réalisation d'un projet de secteur de villégiature durable	191
7.4 Obtenir un territoire de gestion distinct du MERN	191
7.5 Réaliser un plan d'aménagement détaillé	192
7.6 Introduire de nouvelles affectations et règles sur les TDÉ dans le schéma d'aménagement	192
7.7 Adapter les règles d'urbanisme et de gestion locale sur les TDÉ	193
7.8 Réviser des règles relatives aux projets intégrés	193
7.9 Offrir de l'habitation abordable dans la nouvelle villégiature sur les TDÉ	194
7.10 Établir un programme d'aide financière à l'accès à une première propriété	194
7.11 Offrir des lots en location d'emplacements de villégiature par la MRC	195
7.12 Mettre en place une politique d'approvisionnement local	196
7.13 Établir une certification du bois sous gestion durable	196
7.14 Confectionner un plan de communication sur le projet d'habitation durable	197
7.15 Diffuser le guide de villégiature environnementale et durable	197
7.16 Déterminer les balises du programme de certification	198
7.17 Créer un comité de suivi à la certification	198



Orienter le concept de la villégiature et de l'habitation durable



Réaliser le projet de maison écologique

7.1. Plan d'action¹

7.1 Adopter le guide de villégiature environnementale et durable

ACTEUR PRINCIPAL	PARTENAIRES	ÉCHÉANCIER
MRC des Laurentides	CLD des Laurentides	2014

Cette action vise l'adoption par le conseil de la MRC des Laurentides du guide de villégiature environnementale et durable, à titre d'ouvrage de référence pour le développement de nouveaux secteurs de villégiature sur les terres du domaine de l'État, et la promotion et l'encouragement de l'habitation durable sur l'ensemble du territoire.

7.2 Établir un programme de réalisation d'un projet de maison écologique

ACTEUR PRINCIPAL	PARTENAIRES	ÉCHÉANCIER
MRC et CLD	<ul style="list-style-type: none"> • Parc écotouristique • Organismes et entreprises du milieu 	2014 - 2015

Ce programme comprendrait notamment les aspects suivants :

- concept de mise en valeur du bâtiment et de son site (ex : thématiques, circuit de visite, aménagements extérieurs);
- coûts et budget pro-forma;
- sources de financement et partenaires; et
- modalités organisationnelles et échéancier.

* Voir tableau 7.1 à la fin du chapitre



Développer un secteur de villégiature durable sur les terres du domaine de l'État



Adapter les règles de gestion et d'aménagement du territoire

7.3 Démarrer les activités de réalisation d'un projet de secteur de villégiature durable

ACTEUR PRINCIPAL	PARTENAIRES	ÉCHÉANCIER
MRC (si maître d'oeuvre)	<ul style="list-style-type: none"> • CLD Laurentides • Parc Écotouristique • Municipalités • Promoteur privé • (si maître d'oeuvre) 	2014 - 2023 ¹

Plusieurs activités sont à réaliser chronologiquement avant le démarrage des travaux sur le terrain. Les activités sont déportées suivant que la MRC soit le maître d'œuvre principal tout au long du processus, ou bien que les activités foncières et de développement (après appel de projets) se transfèrent à un promoteur privé.

7.4 Obtenir un territoire de gestion distinct du MERN

ACTEUR PRINCIPAL	PARTENAIRES	ÉCHÉANCIER
MRC	• MERN	2014 - 2016

Cette action conduit à un rôle accru du milieu municipal (urbanisme, revenus des lots de villégiature, voirie) en matière de développement d'une villégiature durable et de récréotourisme sur les terres du domaine de l'État. Le territoire visé couvre le site projeté de villégiature de même que son environnement immédiat; son nouveau statut est soit associé à une terre publique intramunicipale, ou bien à un Parc régional en vertu de la *Loi sur les compétences municipales*. Les activités d'extraction (carrières, sablières, gravières), les mines de même que l'exploitation forestière pouvant toucher ce secteur, pourraient ainsi faire l'objet de dispositions particulières de cohabitation, dépassant celles généralement applicables sur les TDÉ.

1. 2014 - 2015 : Programme de mise en oeuvre, planification MRC et municipalité, demandes de statut et de ventes, appel public de projet (si promoteur privé maître d'oeuvre.)
 2015 - 2016 : Transfert de propriétés aux particuliers (tirage au sort de lots de villégiature) ou à promoteur privé (si maître d'oeuvre)
 2016 - 2023 : Réalisations des infrastructures et des aménagements de base, aménagements des terrains et des constructions



Adapter les règles de gestion et d'aménagement du territoire

7.5 Réaliser un plan d'aménagement détaillé

ACTEUR PRINCIPAL	PARTENAIRES	ÉCHÉANCIER
MRC des Laurentides	<ul style="list-style-type: none"> • CLD Laurentides • Parc écotouristique • Municipalités • MERN 	2014 - 2016

Ce plan est à concevoir par la MRC, en étroite collaboration avec la municipalité impliquée et le MERN; il doit répondre à la fois aux objectifs et exigences du guide de développement de la villégiature, ainsi qu'aux paramètres d'un concept d'aménagement de site et aux indicateurs énoncés dans le présent guide, dépendamment que l'on se retrouve à l'intérieur de la couronne d'influence du pôle de Tremblant, ou à l'extérieur de celle-ci. L'approbation d'un tel plan par la MRC et le MERN est un préalable aux ajustements requis pour la planification municipale et l'amorce des travaux.

7.6 Introduire de nouvelles affectations et règles sur les TDÉ dans le schéma d'aménagement

ACTEUR PRINCIPAL	PARTENAIRES	ÉCHÉANCIER
MRC des Laurentides	<ul style="list-style-type: none"> • CLD Laurentides • Parc écotouristique • Municipalités • MERN 	2014 - 2016

En complémentarité avec l'action sur le statut de gestion, le schéma d'aménagement est modifié de façon à établir des règles d'aménagement particulières dans les secteurs de villégiature, et récréotouristiques actuels et projetés, tels : établissement de zones tampons atténuant les impacts entre les activités d'exploitations des ressources naturelles (exploitation forestière, extraction de sable et gravier) et minières, planification du réseau routier en harmonie avec les règles d'urbanisme local et la voirie forestière, et mesures d'intégration avec le paysage et les activités récréotouristiques environnantes.

7.7 Adapter les règles d'urbanisme et de gestion locale sur les TDÉ

ACTEUR PRINCIPAL	PARTENAIRES	ÉCHÉANCIER
Municipalités	MRC des Laurentides	2014 - 2016

Par l'exercice de conformité au schéma d'aménagement, les municipalités locales bénéficieraient de règles additionnelles de planification qui lui sont déjà attribuées en terres privées, notamment pour le réseau routier (y compris certaines sections de chemins forestiers jouant le rôle de collectrices en milieu de villégiature) et les espaces tampons entre la fonction résidentielle et des activités industrielles ou à caractère plus nuisible : cette façon de faire interpellera le MERN.

Sur le plan de la gestion des chemins sur les terres du domaine de l'État, dans les secteurs où l'intensité (ou problématique de desserte) du développement de la villégiature le justifie, la municipalité pourrait devenir responsable de l'entretien d'une section de chemin forestier et du mode d'attribution des coûts afférents, suite à une autorisation spécifique accordée à cette fin par le ministre de l'Énergie et des Ressources naturelles.

I. Selon le schéma d'aménagement révisé, un projet intégré est associé généralement à une opération d'ensemble qui se définit comme suit : « Un projet de construction d'un ensemble de bâtiments principaux devant être érigés en début de projet sur un terrain contigu à une rue conforme au règlement municipal de lotissement qui y est applicable, pouvant être réalisé par phase, ayant commun certains espaces extérieurs, services ou équipements desservis par un réseau d'aqueduc et/ou d'égout sanitaire, et dont la planification, la promotion et la gestion sont d'initiative unique.

7.8 Réviser des règles relatives aux projets intégrés

ACTEUR PRINCIPAL	PARTENAIRES	ÉCHÉANCIER
MRC des Laurentides	<ul style="list-style-type: none"> • Municipalités • MERN • MDDELCC 	2014 - 2015

Cette action concerne dans un premier temps l'encadrement réglementaire de ce type de projet sur l'ensemble du territoire de la MRC.¹ Les dispositions actuelles du schéma d'aménagement révisé associent encore trop étroitement ce type de projet à des milieux urbains ou touristiques. Celles-ci doivent être revues de manière à mieux adapter les projets intégrés aux réalités rurales et de villégiature dans l'optique d'un aménagement durable du territoire :

- acceptation de projets intégrés avec systèmes individuels d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées, hors des périmètres d'urbanisation;
- présence d'un élément d'intérêt important sur le plan naturel et récréotouristique, du paysage et de la proximité de services publics existants;
- proportion plus significative des espaces publics ou collectifs destinés à la protection des milieux naturels sensibles et des secteurs riverains;
- flexibilité réglementaire accrue sur la densité résidentielle et les composantes des constructions, aux fins de permettre l'ajout d'unités de logement additionnelles, ou d'espaces intérieurs complémentaires à l'habitation, mais sans faire varier significativement le taux d'occupation au sol;
- considération des formules de copropriété ou de coopératives d'habitations hybrides, où l'attribution et la gestion partagée des espaces pourraient dépasser le cadre habituel des formules de copropriété;
- exigences architecturales et d'aménagements extérieurs favorisant des projets plus intéressants sur le plan esthétique et écologique, tels orientation sud des façades, aménagements de terrains avec plantations d'espèces végétales indigènes et surfaces perméables (réduction des surfaces d'engazonnement), fossés écologiques et bassins de rétention dans l'écoulement des eaux de surface réduisant les potentiels d'érosion; et,
- intégration dans les exigences de base, les considérations relatives à la protection incendie, à la sécurité civile et à la collecte des matières résiduelles.



Offrir un contexte propice à l'habitation abordable et durable

7.9 Offrir de l'habitation abordable dans la nouvelle villégiature sur les TDÉ

ACTEUR PRINCIPAL	PARTENAIRES	ÉCHÉANCIER
MRC des Laurentides	• MRN	2014 - 2016

L'abordabilité des nouvelles habitations devient ici un critère incontournable dans la justification de nouveaux secteurs de villégiature durable sur les TDÉ.

Pour ce faire, la MRC, qu'elle agisse comme maître d'œuvre du projet, ou qu'elle en confie la réalisation à un promoteur choisi après un processus d'appel public de projet, se dotera d'objectifs précis et d'un cahier de charges en conséquence; sera stipulé qu'au moins le tiers des nouvelles habitations prévues dans un secteur de villégiature durable soit composé d'unités dont les coûts d'implantation se retrouvent dans la fourchette de prix de 250 000\$ à 260 000\$.

7.10 Établir un programme d'aide financière à l'accès à une première propriété

ACTEUR PRINCIPAL	PARTENAIRES	ÉCHÉANCIER
Municipalités	• MRC des Laurentides • CLD Laurentides	2015 - 2018

Bien que pouvant s'appliquer à l'ensemble de son territoire, la mise en place d'un tel programme par une municipalité, combiné à d'autres mesures, faciliterait certes le démarrage de tout projet d'habitation durable, qui se veut également abordable.

Ce type de mesure, très souhaitable, est utilisée au Québec par plusieurs municipalités désirant attirer de jeunes familles avec enfants sur leur territoire, le tout en conformité avec les règles de gestion du milieu municipal.

7.11 Offrir des lots en location d'emplacements de villégiature par la MRC

ACTEUR PRINCIPAL

MRC des Laurentides
Municipalités

PARTENAIRES

- CLD Laurentides
(Promotion et aide aux municipalités)

ÉCHÉANCIER

en continu

Il s'agit ici d'une avenue possible que la MRC des Laurentides pourrait se prévaloir, constituant en soi un incitatif à la décision de s'établir dans un secteur de villégiature durable, particulièrement pour une jeune famille à revenus moyens : rappelons le faible coût de location annuelle d'un emplacement de villégiature découlant des règles d'attribution du MERN.

Dépendamment des conditions de l'ensemble de la viabilité financière du projet, la MRC pourrait faire bénéficier d'économies appréciables pour de futures familles en réservant plusieurs emplacements à des fins de location.

Les scénarios 3A et 3B 3 analysés à la section 5.1.6 méritent d'être considérés sérieusement.

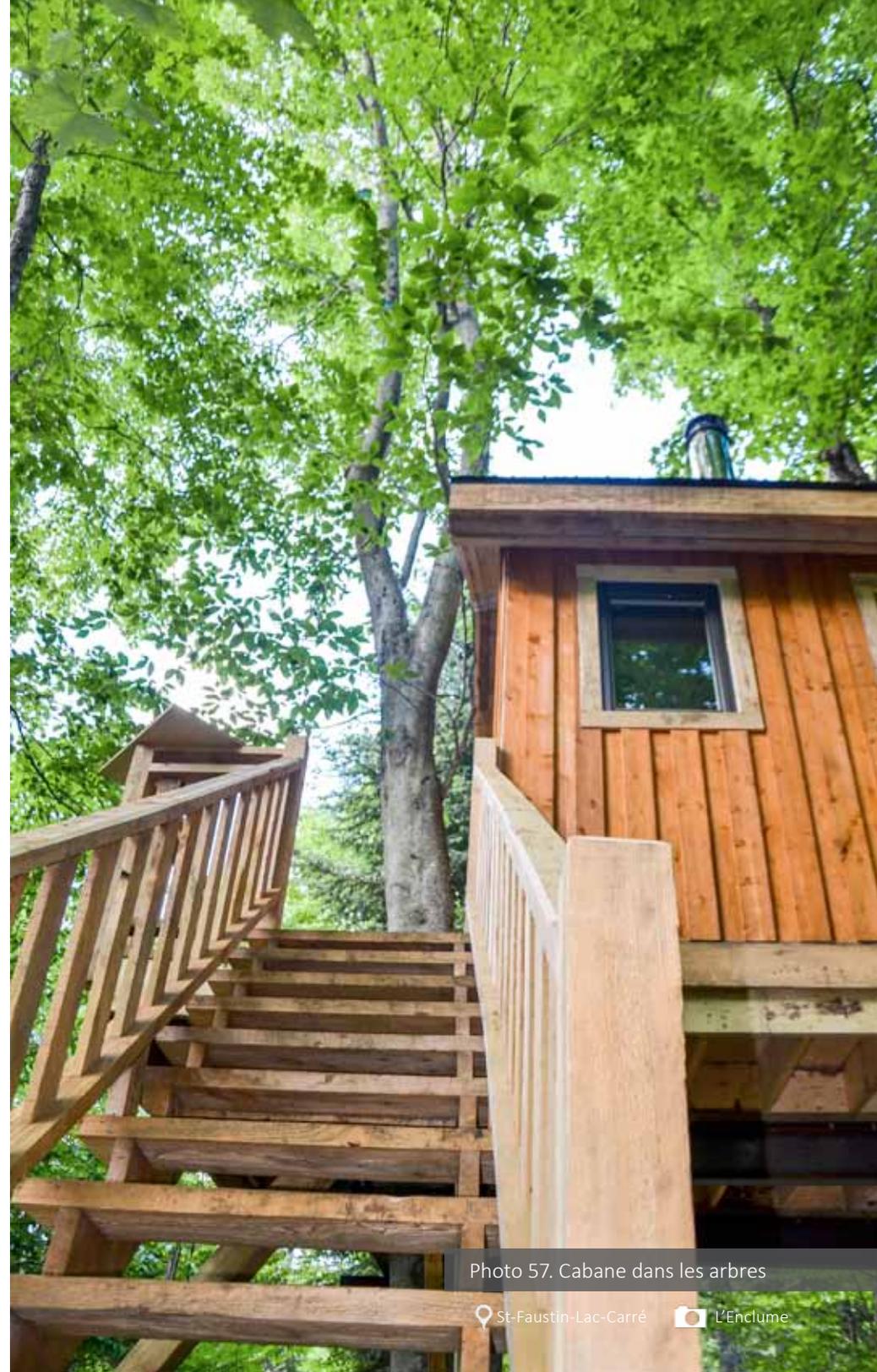


Photo 57. Cabane dans les arbres



Soutenir le développement et l'innovation de l'entreprise locale

7.12 Mettre en place une politique d'approvisionnement local

ACTEUR PRINCIPAL	PARTENAIRES	ÉCHÉANCIER
CLD Laurentides	<ul style="list-style-type: none"> • CRÉ Laurentides • MRC des Laurentides • Agence régionale de mise en valeur des forêts privées des Laurentides • Industriels forestiers • Entreprises liées à la transformation et au commerce du bois 	2015 - 2016

Le CLD établira un projet de politique d'approvisionnement local en matière d'habitation durable, afin de tirer profit davantage des retombées dans notre région des activités de la construction domiciliaire, dont le segment en devenir de la maison écologique.

Écohabitation a bien cerné le potentiel du marché de la maison écologique : près de 48% des composantes d'une maison écologique (certification LEED), en termes de coûts, peuvent provenir du territoire de la MRC. Alors que les coûts affectés pour les matériaux de bois, les opérations de production, de transformation et la pose de ces matériaux, pourraient représenter le quart (1/4) des dépenses totales dans la construction de cette même maison.

Cette politique mettrait l'emphase sur les produits et services en provenance de notre région, notamment à l'aide d'une traçabilité et d'un étiquetage des produits du bois d'origine locale (MRC) et régionale (Laurentides).

7.13 Établir une certification du bois sous gestion durable

ACTEUR PRINCIPAL	PARTENAIRES	ÉCHÉANCIER
CLD Laurentides	<ul style="list-style-type: none"> • MRC des Laurentides • CRÉ Laurentides • MERN • Agence régionale de mise en valeur des forêts privées des Laurentides • Industriels forestiers • Entreprises liées à la transformation / au commerce du bois 	2015 - 2018

Le bois utilisé dans la construction d'une habitation durable (ou d'une maison écologique) pourrait être certifié ou reconnu formellement dans notre marché en regard des bonnes pratiques de l'aménagement forestier, de sa provenance et de sa transformation. Pour ce faire, deux options sont possibles : soit que les bois utilisés (récoltés en TPI, terres privées ou terres du domaine de l'État) répondent aux critères FSC (Forest Stewardship Council); l'autre option proposerait plutôt pour une certification ou une reconnaissance distincte particulière aux objectifs de développement durable propre à notre région.



Susciter l'adhésion de la population au projet (acceptabilité sociale)

7.14 Confectionner un plan de communication sur le projet d'habitation durable

<u>ACTEUR PRINCIPAL</u>	<u>PARTENAIRES</u>	<u>ÉCHÉANCIER</u>
CLD Laurentides	• MRC des Laurentides	2015 - 2016

Compte tenu de l'importance des enjeux socio-économiques et des investissements en ressources humaines et financières que sous-tend le projet, un plan synthèse de communication est requis; celui-ci ordonnera pour les prochaines années les priorités, les activités d'information, de communication et d'échanges dynamiques avec le milieu. La réalisation prévue d'une maison écologique de démonstration sur le site de l'ancienne pisciculture à Saint-Faustin- Lac-Carré, et la certification d'habitation écologique et de nos bois font évidemment partie du plan de communication; des forums ou ateliers de formation adressés à des clientèles cibles (ex.: entreprises du secteur de la construction) sur l'habitation écologique ou la certification LEED) pourraient également figurer dans le cahier d'activités et d'évènements de ce plan.

7.15 Diffuser le guide de villégiature environnementale et durable

<u>ACTEUR PRINCIPAL</u>	<u>PARTENAIRES</u>	<u>ÉCHÉANCIER</u>
MRC des Laurentides	• CLD Laurentides • Organismes d'intérêt	2014 - 2015

Essentiellement, il s'agit de l'opération de diffusion publique du guide de villégiature environnementale et durable, dans sa version finale. Les éléments prévus à cette fin d'ici la fin de l'année 2014 sont notamment:

- la diffusion de copies intégrales du guide aux partenaires financiers du projet et aux municipalités de la MRC;
- la consultation du guide, version intégrale et synthèse sur le site WEB de la MRC;
- la publication de communiqués de presse;
- la publication d'articles dans les journaux de la région ainsi que dans les revues spécialisées; et,
- la participation au besoin dans des forums et ateliers spécialisés dans les domaines concernés.



Mettre en place un programme régional de certification régionale en habitation durable.

7.16 Déterminer les balises du programme de certification

<u>ACTEUR PRINCIPAL</u>	<u>PARTENAIRES</u>	<u>ÉCHÉANCIER</u>
CLD Laurentides	<ul style="list-style-type: none"> • MRC des Laurentides • CRÉ Laurentides • Milieu des affaires • Organismes liés au développement durable • Professionnels • Industriels forestiers • Entreprises liées à la transformation / commerce du bois 	2015 -2017

Le tableau 7.16 propose les éléments de base à considérer à partir desquels pourra être conçue une grille d'évaluation multicritères utiliser dans le programme de certification (ou de reconnaissance) en matière d'habitation durable.

Le CLD Laurentides, avec l'appui d'un comité de suivi, élaborera la proposition du programme, identifiera la signature assignée au label de certification, les étapes de réalisation, les aspects promotionnels, les modalités de gestion, ainsi que les conditions d'admissibilité à la certification.

7.17 Créer un comité de suivi à la certification

<u>ACTEUR PRINCIPAL</u>	<u>PARTENAIRES</u>	<u>ÉCHÉANCIER</u>
CLD des Laurentides	<ul style="list-style-type: none"> • MRC des Laurentides • CRÉ Laurentides • Milieu des affaires • Organisme liés au développement durable • Professionnels • Industriels forestiers • Entreprises liées à la transformation / au commerce du bois 	2015 - 2018

Un comité de suivi est suggéré afin de seconder techniquement le CLD dans l'élaboration du programme de certification et sa mise en application concrète. Relevant de la direction du CLD Laurentides, le noyau de ce comité serait constitué notamment de professionnels du CLD, de la MRC ainsi que du Parc écotouristique de la MRC des Laurentides (activités déléguées par la MRC aux projets récréotouristiques et de villégiature sur les terres publiques intramunicipales et les terres du domaine de l'État).

À ce comité se joindraient des personnes ressources issues de professionnels (ex.: architectes), du milieu des affaires et d'organismes liés de près au développement durable et à la protection de l'environnement.

Le comité de suivi pourrait également formuler, commentaires et suggestions sur la planification et les réalisations de projets de villégiature durable et d'aménagements récréotouristiques sur les TDÉ. La représentativité du comité et son rôle d'appui technique constituerait ainsi un actif important pour l'acceptabilité sociale des composantes du projet d'habitation durable.

Tableau 7.16 Balises à l'élaboration d'une grille multicritères / projet de certification de nouvelles habitations durables

	RÉFÉRENCE (Chapitre 4)	PROJETS D'HABITATIONS REGROUPÉES	IMPLANTATIONS INDIVIDUELLES	COMMENTAIRES
 NOYAU DE SERVICES	4.2			
 CHEMIN PUBLIC	4.2	X		
CHEMIN PUBLIC AVEC SERVICES		X	X	Pour être admissible à la certification, les projets d'implantations doivent se retrouver sur des terrains contigus à un chemin ou une rue publique existant.
 ÉQUIPEMENT RÉCRÉOTOURISTIQUE	4.2	X		Variable applicable uniquement sur les terres du domaine de l'État
 SENSIBILITÉ DU BASSIN VERSANT ET QUALITÉ DE L'EAU	4.3.1	X		
 HABITATS NATURELS ET MILIEUX FRAGILES	4.3.2	X		
 COMPATIBILITÉ AUX ACTIVITÉS PÉRIPHÉRIQUES	4.3.7	X		
 COMPOSANTES PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES	4.3.8	X		
 POSITIONNEMENT BIOCLIMATIQUE	4.4.1	X		La majorité des habitations, dans un projet d'habitations regroupées devraient être orientées vers le sud (axe longitudinal de la façade), dotée d'une plus importante fenestration
 AMÉNAGEMENT DU TERRAIN	4.4.2	X	X	
 VOIE DE CIRCULATION	4.4.3	X		
 ABORDABILITÉ	4.5.1	X		Au moins le tiers des habitations projetées doivent être accessibles à des familles à revenus moyens
 APPROVISIONNEMENT DES MATÉRIAUX	4.5.2	X	X	Au moins le tiers des matériaux et des services (coûts) doivent provenir de la MRC ou de sa région immédiate
APPROVISIONNEMENT EN BOIS DE LA RÉGION SOUS GESTION DURABLE	4.5.5	X	X	Bois répondant aux exigences minimales fixées par la certification LEED, selon le groupe de critères « matériaux et ressources (MR) » : ou bois sous gestion durable, répondant aux critères d'une certification ou de reconnaissance distincte propre à notre région (à définir).
 EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE	4.5.3		X	Doit rencontrer la norme Novoclimat ou minimalement la cote Énerguides de 80, d'après les exigences d'une certification LEED

Tableau 7.1 Adéquation des objectifs avec le plan d'action

OBJECTIF	OBJECTIF SPÉCIFIQUE	ACTION
1. Orienter le concept de villégiature et de l'habitation durable	1.1 Planter le concept de villégiature durable sur les terres du domaine de l'État	1. Adoption du guide de villégiature environnementale et durable
	1.2 Encourager l'implantation de projets d'habitations durables sur l'ensemble du territoire	
2. Réaliser le projet de maison écologique		2. Établir un programme de réalisation d'un projet de maison écologique
3. Développer un secteur de villégiature durable sur les terres du domaine de l'État		3. Démarrer les activités de réalisation d'un projet de secteur de villégiature durable
4. Adapter les règles de gestion et d'aménagement du territoire	4.1 Modifier le statut de gestion des terres du domaine de l'État	4. Obtenir un territoire de gestion distinct du MERN
		5. Réaliser d'un plan d'aménagement détaillé
	4.2 Mettre à jour les règles d'aménagement et de gestion municipale du territoire	6. Introduire de nouvelles affectations et règles sur les terres du domaine de l'État dans le schéma d'aménagement
		7. Adapter les règles d'urbanisme et de gestion locales sur les terres du domaine de l'État
		8. Réviser les règles relatives aux projets intégrés
5. Offrir un contexte propice à l'habitation abordable et durable	5.1 Assurer l'accessibilité des projets de développement durable sur les terres du domaine de l'état	9. Offrir de l'habitation abordable dans la nouvelle villégiature sur les TDÉ
	5.2 Soutien municipal à l'habitation abordable	10. Établir un programme d'aide financière à l'accès à une première propriété
		11. Offrir de lots en location d'emplacements de villégiature par la MRC
6. Soutenir le développement et l'innovation de l'entreprise locale		12. Mettre en place d'une politique d'approvisionnement
		13. Établir une certification du bois sous gestion durable
7. Susciter l'adhésion de la population au projet (acceptabilité sociale)		14. Confectionner un plan synthèse de communication sur le projet d'habitation durable
		15. Diffuser le guide de villégiature environnementale et durable
8. Mettre en place un programme régional de certification en habitation durable		16. Déterminer les balises du programme de certification
		17. Créer un comité de suivi à la certification

ACTEURS ¹							ÉCHÉANCIER
MRC	CLD	PARC ²	MUNIC.	MERN	CRÉ	AUTRE	
○	X						2014
○	○						
○	○	X					• Organismes et entreprises du milieu 2014-2015
○	X	X	X				• Promoteur privé (si maître d'oeuvre après avoir été sélectionné par appel public de projet) 2014 - 2023 :
○	X	X	X	X			2014 - 2016
○	X	X	X	X			2014 - 2016
○	X	X					2014 - 2016
X			○	X			• MDDELCC 2014 - 2016
○			X	X			• MDDELCC 2014 - 2015
○				X			2014 - 2016
X	X		○				2015 - 2018
○	X		○				en continu
X	○				X		• Industriels du secteur forestier • Entreprises liées à la transformation et au commerce du bois 2015 - 2016
X	○			X	X		• Agence régionale de mise en valeur des forêts privées des Laurentides 2015 - 2018
X	○						• Industriels du secteur forestier 2015 - 2016
○	X						• Organisme d'intérêt 2014 - 2015
X	○				X		2015 - 2017
							• Milieu des affaires • Organisme liés au développement durable et à la protection de l'environnement 2015 - 2018
X	X				X		• Experts professionnels • Industriels du secteur forestier • Entreprises liées à la transformation et au commerce du bois



Photo 58. Lac des Trois Montagnes

La Conception



L'Enclume



Annexe 1. Synthèse des mesures de planification et de gestion territoriale et de protection du milieu naturel

1. PLANIFICATION TERRITORIALE	TERRITOIRE D'APPLICATION	PLANIFICATION & ÉLÉMENTS DU MILIEU
1.1 Schéma d'aménagement et de développement de la MRC, plans et règlements d'urbanisme locaux	<ul style="list-style-type: none"> • TDÉ application partielle des pouvoirs municipaux • Terres privées 	1.1.1 Contrôle sur les densités, la nature et la localisation des usages et le déboisement, favorise le caractère de villégiature des lieux
1.2 Développement régional et mise en valeur sur les TDÉ par le gouvernement	<ul style="list-style-type: none"> • Terres du domaine de l'État 	<p>1.2.1 Orientations et objectifs du gouvernement sur la mise en valeur du territoire ressource : conservation, aménagement forestier, récréotourisme, villégiature et ressources naturelles</p> <p>1.2.2 Conservation et mise en valeur des ressources et de l'utilisation du territoire, selon le plan d'affectation des terres publiques (PATP) tels: aliénations, droits immobiliers, droits d'exploitation des ressources naturelles, statuts juridiques, délégations de gestion, et autres</p> <p>1.2.3 Encadrement de la planification et des conditions relatives aux aménagements forestiers sur les TDÉ : unités d'aménagements forestiers et bénéficiaires de garantie d'approvisionnement</p>
1.3 Zone agricole	<ul style="list-style-type: none"> • TDÉ • Terres privées 	<p>1.3.1 : Usages autres qu'agricoles interdits en zone agricole, sans autorisations</p> <p>Contrôle sur l'abattage d'érables à potentiel acéricole dans zone agricole</p>

LOIS,
RÈGLEMENTS ET JURIDICTIONS

COMPATIBILITÉ TERRITORIALE DE LA
VILLÉGIATURE SELON LE GDVTDP ¹

COMMENTAIRE / SUGGESTIONS

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
(ch. A-19.1)

1.1.1 : Le GDVTDP émet des normes de planification et d'implantation dont les plans et règlements d'urbanisme doivent prendre en compte

1.1.1 La planification d'un nouveau secteur de villégiature sur les TDÉ, notamment pour les projets de villégiature regroupée et les projets majeurs, exige un plan d'aménagement détaillé, voire une étude de faisabilité, selon le GDVTDP;

La MRC et la municipalité visée par un tel projet devraient établir son propre cadre de planification afin d'atteindre leurs propres objectifs d'urbanisme et de développement durable

Plan régional de développement intégré des ressources et du territoire (CRNT de la CRÉ, ayant mandat du gouvernement à réaliser un PRDIRT.)

1.2.1 Le GDVTDP est un document de référence très technique applicable à une échelle très localisée;

1.2.1 : La planification d'un projet de villégiature doit être conforme au PRDIRT
-un PRDIRT peut être plus explicite sur certains aspects qu'un PATP

Loi sur les terres du domaine de l'État
(ch. T-8.1)

1.2.2 Le GDTP encadre plus précisément la villégiature, dans les affectations du PAT où celle-ci est **compatible**

1.2.2 : La villégiature projetée doit être compatible au PAT

Règlement sur les normes d'intervention
(ch. A-18.1, r-7)

1.2.3 : **Incompatible** dans les aires d'aménagement forestier

1.2.3 : Selon le règlement sur les normes d'intervention, une aire d'aménagement forestier doit être située à au moins 60 m. d'un site de villégiature;
-la distance devrait être reportée à au moins 100 m. et appliquée en réciprocité
-dans certaines situations plus problématiques, la zone tampon entre la villégiature et l'aire d'aménagement forestier devrait être déterminée par une évaluation des potentiels et contraintes de secteur

Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (ch.P-41.1)

1.3.1 **Incompatible**

1.3.1: **incompatible**

	TERRITOIRE D'APPLICATION	PLANIFICATION & ÉLÉMENTS DU MILIEU	
I.4	Patrimoine et biens culturels	<ul style="list-style-type: none"> • Terres du domaine de l'État • Terres privées 	<p>I.4.1 Protection gouvernementale de monuments historiques, de sites historiques, d'arrondissements historiques, de sites archéologiques, d'arrondissements naturels, classés ou reconnus</p> <p>I.4.2 Protection par les municipalités à l'aide de règlements sur la citation de monuments historiques et de sites du patrimoine</p>
I.5	Territoires autochtones	<ul style="list-style-type: none"> • Terres du domaine de l'État 	<p>I.5.1 Territoires désignés et régis spécifiquement pour les droits et bénéfices spécifiques aux autochtones</p> <p>I.5.2 Réserves indiennes du gouvernement fédéral</p>
I.6	Territoire de biodiversité et paysage habité	<ul style="list-style-type: none"> • Terres du domaine de l'État • Terres privées 	<p>I.6.1 Désignation gouvernementale (par MDDELCC) d'une aire protégée de paysage humanisé : protection de biodiversité d'un paysage habité en harmonie avec la nature</p> <p>Plan de conservation et régime d'activités peuvent être appliqués par MRC ou municipalité locale, suite à une délégation de fonction par le ministre</p>

LOIS, RÈGLEMENTS ET JURIDICTIONS	COMPATIBILITÉ TERRITORIALE DE LA VILLÉGIATURE SELON LE GDVTDP ¹	COMMENTAIRE / SUGGESTIONS
<i>Loi sur les biens culturels</i> (ch.B-4)	1.4.1 et 1.4.2 Incompatible et distance séparatrice de 100 m., sauf pour les sites ou secteurs archéologiques	1.4.1 et 1.4.2 Incompatible , et distance séparatrice de 100 m. sauf pour les sites ou secteurs archéologiques
<i>Loi sur le régime des terres dans les territoires de la Baie-James et du nouveau Québec</i> (ch. C-67)	1.5.1 et 1.5.2 Incompatible et distance séparatrice de 100 m.	1.5.1 et 1.5.2 : incompatible et distance séparatrice de 100 m..
<i>Loi approuvant la Convention du Nord-est québécois</i> (ch.C-67.1)		
<i>Loi sur les Indiens</i> ; L.R.C. (1985), ch.1-5		
<i>Loi sur la conservation du patrimoine naturel</i> (ch.C-61.01)	1.6.1 Non déterminé dans le GDVTDP	1.6.1 Incompatible

2. ACTIVITÉS PRIMAIRES D'UTILITÉ PUBLIQUE

TERRITOIRE D'APPLICATION

PLANIFICATION & ÉLÉMENTS DU MILIEU

2.1 Activités agricoles et acéricoles

- Terres du domaine de l'État
- Terres privées

2.1.1 Cohabitation harmonieuse entre les différents usages en zone agricole

2.1.2 : Culture et exploitation d'érablières à des fins acéricoles : faisant l'objet d'un permis d'intervention sur les TDÉ

2.2 Activités minières

- Terres du domaine de l'État
- Terres privées

2.2.1 : Activités faisant l'objet de droits miniers réels et immobiliers tels : baux d'exploitation de substances minérales et de substances minérales de surface, concessions minières, baux d'exploitation de pétrole et de gaz naturel et de réservoirs souterrains, autorisations d'exploitation de saumure

2.3 Carrières, gravières et sablières

- Terres du domaine de l'État
- Terres privées

2.3.1 : Activités d'extraction de sable, gravier et de pierre à des fins commerciales ou industrielles

LOIS,
RÈGLEMENTS ET JURIDICTIONS

COMPATIBILITÉ TERRITORIALE DE LA
VILLÉGIATURE SELON LE GDVTDP ¹

COMMENTAIRE / SUGGESTIONS

Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (ch.P-41.1)

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (ch.A-19.1)

Les schémas d'aménagement doivent contenir des mesures visant l'application des distances séparatrices en zone agricole

2.1.1 Incompatible

2.1.1 **Incompatible**, et application de la réciprocité de la distance séparatrice entre les usages non agricoles, et les activités et établissements de production animale

Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier (ch.A-18.1)

2.1.2 **Incompatible** et distance séparatrice de 100 m.

2.1.2 : **Incompatible** et distance réparatrice de 100 mètres

Loi sur les mines (M-13.1)

Loi sur les terres domaine de l'État (ch.T-8.1)

Autorisations de droits superficiaires d'une terre sur laquelle ont été consenties des droits en vertu de la *Loi sur les mines*

2.2.1 **Incompatible** et distance séparatrice de 1 km

2.2.1 Incompatible

La distance séparatrice proposée dans le GDVTDP devrait être remplacée par une évaluation de potentiels et contraintes de secteurs

Le schéma d'aménagement d'une MRC peut soustraire, en vertu de la *Loi sur les mines*, des territoires aux activités minières

Règlement sur les carrières et sablières (ch.Q-2, r.7)

Aires d'exploitation de substances minérales consolidées (carrière) ou non consolidées (sablière)

2.3.1 **Incompatible** et distance séparatrice de 500 m.

2.3.1 Incompatible

La distance séparatrice devrait reprendre les distances prescrites au *Règlement sur les carrières et sablières* applicables entre les limites d'une aire d'exploitation, et une habitation, ou une zone résidentielle, commerciale ou mixte (résidentiel et commercial) : 600 m. (carrière) et 150 m. (sablière).

	TERRITOIRE D'APPLICATION	PLANIFICATION & ÉLÉMENTS DU MILIEU
2.4	Enfouissement de matières résiduelles	<ul style="list-style-type: none"> • Terres du domaine de l'État • Terres privées <p>2.4.1 Lieux d'enfouissement de matières résiduelles 2.4.2 Lieux d'enfouissement en tranchée 2.4.3 Lieux d'enfouissement en territoire isolé</p>
2.5	Télécommunication	<ul style="list-style-type: none"> • Terres du domaine de l'État • Terres privées <p>2.5.1 Tours de télécommunication pour la réception ou la transmission d'ondes radio</p>
2.6	Transport d'énergie électrique	<ul style="list-style-type: none"> • Terres du domaine de l'État • Terres privées <p>2.6.1 Ligne de transport d'énergie à haute tension et poste de transformation, y compris leurs emprises</p>

LOIS,
RÈGLEMENTS ET JURIDICTIONS

COMPATIBILITÉ TERRITORIALE DE LA
VILLÉGIATURE SELON LE GDVTDP ¹

COMMENTAIRE / SUGGESTIONS

*Règlement sur l'enfouissement et
l'incinération de matières résiduelles*
(ch.Q-2, r.19)

2.4.1, 2.4.2 et 2.4.3 **Incompatible** et
distance séparatrice de 1 km

2.4.1, 2.4.2 et 2.4.3 Incompatible

La distance séparatrice devrait être revue en fonction d'une évaluation des potentiels et contraintes de secteur et du *Règlement sur l'enfouissement et l'incinération de matières résiduelles* : prescrit les distances minimales entre une aire d'enfouissement et les usages suivants :

- Lieu d'enfouissement technique : 1 km d'une installation de captage d'eau souterraine pour l'alimentation d'un réseau d'aqueduc
- Lieux d'enfouissement en tranchée ou d'enfouissement en territoire isolé : 500 mètres d'une installation de captage d'eau destinée à la consommation humaine

Loi sur la radiocommunication
(L.R.C. (1985), ch.R-2)
Application par Industrie Canada
d'activités relevant du champ de
compétence du gouvernement fédéral

2.5.1 Non déterminé dans le
GDVTDP

2.5.1 La localisation d'une habitation devrait respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à une tour de télécommunication dont la hauteur est de 20 mètres ou plus. Une évaluation paysagère devrait être également réalisée dans le cas d'un projet de regroupement de nouvelles habitations, afin d'évaluer les implantions de moindre impact visuel

Hydro-Québec

2.6.1 **Incompatible** et distance
séparatrice de 100 m.

2.6.1 **Incompatible**. Une analyse paysagère devrait être également réalisée dans le cas d'un projet de regroupement de nouvelles habitations, afin d'évaluer les implantions de moindre impact visuel

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX RÉCRÉATIFS

TERRITOIRE D'APPLICATION

PLANIFICATION & ÉLÉMENTS DU MILIEU

3.1	Réseaux de randonnée d'importance	<ul style="list-style-type: none">• Terres du domaine de l'État	3.1.1 Parcours interrégional de sentiers randonnées diverses ou circuit périphérique des réseaux denses; reliant 2 municipalités ou 2 régions 3.1.2 Réseau dense de sentiers de randonnées diverses : d'une densité de 2,5 km /km ²
3.2	Sentiers de véhicules récréatifs motorisés	<ul style="list-style-type: none">• Terres du domaine de l'État• Terres privées	3.2.1 : sentier de motoneige ou de véhicules hors route
3.3	Divers équipements récréatifs et de plein air	<ul style="list-style-type: none">• Terres du domaine de l'État	3.3.1 : sites et équipements récréatifs à caractère extensif, combiné dans certains cas à de l'hébergement commercial ou communautaire sur les TDÉ : Le Règlement sur les normes d'intervention identifie plusieurs de ces usages à prendre en compte dans les aménagements forestiers sur les TDÉ, tels : centres de plein air, campings aménagés, semi-aménagés ou rustiques, hébergement commercial associé à une ZEC ou pourvoirie, halte routière ou aire de pique-nique, observatoire, parcours aménagé de canot-camping et plage publique, site d'observation, site de quai ou de rampe de mise à l'eau, site de ski alpin

LOIS,
RÈGLEMENTS ET JURIDICTIONS

COMPATIBILITÉ TERRITORIALE DE LA
VILLÉGIATURE SELON LE GDVTDP ¹

COMMENTAIRE / SUGGESTIONS

Règlement sur les normes d'intervention
(ch.A-18.1, r-7)

3.1.1 et 3.1.2 : **incompatible** et distance
séparatrice de 100 m.

3.1.1 et 3.1.2 **Incompatible**

La distance séparatrice devrait être revue en fonction d'une évaluation des potentiels et contraintes de secteur

Loi sur les véhicules hors route
(ch.V-1.2) :
Régit la circulation des sentiers de
motoneige et celle des véhicules tout
terrain motorisés

3.2.1 Non déterminé dans le
GDVTDP

3.2.1 **Incompatible** dans les sentiers d'importance.

Les habitations devraient être localisées à au moins 100 mètres de ces sentiers

La *Loi sur les véhicules hors route* exige notamment que tout nouveau sentier aménagé après le 31 décembre 2011 respecte cette distance séparatrice.

Loi sur les terres domaine de l'État
(ch.T-8.1)

3.3.1 : **Incompatible** et distance
séparatrice de 100 m pour plusieurs
de ces usages, et de 500 m dans
certains cas

3.3.1 : **Incompatible**

Les distances séparatrices devraient être revues en fonction d'une évaluation des potentiels et contraintes de secteur

-plan des affectations des terres pour
la conservation et la mise en valeur
des TDÉ, établit la conformité de ces
différents usages récréatifs

Règlement sur les normes d'intervention
(ch.A-18.1, r-7) :

-ce règlement prévoit pour ces
usages des mesures particulières de
protection ou d'atténuation à l'égard
des aménagements forestiers sur les
TDÉ

4. PROTECTION DES SECTEURS RIVERAINS ET DES MILIEUX PHYSIQUES

	TERRITOIRE D'APPLICATION	PLANIFICATION & ÉLÉMENTS DU MILIEU
4.1 Rives et littoral des lacs et cours d'eau, plaines inondables	<ul style="list-style-type: none"> • Terres du domaine de l'État • Terres privées <p>Application partagée entre les autorités locales et les ministères</p>	<p>4.1.1 Réglementation municipale sur les usages et ouvrages dans les bandes riveraines et les rives des lacs et cours d'eau, et dans les zones à risques d'inondation; interdictions de rues à moins de 60 mètres de la rive, normes minimales de lotissement dans les secteurs riverains</p> <p>Les constructions, ouvrages et travaux publics pour fins municipales, commerciales, industrielles ou pour fins d'accès public peuvent être également soumis pour autorisation au MDDELCC.</p>
		<p>4.1.2 Pour les activités d'aménagement forestier sur les TDÉ, l'application des mesures relève du ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs :</p>
4.2 Couloir riverain sur les TDÉ	<ul style="list-style-type: none"> • Terres du domaine de l'État 	<p>4.2.1 Respect du couloir riverain défini au guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine public : espace d'une largeur de 300 m. calculé à partir de la rive d'un lac, ou de 100 m. d'un cours d'eau permanent : un maximum de 60% de la superficie de ce couloir peut être développé par de la villégiature et les proportions suivantes pour les autres vocations : 25 % en conservation ; 15 % en accès public.</p>
4.3 Milieux humides	<ul style="list-style-type: none"> • Terres du domaine de l'État • Terres privées <p>Application partagée entre les autorités locales et les ministères</p>	<p>4.3.1 Régime gouvernemental des interventions dans les milieux humides, requérant des autorisations, notamment du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC)</p> <p>Un milieu humide comprend : étang, marais, marécage ou tourbière</p>

LOIS,
RÈGLEMENTS ET JURIDICTIONS

COMPATIBILITÉ TERRITORIALE DE LA
VILLÉGIATURE SELON LE GDVTD¹

COMMENTAIRE / SUGGESTIONS

Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (c.Q-2, r.35)
Mesures indiquées dans un schéma d'aménagement et reconduites dans les réglementations d'urbanisme locales en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*

Loi sur les compétences municipales (ch.C-47.1)

Les municipalités peuvent également établir des mesures de protection complémentaires de ces milieux en vertu de cette loi, mais pour des motifs de sécurité des biens et personnes

Règlement sur les normes d'intervention (RNI)-(ch.A-18.1, r-7)

Distance minimale de 60m entre un chemin forestier et la rive d'un lac ou cours d'eau, plusieurs normes sur les activités forestières et la machinerie particulières aux secteurs riverains

Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine public

Loi sur la qualité de l'environnement (ch.Q-2, articles 22 et 32)

Loi sur les compétences municipales (ch.C-47.1)

Les municipalités peuvent établir des mesures de protection complémentaires de ces milieux en vertu de cette loi mais pour des motifs de sécurité publique

Loi concernant des mesures de compensation pour la réalisation de projets affectant un milieu humide ou hydrique (ch.M-11.4)

4.1.1 **Compatibilité sous conditions**, mais avec des dispositions plus restrictives dans certains cas pour la villégiature.

ex. : bande riveraine d'une largeur minimale de 20 mètres, alors que la Politique exige des bandes de 10 ou 15 mètres, selon les pentes

4.1.2 Voies de circulation en forêt publique doivent être localisées à au moins à 60 mètres d'une rive

4.2.1 **Compatibilité sous conditions** dans les implantations dans le couloir riverain

4.3.1 **Incompatible**

4.1.1 **Compatibilité sous conditions**

Pour un développement de villégiature durable, les exigences d'implantations et de lotissement devraient rehaussées en fonction du degré de fragilité des secteurs riverains

4.2.1 **Compatibilité sous conditions**

Pour un développement de villégiature durable, les exigences d'implantations et de lotissement devraient rehaussées en fonction du degré de fragilité du couloir riverain et du plan d'eau visé.

4.3.1 **Incompatible**

5. ÉLÉMENTS NATURELS ET ÉCOSYSTÈMES D'INTÉRÊT

TERRITOIRE D'APPLICATION

PLANIFICATION & ÉLÉMENTS DU MILIEU

5.1 Territoires fauniques structurés : mise en valeur des ressources fauniques, et accessoirement les activités récréatives sur certaines parties de TDÉ	<ul style="list-style-type: none"> • Terres du domaine de l'État • Terres privées dans certains cas 	<p>5.1.1 Bail avec droits exclusifs de piégeage dans une zone d'exploitation contrôlée (ZEC)</p> <p>5.1.2 Bail avec droits exclusifs de chasse, pêche et piégeage (y compris aires fauniques communautaires)</p> <p>5.1.3 Petit lac aménagé de moins de 20 hectares avec droits exclusifs de pêche, rattachés à un hébergement de pourvoirie dans un rayon de 10 km</p> <p>5.1.4 Réserves à castors : dans celles-ci, seuls les autochtones et Inuits ont droit de chasse et pêche, sauf celle du Saguenay</p> <p>5.1.5 ZEC</p> <p>5.1.6 Réserves fauniques;</p> <p>5.1.7 Refuges fauniques (peut inclure des terres privées)</p> <p>5.1.8 Pourvoiries</p>
5.2 Habitats fauniques : parties de terres du domaine de l'État destinées prioritairement à la conservation d'habitats fauniques :	<ul style="list-style-type: none"> • Terres du domaine de l'État • Terres privées 	<p>5.2.1 Aire de concentration d'oiseaux aquatiques</p> <p>5.2.2 Aire de confinement du cerf Virginie</p> <p>5.2.3 Aire de fréquentation du caribou au nord du 52^e parallèle</p> <p>5.2.4 Aire de mise bas du caribou au nord du 52^e parallèle</p> <p>5.2.5 Falaise habitée par une colonie d'oiseaux marins</p> <p>5.2.6 Habitat d'une espèce faunique menacée ou vulnérable</p> <p>5.2.7 Habitat du poisson</p> <p>5.2.8 Habitat du rat musqué;</p> <p>5.2.9 Héronnière</p> <p>5.2.10 Île ou presqu'île de colonie d'oiseaux</p> <p>5.2.11 Vasière fréquentée par l'original;</p> <p>* Ces habitats bénéficient d'une protection variable; certaines interventions peuvent être autorisées sous conditions, tel l'aménagement forestier dans une aire de confinement pour le cerf de Virginie, ou les activités d'exploration minière, gazière et pétrolière sous certaines conditions</p>

LOIS,
RÈGLEMENTS ET JURIDICTIONS

COMPATIBILITÉ TERRITORIALE DE LA
VILLÉGIATURE SELON LE GDVTDP ¹

COMMENTAIRE / SUGGESTIONS

Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (ch.C-61.1)

Règlement sur les réserves de castor (ch.C-61, r.31)

5.1.1 à 5.1.8 Compatible sous conditions dans les pourvoiries et certains territoires structurés, selon la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune*

5.1.1 à 5.1.8 **Incompatible** pour la villégiature privée

Loi sur la conservation et la mise en valeur de la Faune (ch.C-61.1)

Règlement sur les habitats fauniques (ch.C-61.1, r.18)

Règlement sur les espèces menacées ou vulnérables (ch.E-12.01, r.2)

Règlement sur les normes d'intervention (RNI) dans les forêts du domaine de l'État (ch.A-18.1, r-7)

Loi sur les terres domaine de l'État (ch.T-8.1)

5.2.1 **Incompatible**
5.2.2 **Compatible sous conditions**
5.2.3 **Incompatible** et distance séparatrice de 100 m.
5.2.4 **Incompatible** et distance séparatrice de 100 m.
5.2.5 **Non déterminé** dans le GDVTDP
5.2.6 Incompatible et distance séparatrice de 1 km
5.2.7 **Non déterminé** dans le GDVTDP
5.2.8 **Non déterminé** dans le GDVTDP
5.2.9 Incompatible et distance séparatrice de 200 m. et 500 m. selon les usages-activités
5.2.10 **Non déterminé** dans le GDVTDP
5.2.11 **Incompatible** et distance séparatrice de 1 km

5.2.1 **Incompatible**
5.2.2 **Compatible sous conditions** : à l'intérieur des aires de confinement du cerf de Virginie, devrait être ajouté le concept de corridor déplacement et de biodiversité où les interventions humaines devraient être très réduites
À l'extérieur des aires de confinement, d'autres habitats propices devraient faire l'objet de mesures de protection : voir dispositions du schéma d'aménagement de la MRC des Laurentides sur les ravages de cerfs
5.2.3 **Incompatible** et distance réparatrice de 100 mètres.
5.2.4 **Incompatible** et distance réparatrice de 100 mètres.
5.2.5 **Incompatible** et distance séparatrice de 100 m.
5.2.6 **Incompatible**, la distance séparatrice proposée dans le GDVTDP devrait être remplacée par une évaluation biophysique de secteur
5.2.7, 5.2.8 et 5.2.10 **Incompatible**
5.2.9 **Incompatible** et distance réparatrice de 200 mètres et 500 m.
5.2.11 **Incompatible**, la distance tampon proposée dans le GDVTDP devrait être remplacée par une évaluation biophysique de secteur

	TERRITOIRE D'APPLICATION	PLANIFICATION & ÉLÉMENTS DU MILIEU
5.3 Territoires dédiés au maintien du caractère, de la biodiversité et de l'intégrité du patrimoine naturel et forestier : aires dotées d'un statut permanent de protection :	<ul style="list-style-type: none"> • Terres du domaine de l'État • Terres privées dans certains cas 	<p>5.3.1 Réserves écologiques : biodiversité et écosystèmes, terres à des fins d'étude scientifique ou d'éducation, habitats fauniques ou floristiques menacés ou vulnérables</p> <p>5.3.2 Réserves aquatiques : plan d'eau ou cours d'eau, et leurs milieux humides associés, dotés d'une valeur exceptionnelle sur le plan scientifique et de la conservation des éléments de biodiversité</p> <p>5.3.3 Réserves de biodiversité : aires désignées pour le maintien de la biodiversité, représentative de la biodiversité des différentes régions naturelles du Québec</p> <p>5.3.4 Paysage humanisé : aire de protection de la biodiversité sur un territoire habité, terrestre ou aquatique, dans un paysage en harmonie avec la nature</p> <p>5.3.5 Réserve naturelle : propriété privée reconnue et préservée à des fins de conservation sur le plan biologique, écologique, faunique, floristique, géologique, géomorphologique ou paysager</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Terres du domaine de l'État 	<p>5.3.6 Refuges biologiques : aires de protection de forêts mûres ou surannées représentatives du patrimoine forestier du Québec, indiquées au plan d'affectations des TDÉ</p> <p>5.3.7 Écosystèmes forestiers exceptionnels : écosystèmes d'intérêt particulier pour la conservation et la diversité biologique</p> <p>5.3.8 Forêts d'expérimentation : aménagements forestiers reliés à la recherche et l'expérimentation</p> <p>5.3.9 Forêts d'enseignement et de recherche, aménagements forestiers limités à cette fin</p> <p>5.3.10 Stations forestières : regroupement sur un même territoire d'activités liées à l'expérimentation, l'enseignement, à la recherche, y compris la récolte de bois sous conditions</p>

LOIS,
RÈGLEMENTS ET JURIDICTIONS

COMPATIBILITÉ TERRITORIALE DE LA
VILLÉGIATURE SELON LE GDVTDP ¹

COMMENTAIRE / SUGGESTIONS

Loi sur la conservation du patrimoine naturel (ch.C-61.01)
Sauvegarde du patrimoine naturel et mise en place d'un réseau d'aires protégées

Loi sur les espèces menacées ou vulnérables (ch.E-12.01)

5.3.1 **Incompatible** et distance séparatrice de 1 km

5.3.2 à 5.3.5 : Non déterminés dans le GDVTDP

5.3.1 **Incompatible**, la distance séparatrice proposée dans le GDVTDP devrait être remplacée par une évaluation biophysique de secteur. Pour les autres catégories d'aires, voir la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*; d'autres mesures pourraient être ajoutées selon une étude d'évaluation biophysique et paysagère de secteur

Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier (ch.A-18.1)

5.3.6 et 5.3.7 Non déterminés dans le GDVTDP

5.3.8 et 5.3.9 **Incompatible**

5.3.10 **Incompatible** et distance séparatrice de 500 m.

5.3.6 et 5.3.7 : **Incompatible**

5.3.8 et 5.3.9: **Incompatible**

5.3.10 : **Incompatible**, la distance séparatrice proposée dans le GDVTDP devrait être remplacée par une évaluation biophysique de secteur

6. AUTRES SITES OU TERRITOIRES D'INTÉRÊT NATUREL	TERRITOIRE D'APPLICATION	PLANIFICATION & ÉLÉMENTS DU MILIEU
6.1 Sites d'intérêt faunique par la Fondation de la faune du Québec	<ul style="list-style-type: none"> • Terres privées • Peut être associé à un refuge faunique 	6.1.1 Sites acquis ou protégés en vertu d'ententes avec des propriétaires : préservation d'habitats contre des utilisations incompatibles avec la faune
6.2 Éléments d'intérêt géologique	<ul style="list-style-type: none"> • Terres du domaine de l'État • Terres privées 	6.2.1 : Sites géologiques exceptionnels classés pour conservation et mise en valeur
6.3 Aires protégées : sauvegarde du patrimoine naturel et mise en place d'un réseau d'aires protégées	<ul style="list-style-type: none"> • Terres du domaine de l'État • Terres privées 	6.3.1 : Selon la loi, une aire protégée : « un territoire, en milieu terrestre ou aquatique, géographiquement délimité, dont l'encadrement juridique et l'administration visent spécifiquement à assurer la protection et le maintien de la diversité biologique et des ressources naturelles et culturelles associées ». En 2000, le gouvernement du Québec énonçait une orientation stratégique de doter le Québec d'un réseau d'aires protégées sur une superficie totale de l'ordre de 8% du territoire.

LOIS, RÈGLEMENTS ET JURIDICTIONS	COMPATIBILITÉ TERRITORIALE DE LA VILLÉGIATURE SELON LE GDVTDP ¹	COMMENTAIRE / SUGGESTIONS
<i>Loi sur la conservation et la mise en valeur de la Faune</i> (ch.C-61.1)	6.1.1 Non déterminé dans le GDVTDP	6.1.1 Incompatible
<i>Loi sur les mines</i> (M-13.1)	6.2.1 Non déterminé dans le GDVTDP	6.2.1 Incompatible , distance séparatrice à prévoir selon une évaluation biophysique et paysagère de secteur
<i>Loi sur la conservation du patrimoine naturel</i> (ch.C-61.01) : Plusieurs sites faisant l'objet de différentes désignations juridiques existantes peuvent faire l'objet d'un statut et de mesures de protection spécifiques à cette loi.	6.3.1 Non déterminé dans le GDVTDP	6.3.1 Incompatible , distance séparatrice à prévoir selon une évaluation biophysique et paysagère de secteur

Bibliographie

BIOFILIA CONSULTANTS EN ENVIRONNEMENT. Analyse des sous-bassins versants de la rivière du Diable, MRC des Laurentides, décembre 2005, 66 pages et 8 annexes.

BLAIS, Pierre et Mathieu LANGLOIS (2004). La réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'aménagement du territoire. Guide des bonnes pratiques. Ministère des Affaires municipales, du Sport et des Loisirs, 70 pages. [http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/amenagement_territoire/documentation/guide_reduction_gaz_resu.pdf]

BOUCHER, Isabelle (2010). La gestion durable des eaux de pluie, guide des bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable. Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation, 118 pages. [www.mamrot.gouv.qc.ca]

BOUCHER, Isabelle et Pierre BLAIS et VIVRE EN VILLE (2010). Le bâtiment durable, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable. Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, 89 pages. [www.mamrot.gouv.qc.ca]

CARON-MALENFANT, Julie et Thierry CONRAUD. Guide pratique de l'acceptabilité sociale : pistes de réflexion et d'action, édition DPRM, 2009.

CARRIER, Chantal, Jean MARIER et André MORIN (2007). Planification et gestion des lieux de villégiature, Guide. Ministères des Affaires municipales et des régions, 57 pages.

CLD DES LAURENTIDES. Étude sur les villégiateurs de la MRC des Laurentides, décembre 2006.

COMMISSION DES RESSOURCES NATURELLES ET DU TERRITOIRE DES LAURENTIDES (2011). Plan régional de développement intégré des ressources et du territoire des Laurentides (PRDIRT). 1er mars 2011, 66 pages. [www.crntl.qc.ca/publications/prdirt]

CONFÉRENCE RÉGIONALE DES ÉLUS DE LA CAPITALE-NATIONALE, Communauté métropolitaine de Québec. Mieux intervenir dans les territoires de la grande région du Québec; Guide en design urbain et en aménagement des paysages, annexe/U, novembre 2012, 121 pages.

CONSEIL PATRONAL DE L'ENVIRONNEMENT DU QUÉBEC. Le développement durable à l'œuvre. Guide de bonnes pratiques afin de favoriser l'acceptabilité sociale des projets, 2012, 52 pages. [http://www.cpeq.org/assets/files/Autres/2012/guide_bonnespratiques_web.pdf]

CONSEIL RÉGIONAL DE L'ENVIRONNEMENT DES LAURENTIDES. Dossier, eau-lacs. [<http://www.crelaurentides.org/dossiers/eau-lacs>]

DUPRÉ BÉDARD JANELLE INC, notaires et conseillers juridiques. Projet de villégiature environnementale et durable, 25 juillet 2013, 12 pages.

ÉCOHABITATION (2014). La ressource en habitation écologique. [www.ecohabitation.com].

ÉCOHABITATION. Étude de faisabilité et plan de mise en œuvre d'une maison écologique misant sur les ressources économiques locales, Parc écotouristique de la MRC des Laurentides, rapport final. MRC des Laurentides, octobre 2013, 32 pages et 4 annexes.

ÉCOHABITATION. Opportunités et contraintes de la chaîne d'approvisionnement en produits et services de proximité à la MRC des Laurentides entrant dans la construction d'une maison de villégiature écologique - Préanalyse d'opportunités. MRC des Laurentides, juin 2013, 38 pages et annexes.

EXOB2B MARKETING. Rapport sur l'étude de l'intérêt de la clientèle potentielle envers le projet de développement résidentiel en pleine nature le territoire de la MRC des Laurentides. MRC des Laurentides, 4 juillet 2013, 92 pages et une annexe.

GROUPE ROUSSEAU LEFEBVRE. Approche novatrice et conceptuelle de villégiature sur les terres du domaine de l'État, version finale, MRC des Laurentides, octobre 2009, 66 pages et annexes.

INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC (2014). Profils statistiques par région et MRC géographiques. [http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/profils/region_00/region_00.htm]

LUSSIER, Claude. Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine public. Gouvernement du Québec, Ministère des ressources naturelles, Janvier 1, 1994. 68 pages et une annexe. [http://books.google.ca/books/about/Guide_de_D%C3%A9veloppement_de_la_Vill%C3%A9giat.html?id=azQXAAAACAAJ]

MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PARCS, MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES, DES RÉGIONS ET DE L'OCCUPATION DU TERRITOIRE. Guide de gestion des eaux pluviales, Stratégies d'aménagement, principes de conception et pratiques de gestion optimales par les réseaux de drainage en milieu urbain, 14 chapitres et 3 annexes. [<http://www.mddelcc.gouv.qc.ca/eau/pluviales/guide-gestion-eaux-pluviales.pdf>]

MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PARCS (2009). Guide technique; traitement des eaux usées des résidences isolées, édition janvier 2009 et mise à jour; parties A et B, 8 annexes. [www.mddelcc.gouv.qc.ca/eau/eaux-usees/residences_isolees/guide_interpretation/index.htm]

MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES. Territoires fauniques. [www.mddelcc.gouv.qc.ca/faune/index.htm]

MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT DE LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES. Les aires protégées au Québec. [www.mddelcc.gouv.qc.ca/biodiversite/aires_protegees]

MINISTÈRE DE L'ÉNERGIE ET DES RESSOURCES NATURELLES. Les plans d'affectation du territoire public. [http://www.mern.gouv.qc.ca/scripts/isapi_srun.dll/territoire/planification/planificationaffectation.jsp]

MINISTÈRE DE L'ÉNERGIE ET DES RESSOURCES NATURELLES. Les plans régionaux de développement du territoire public. [www.mern.gouv.qc.ca/territoire/planification/planificationregionaux.jsp]

MINISTÈRE DE L'ÉNERGIE ET DES RESSOURCES NATURELLES. Location de terrain et autres droits. [www.mern.gouv.qc.ca/territoire/droit/index.jsp]

MINISTÈRE DES TRANSPORTS DU QUÉBEC (2011). Méthode du tiers inférieur pour l'entretien des fossés, Guide d'information à l'intention des gestionnaires des réseaux routiers, 14 pages. [http://www.mtq.gouv.qc.ca/portal/page/portal/Librairie/Publications/fr/ministere/environnement/Info.Env.no2_methode.tiers.inferieur.pdf]

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DES LAURENTIDES (2013). Énoncé de vision stratégique. 18 juillet 2013, 10 pages. [[http://www.mrc/laurentides.qc.ca/wp-content-lup/oadslenonce-final_18-07-2013-Graphisme_Final V2.pdf](http://www.mrc/laurentides.qc.ca/wp-content/uploads/oadslenonce-final_18-07-2013-Graphisme_Final V2.pdf)]

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DES LAURENTIDES (2013). Planification d'aménagement intégré du territoire public intramunicipal de la MRC des Laurentides, second plan multiresource. Juin 2013. [http://www.mrc/laurentides.qc.ca/wp-content/uploads/Planification_Amenagement_integre_TPI_VDefinitive.pdf]

MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DES LAURENTIDES. Schéma d'aménagement révisé, entrée en vigueur le 29 juin 2000, mis à jour novembre 2013. [http://www.mrc/laurentides.qc.ca/wp-content/uploads/Sch-5-amende_282-2013_article59.pdf]

REGROUPEMENT NATIONAL DES CONSEILS RÉGIONAUX DE L'ENVIRONNEMENT. Chalets et lieux de villégiature : Guide des énergies renouvelables. 2009, 46 pages. [www.guide-er.org]

RÉSEAU DE VEILLE EN TOURISME. Portrait du marché des résidents de tourisme de villégiature au Québec. Chaire de tourisme Transat, Esg-Uq, mars 2010, 30 pages. [<http://veilletourisme.ca>] - [<http://m3.ithq.qc.ca/collection/00000116.pdf>]

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2007). Le point de recherche; un plan pour les jours de pluie : Ruissellement des eaux et schémas d'aménagement, octobre 2007, 11 pages. [<http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/65659.pdf?lang=fr>]

VERMONT EROSION PREVENTION AND SEDIMENT CONTROL FIELD GUIDE. Vermont Environmental Conservancy, août 2006.

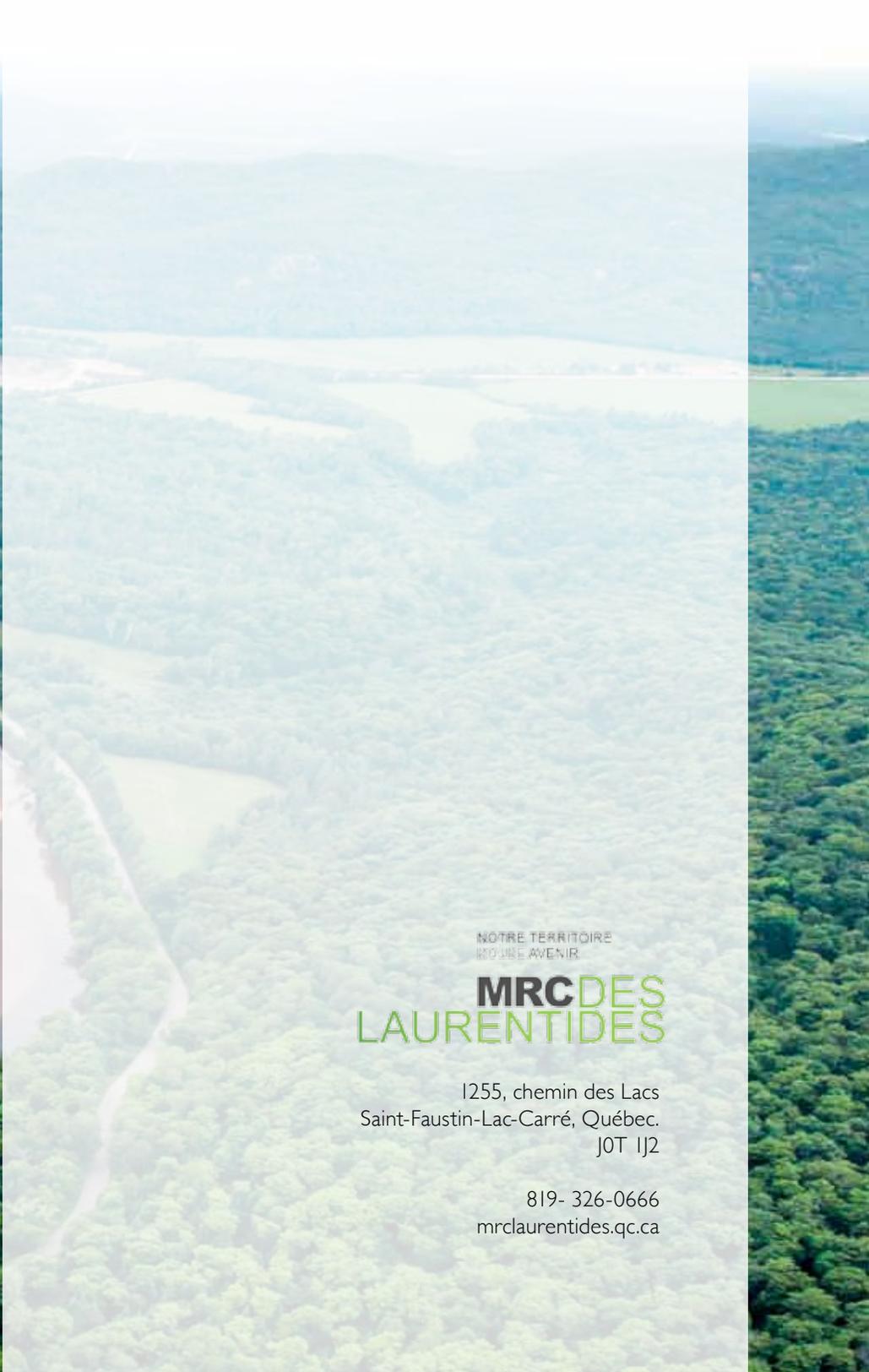
VOSS, Brigitte. Gestion des matières résiduelles en villégiature verte. MRC des Laurentides, version finale, 14 octobre 2013, 42 pages.



Photo 59. Rivière Rouge

La Conception

L'Enclume



NOTRE TERRITOIRE
EST NOTRE AVENIR.

MRC DES LAURENTIDES

1255, chemin des Lacs
Saint-Faustin-Lac-Carré, Québec.
J0T 1J2

819- 326-0666
mrclaurentides.qc.ca



NOTRE TERRITOIRE
EST L'AVENIR

MRC DES
LAURENTIDES