



PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU SECTEUR DE LA SAPINIÈRE

Projet de règlement
Mai 2021

Équipe de projet - L'Atelier Urbain

Directrice de projet

Stéphanie Rocher, urbaniste

Aide à la rédaction et à la conception

Julien Trépanier-Jobin, designer urbain

Municipalité de Val-David

Nicolas Lesage, Directeur de l'urbanisme

Sophie Charpentier, Directrice générale

Pascale Bouchard, Adjointe à l'urbanisme



TABLE DES MATIÈRES

MOT DE LA MAIRESSE	4
1. MISE EN CONTEXTE	5
1.1. CONTEXTE D'INTERVENTION	5
1.2. TERRITOIRE D'APPLICATION	6
1.3. PROCESSUS DU PPU ET DE LA CONSULTATION CITOYENNE	8
1.4. HISTORIQUE DU SECTEUR	12
2. DIAGNOSTIC	14
2.1. TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES	14
2.2. CARACTÉRISATION DU SECTEUR À L'ÉTUDE	16
2.3. SYNTHÈSE	23
3. VISION ET ORIENTATIONS	24
3.1. VISION ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	24
3.2. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	26
3.3. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE	34
4. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT	36
4.1. AFFECTATIONS DÉTAILLÉES DU SOL ET DENSITÉ D'OCCUPATION	36
4.2. PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES	40
5. PLAN D'ACTION	42

MOT DE LA MAIRESSE



Val-David, beau village en croissance qui souhaite encadrer son développement afin de protéger son identité et son environnement remarquables. C'est pourquoi le conseil municipal a décidé qu'il était nécessaire de prendre le temps de réfléchir ensemble à la vision de développement du secteur stratégique de la Sapinière, d'autant plus que la future école primaire y sera construite.

Et c'est avec une grande fierté que nous avons constaté l'engouement de la communauté pour participer à la création de ce programme particulier d'urbanisme : 1256 personnes ont répondu au questionnaire, une soixantaine ont participé à l'atelier de consultation virtuelle et 19 mémoires furent déposés. Sans compter toutes les rencontres, les recherches, les analyses et les discussions qui ont fait partie du processus.

C'est donc grâce à cette formidable concertation citoyenne que nous avons pu élaborer cet outil d'urbanisme, le PPU du secteur de la Sapinière, qui permettra d'orienter et de définir les balises d'aménagement de ce milieu afin d'assurer sa protection et sa mise en valeur pour les générations d'aujourd'hui et de demain.

Au nom du conseil, j'aimerais remercier sincèrement toutes les personnes qui ont participé à cette démarche. Et je vous invite à continuer de vous investir pour maintenir la vitalité, la beauté, le charme de notre Val-David que nous aimons.



Mairesse de Val-David

1. MISE EN CONTEXTE

1.1. CONTEXTE D'INTERVENTION

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur de la Sapinière s'inscrit dans la volonté de la Municipalité de Val-David de définir une vision de développement durable et innovante pour ce secteur stratégique.

La croissance résidentielle et plusieurs projets d'envergure exercent une pression sans précédent sur le milieu, la Municipalité souhaite donc maîtriser et orienter cette croissance. En effet, lors des dernières années, la Municipalité constate une augmentation importante de la population et un fort engouement pour le secteur. À proximité du Parc régional Val-David-Val-Morin et du cœur villageois, le secteur de la Sapinière est l'un des derniers secteurs convoités pour le développement. C'est aussi un secteur présentant différentes contraintes au développement, dont des cours d'eau, des milieux humides, des massifs boisés, des paysages d'intérêts, des sentiers patrimoniaux, etc. Ainsi, au terme de cette démarche, une planification déterminera les lignes directrices de l'aménagement et du développement du secteur de la Sapinière. Ces orientations pourront guider les décisions municipales et encadrer adéquatement le déploiement des différents projets dans ce secteur, tout en mettant en valeur ses particularités et en reflétant les valeurs des valdavidaises et valdavidois.

Parallèlement à cette démarche de planification, le conseil municipal a mis en place des mesures pour mettre en valeur le plein potentiel de cette portion

du territoire, afin notamment de protéger les milieux naturels et implanter une nouvelle école.

Le secteur de la Sapinière accueillera une nouvelle école primaire de 24 classes. Ce secteur a été identifié comme étant le meilleur terrain répondant à l'ensemble des critères et exigences du Centre de services scolaire des Laurentides, en plus de correspondre parfaitement aux attentes de la communauté exprimées en 2019 lors d'une consultation publique pour la construction d'une nouvelle école.

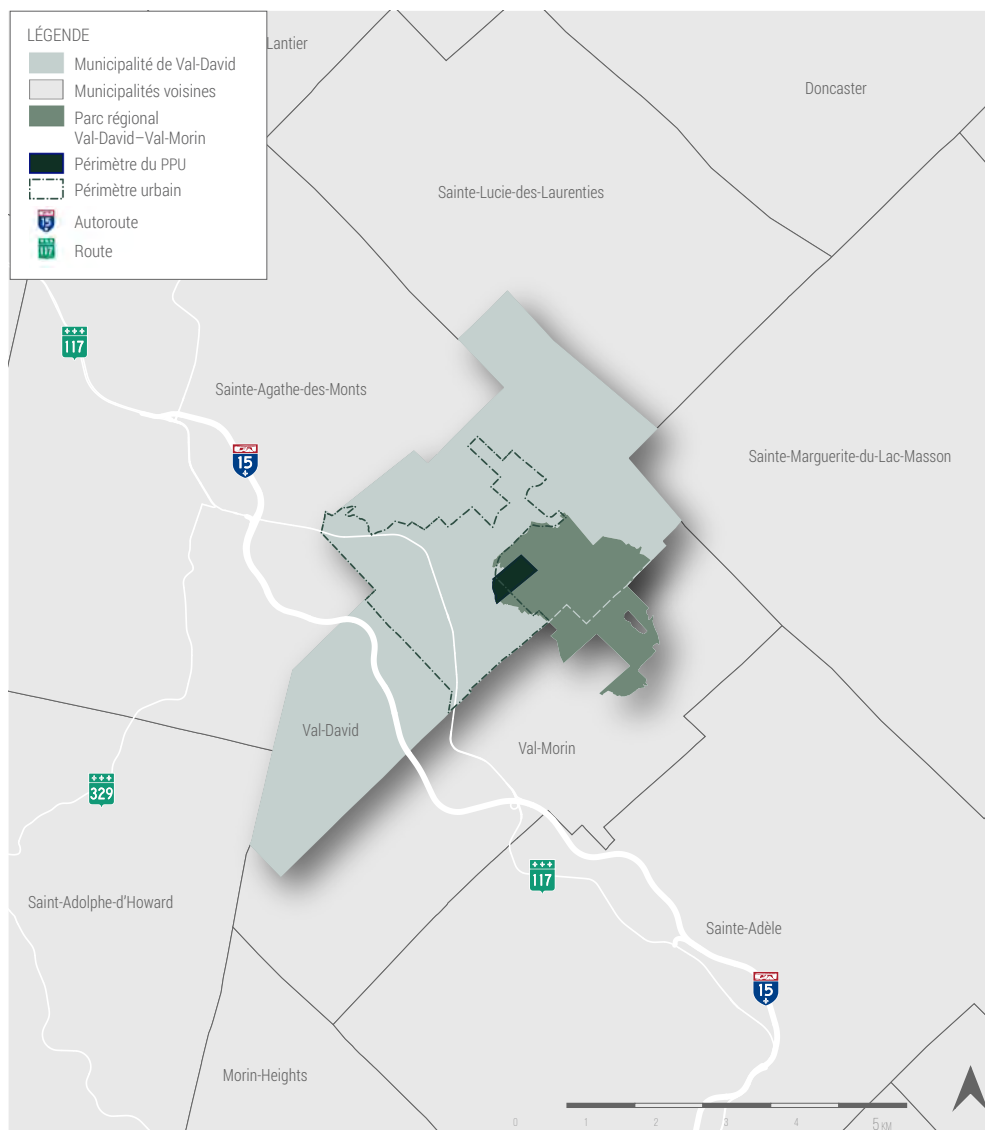
L'élaboration du PPU, en conformité avec les orientations du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC des Laurentides et du plan d'urbanisme de la municipalité, permettra d'établir des constats et enjeux du secteur, de préciser la vision d'aménagement pour le secteur La Sapinière ainsi que de définir les orientations et les moyens d'action à mettre en œuvre. La création du PPU permet donc de préciser et concrétiser les intentions de la Municipalité du Village de Val-David pour l'avenir de ce secteur au paysage exceptionnel par un concept d'organisation spatial. Il vient également doter la Municipalité d'outils concrets pour préserver les milieux naturels et encadrer toute initiative de construction future sur les terrains municipaux et privés, notamment par un règlement de concordance qui suivra l'entrée en vigueur du PPU.

1.2. TERRITOIRE D'APPLICATION

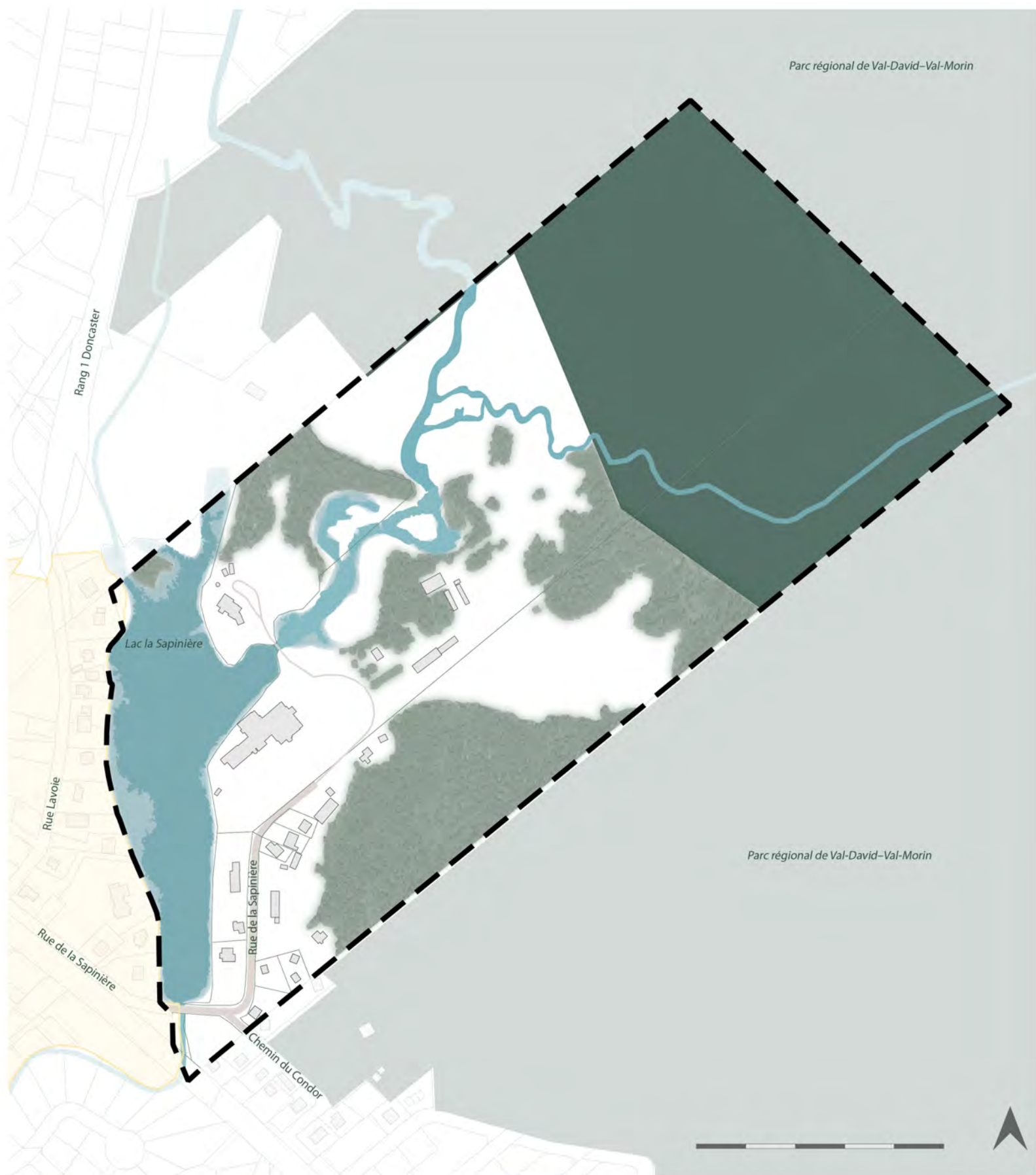
Le territoire d'application du PPU présente de nombreuses forces qui contribuent à son rayonnement et en font un lieu symbolique de l'histoire de la municipalité, stratégique pour son développement. Secteur central situé à moins de 500 mètres du cœur villageois, soit environ 5 minutes de marche, le secteur de la Sapinière est caractérisé par une diversité de milieux naturels, par sa proximité avec le Parc régional Val-David-Val-Morin et par la présence de l'hôtel La Sapinière, qui marque le patrimoine bâti et immatériel du










Village de Val-David. La partie sud-ouest du secteur est comprise dans le périmètre urbain de la municipalité.

Plus précisément, le périmètre du PPU est délimité au nord, à l'est et au sud par le Parc régional Val-David-Val-Morin. À l'ouest se situe le lac la Sapinière, également inclus dans le territoire d'application. La carte 2 illustre de façon plus précise les limites du territoire d'application du PPU.



Carte 1 – Localisation du secteur de la Sapinière dans la région



- | | | |
|--|--|---|
|  Boisé |  Rue publique |  Coeur villageois |
|  Secteur de conservation |  Rue privée |  Périphérie villageois |
|  Hydrographie |  Bâtiment |  Lots |

Carte 2 – Périphérie villageois

1.3. PROCESSUS DU PPU ET DE LA CONSULTATION CITOYENNE

La démarche d'élaboration du Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur de la Sapinière découle de la volonté de la Municipalité du Village de Val-David de définir une vision de développement durable, innovante et représentative des attentes du milieu pour ce secteur stratégique.

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit une assemblée publique de consultation en aval du processus de programme particulier d'urbanisme. Lors de cette assemblée, la vision, les orientations, le concept d'aménagement et le programme de mise en œuvre sont présentés à la population. Toutefois, la Municipalité souhaitait que la population puisse partager ses connaissances et donner son opinion en amont du processus d'élaboration. La Municipalité a donc ajouté au processus légal des étapes qui permettent une plus grande implication de la communauté.

Tout d'abord, une rencontre virtuelle a eu lieu avec l'Association des riverains du lac la Sapinière. Par la suite, la Municipalité a partagé sur ses plateformes web un questionnaire afin de connaître les attentes et les préoccupations des citoyens et citoyennes face au développement du secteur.

Puis, un atelier collaboratif en visioconférence a été tenu en janvier 2021. Cet atelier virtuel a permis de présenter à la population la démarche du PPU, les constats et enjeux du secteur, les résultats du questionnaire et les prémisses des orientations d'aménagement. Il a également permis de recueillir le point de vue citoyen afin de définir la vision de développement du secteur. Suite à cet atelier, les citoyens et citoyennes et les organismes souhaitant détailler leur point de vue à l'écrit ont pu déposer des mémoires.

L'analyse des conclusions de l'atelier et des mémoires, combinés aux résultats du questionnaire, a guidé la Municipalité dans l'élaboration du PPU.

QUESTIONNAIRE EN LIGNE

Répondu par 1 256 personnes, dont 89 % résidant à Val-David, le questionnaire avait pour objectif de définir les grandes tendances des attentes de la communauté sur le développement du secteur. Les résultats ont servi de base de réflexion pour l'atelier virtuel. Puisque chaque personne est spécialiste de son milieu de vie, la Municipalité souhaitait connaître les préoccupations et la vision du plus grand nombre possible de citoyens et citoyennes.

Les grands constats qui sont ressortis de l'analyse des résultats du questionnaire sont les suivants :

- Une très grande majorité de répondants se sont exprimés en faveur d'interventions en respect avec la nature environnante et intégrant les meilleures pratiques écoresponsables, comprenant la protection et la consolidation de l'offre de service du Parc régional;
- Les réponses étaient mitigées quant au fait de construire de nouveaux logements dans le secteur. Si de nouveaux logements devaient être construits, les répondants ont indiqué leur préférence pour une résidence pour personnes âgées et du logement abordable;
- Les réponses étaient mitigées quant au fait d'intégrer de nouveaux commerces et services dans le secteur. Si de nouveaux commerces devaient être construits, les répondants ont indiqué leur préférence pour des établissements de bien-être ou des commerces et services liés au récréotourisme;
- Une majorité de répondants se sont exprimés contre la construction d'hébergement touristique;
- Une majorité de répondants se sont exprimés en faveur de nouveaux espaces de détente et de rencontre, ainsi que d'un jardin communautaire;
- Une très grande majorité de répondants se sont exprimés en faveur d'un accès au lac la Sapinière, que ce soit par l'aménagement d'une plage publique ou d'une rampe de mise à l'eau;
- Il y a eu consensus à l'effet de favoriser la circulation à pied ou à vélo et de créer des liens sécuritaires entre les attraits bâtis et naturels du site;
- Une très grande majorité de répondants se sont exprimés en faveur de la construction de nouveaux bâtiments qui soient en harmonie avec l'architecture existante, l'histoire et le patrimoine bâti du secteur devant être réinterprétés et mis en valeur.

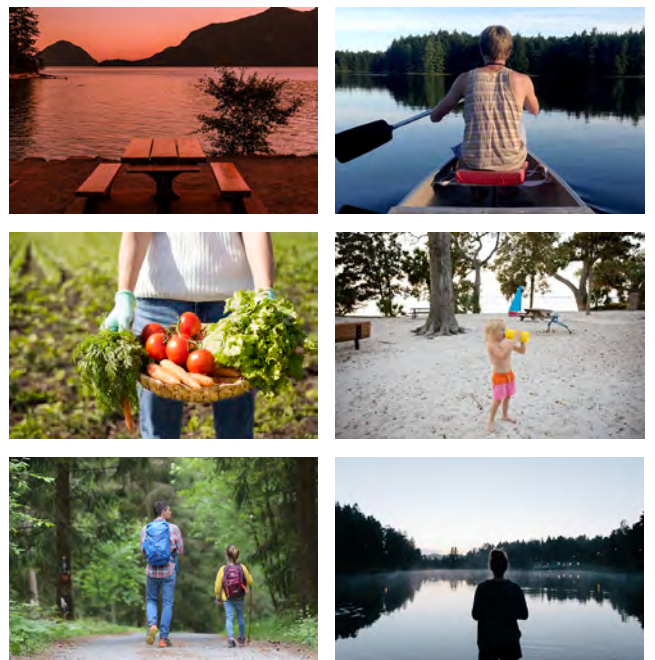


Figure 1 - Images ayant reçu le plus de votes dans le questionnaire en ligne

ATELIER COLLABORATIF VIRTUEL ET MÉMOIRES

L'atelier virtuel s'est tenue le 23 janvier 2021 de 10 h à 12 h. Une soixantaine de citoyens et citoyennes de Val-David y ont pris part. Les ateliers en sous-groupes n'ont pas permis de faire émerger un consensus pour l'avenir du site de la Sapinière, mais plusieurs idées ont toutefois pu être partagées. Suite à l'atelier, les organismes, citoyens et citoyennes ou toute autre personne désirant faire part de leurs réflexions suite à l'atelier virtuel avaient jusqu'au 8 février pour déposer leurs mémoires. 19 mémoires ont été déposés. Voici les grands constats qui en ressortent :

ÉCOLE / Intégrer l'école à son environnement :

- intégration de l'école à l'environnement qui l'entoure (bâtiment à échelle humaine, protection des milieux naturels et des paysages, construction d'un bâtiment et d'un stationnement écologique, cour d'école intégrée à la nature, éviter le déboisement et les surfaces pavées, préservation des pistes et sentiers du parc régional, etc.);
 - intégration de l'école au réseau scolaire de la Municipalité;
 - nouvelle vision de l'enseignement intégrant la nature et le plein air;
 - cohabitation harmonieuse entre les activités futures du site et l'école (ex. bruit);
 - sécurité accrue pour le déplacement des élèves (étroitesse de la rue, trottibus et pistes cyclables);
 - contrôle des flux de circulation des autobus et automobiles afin de réduire les nuisances et les possibles problèmes d'accès et de circulation;
 - partage des infrastructures avec la communauté (espaces d'apprentissage, jardins communautaires, bibliothèque, stationnements, gymnase, accès au Parc régional, etc.);
 - création d'un milieu de vie intergénérationnel en développant à proximité de l'école une résidence de personnes âgées;
- emplacement de l'école sur le site de la Sapinière mitigé : certains considèrent que c'est l'endroit idéal vu sa proximité avec la nature et le cœur du village, certains souhaitent avoir plus d'information sur le processus de sélection du site et les autres alternatives possibles et certains souhaitent de ne pas avoir d'école dans ce secteur.

MILIEU NATUREL / La préservation de la nature est une priorité :

- protection de l'intégrité des milieux humides, massifs boisés, lac, rivières, bandes riveraines et vues sur le paysage;
- création d'infrastructures en adéquation avec la nature;
- intégration d'une partie du site au Parc régional et protection et pérennisation des accès en évitant le morcellement;
- observation de la nature (ex. centre d'interprétation, sentiers artistiques et culturels menant à un théâtre en forêt, parcours écologique, conférences et visites guidées, etc.);
- achalandage respectueux et développement intégré à une saine gestion environnementale;
- quiétude des lieux et de l'espace sonore, maintien de la qualité de vie des riverains et celle des citoyens et citoyennes.

HABITATION / Limiter l'habitation autant que possible. S'il doit y en avoir, favoriser :

- une résidence pour personnes âgées;
- des coopératives pour familles et personnes à faible ou moyen revenu;
- l'hébergement d'artistes (ex. studios d'artistes) pour stimuler la culture localement;
- une mixité de population et une abordabilité pour freiner la gentrification;

- un milieu de vie intergénérationnel et à caractère villageois;
- les projets immobiliers respectant l'essence du lieu (harmonie architecturale, dimension, hauteur et matériaux, développement durable, etc.).

COMMERCES ET ÉCONOMIE LOCALE / Ne pas attirer trop de fonctions commerciales pour éviter d'être en compétition avec le cœur villageois ou de devenir une extension de celui-ci. Toutefois, le secteur pourrait devenir complémentaire :

- en axant le développement économique autour du plein air et du Parc régional (ex. école de vélo de montagne et d'escalade, centre de location d'équipements de plein air, spa, services professionnels de santé, stages de formation, etc.);
- en favorisant l'utilisation de produits locaux;
- en préservant le projet de spa touristique de La Sapinière;
- en priorisant des usages pour les citoyens et citoyennes de Val-David et en évitant les commerces reliés au tourisme.

* D'autres projets ponctuels ont été proposés : café citoyen, agriculture, jumeler une production maraîchère biologique en serre et la réinsertion sociale d'adolescents décrocheurs ou de jeunes adultes, etc.

ARCHITECTURE ET PATRIMOINE / S'assurer d'avoir une architecture intégrée au site et respectueuse du patrimoine :

- mise en place d'une réglementation favorisant des constructions intégrées (limitation du nombre d'étages, harmonie architecturale, gabarit, matériaux, principes de développement durable, faible taux d'implantation, zone tampon avec le Parc régional, etc.);

- conserver le bâtiment de la Sapinière vu l'importance historique et symbolique de ce lieu, ou du moins une trace de ce joyau patrimonial.

ACCÈS AU LAC / Donner accès au lac la Sapinière :

- si le lac n'est pas baignable, plusieurs souhaitent envisager au moins une rampe d'accès à l'eau pour embarcation légère alors que certains souhaitent qu'il n'y ait aucun accès public pour embarcation ou plage publique, afin de protéger et de conserver l'ensemble des écosystèmes;
- création d'une promenade riveraine perméable dans la bande riveraine;
- protection de l'intégrité environnementale du lac.

MOBILITÉ / Assurer un accès sécuritaire au site en favorisant la mobilité active :

- en limitant les surfaces pavées liées aux infrastructures routières (rue et stationnement);
- en limitant les accès aux automobiles et autobus ou du moins en atténuant les nuisances qu'ils engendrent;
- en mettant en place une navette électrique;
- en connectant les divers attraits entre eux (marche, vélo, ski), dont le parc linéaire et le Parc régional.

1.4. HISTORIQUE DU SECTEUR

Val-David a été fondé en 1921. La crise économique de 1929 frappe durement le village, entre autres son économie basée sur l'agriculture et l'exploitation forestière. La fin de la décennie est également marquée par la découverte des parois rocheuses et la création des pistes de ski. Ces nouvelles activités récréatives entraînent la construction d'auberges et d'hôtels. Durant la même période, l'hôtel La Sapinière est construit par Léonidas Dufresne en bordure du lac la Sapinière. Cette institution marque alors le développement de Val-David, en même temps que l'essor de l'industrie touristique des Laurentides. L'hôtel La Sapinière a toujours été intimement lié à la nature et le plein air, par sa localisation au centre de la municipalité, sa proximité avec les sentiers du

mont Condor menant aux parois rocheuses et ses matériaux qui permettent au bâtiment de s'intégrer de façon harmonieuse à son environnement.

Dans la deuxième moitié des années 70, l'idée de créer un parc naturel et de récréation surgit afin de protéger le territoire. Ce projet évolue et se concrétise en partie plus de vingt ans plus tard, en 1997, avec l'aide des deux paliers gouvernementaux, la Municipalité et une forte mobilisation citoyenne. Avec la fermeture de La Sapinière en 2013 et l'adoption du PPU du cœur villageois en 2016, le secteur est voué à un redéveloppement en cohésion avec son passé.

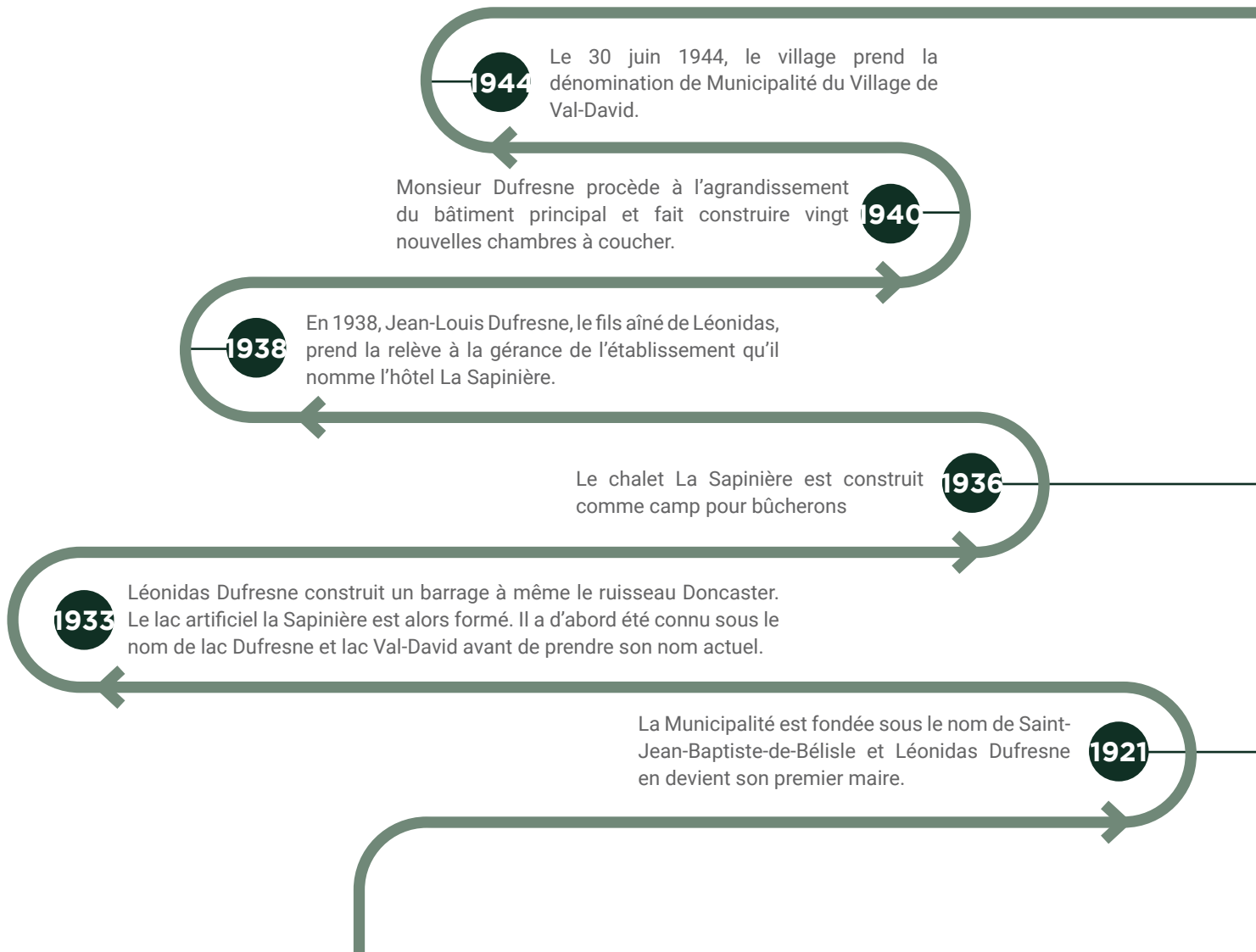




Figure 6 – PPU cœur villageois

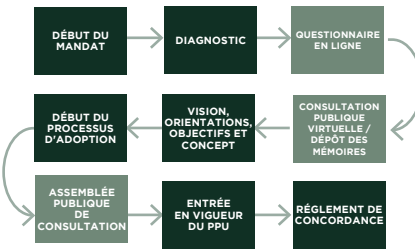


Figure 7 – Processus PPU

► 2021 Le PPU du secteur de la Sapinière est adopté. ►

2016 Le PPU du cœur villageois est adopté.

La Sapinière ferme ses portes au public. 2013

1997 Le projet du Parc régional Dufresne débute en 1975 afin de protéger la forêt et transformer le secteur en parc public à des fins récréatives. En 1997, la Municipalité acquiert le parc, qui est renommé Parc régional Val-David-Val-Morin.

Le domaine de La Sapinière accueille de nouveaux bâtiments tels que le pavillon hôtelier, des salles de réunion et une grande salle à dîner. 1956



Figure 5 – Pionniers du Parc (1975), Le Devoir



Figure 3 - Chalet La Sapinière, Clouthier



Figure 4 - Secteur La Sapinière (1984), BAnQ



Figure 2 - Léonidas Dufresne, Journal Ski-Se-Dit

2. DIAGNOSTIC

2.1. TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES

ÉVOLUTION DES MÉNAGES ET ÉVOLUTION PROJETÉE, 1996-2036

En 2019, la population de Val-David était de 5 301 personnes, réparties au sein de 2 405 ménages privés. Selon les projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec, la population de Val-David, en augmentation constante depuis les années 1990, devrait continuer à augmenter d'ici à 2036. Entre 2016 et 2036, la municipalité pourrait en effet accueillir jusqu'à 890 ménages de plus, ce qui représente une hausse d'environ 27 %.

Cette augmentation devrait être marquée notamment par l'arrivée de nouvelles familles, puisque l'école aura un impact sur le renouvellement démographique de la municipalité. La tendance

actuelle de retraités s'installant dans la municipalité devrait également continuer. Cette importante croissance du nombre de ménages prévue pour les prochaines années aura pour conséquence directe, en l'absence d'un nombre aussi important de départs, une demande en nouveaux logements et donc au niveau de la construction neuve sur le territoire. Puisque le secteur de la Sapinière est identifié comme l'un des derniers terrains développables de la municipalité, il est important de venir canaliser cette pression pour en faire un développement harmonieux et organisé.

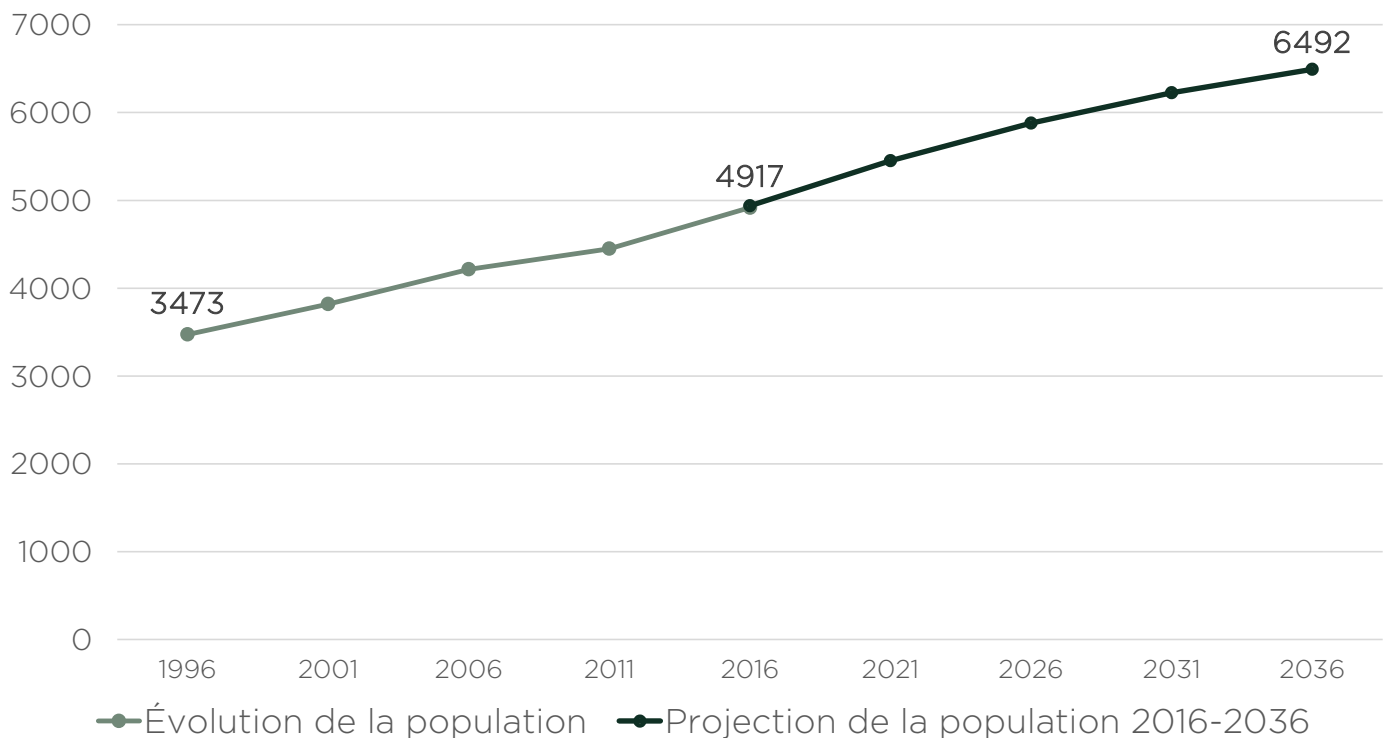


Tableau 1 – Évolution des ménages et évolution projetée (1996-2036), ISQ et Stat. Can.

L'augmentation de la population prévue d'ici à 2036 devrait également être marquée par un vieillissement de la population. En effet, la proportion des personnes âgées de 60 ans et plus devrait s'accroître. Représentant 32 % de la population en 2016, les personnes âgées de 60 ans et plus en représenteraient 53 % en 2036. L'arrivée de l'école pourrait toutefois modifier ces tendances, en faisant diminuer l'âge médian de la population par l'arrivée de nouvelles familles avec des enfants en bas âge.

Cette évolution démographique aura sans aucun doute des impacts sur la demande résidentielle et sur les besoins en services et équipements. Le vieillissement de la population se traduit généralement par une plus forte demande en petits logements, en copropriété, en location ou en résidences pour personnes âgées.

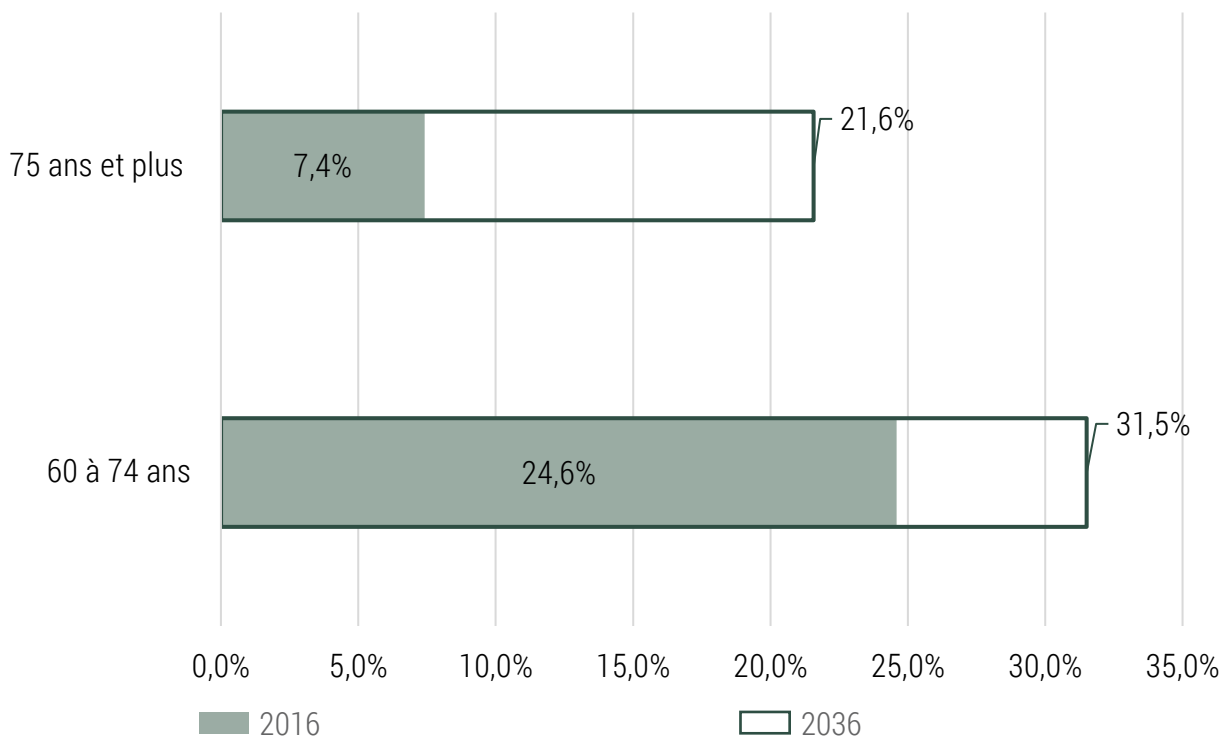


Tableau 2 – Évolution des citoyens âgés de 60 ans et plus et évolution projetée (1996-2036), ISQ et Stat. Can.

ENVIRONNEMENT NATUREL

Les particularités uniques pour lesquelles le secteur de la Sapinière est reconnu reposent notamment sur la beauté de ses paysages et de ses vues panoramiques et sur ses grands espaces verts. Le secteur de la Sapinière est un lieu d'exception pour ses attraits naturels, en faisant un lieu bucolique et touristique.

Le parc régional Val David-Val Morin

Le secteur de la Sapinière se trouve au pied de la réserve naturelle du Parc régional Val-David-Val-Morin, un parc public protégé de plus de 550 hectares voués à la conservation et aux activités de plein air.

En 2016, le gouvernement du Québec a d'ailleurs accordé au Parc régional Val-David-Val-Morin le statut de réserve naturelle à perpétuité. Les monts Césaire et Condor sont accessibles à partir du territoire du PPU et offre des vues sur les montagnes à partir de ce site exceptionnel. Berceau de l'escalade au Québec, le Parc régional offre plusieurs autres activités aux amateurs de plein air, et ce, tout au long de l'année : randonnée pédestre, de raquette et de ski de fond, etc.

Au sud du secteur du PPU, à l'extérieur du périmètre à l'étude, se trouve le chalet d'accueil Anne-Piché qui donne accès aux sentiers d'une partie du parc, entouré d'un vaste espace de stationnement pour les visiteurs.

Les vues sur les dénivellations et les falaises créent un paysage exceptionnel à partir du secteur de la Sapinière, mais également à partir de certains points stratégiques du village. Une attention particulière à leur protection devra être réfléchi afin de conserver ce paysage distinctif.

Le Parc régional représente, sans contredit, un atout stratégique pour le futur développement du secteur de la Sapinière.

À noter cependant que la population ne peut actuellement plus accéder au parc de la Sapinière et à une section du Parc régional, certains accès étant sur des terrains privés et maintenant fermés au public.

Les massifs boisés

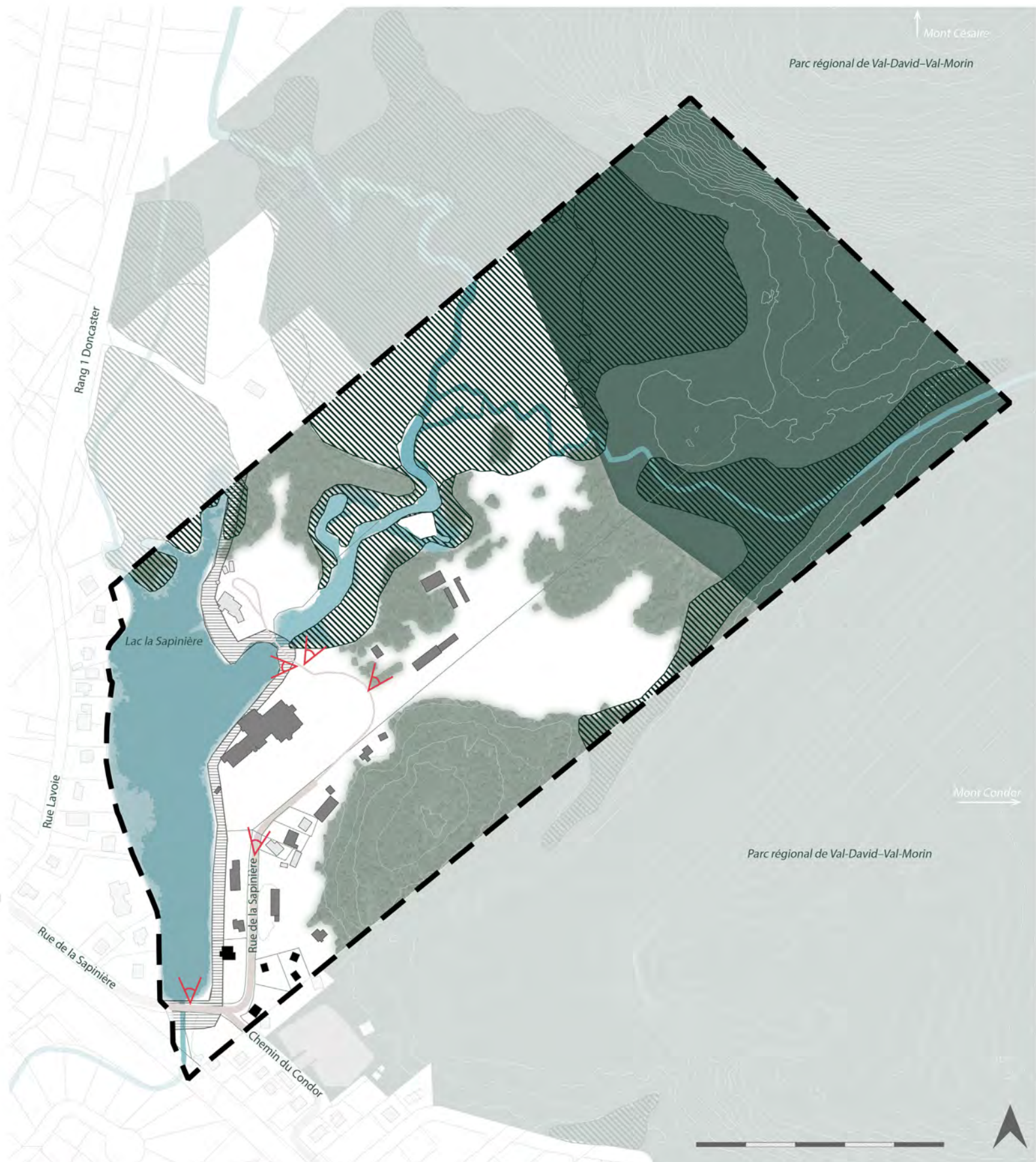
Hors des limites du Parc régional, d'autres milieux naturels couvrent le territoire, tels que des boisés, qui comprennent 52 % du secteur à l'étude, en incluant le secteur de conservation. Ces derniers sont directement interreliés au Parc régional.


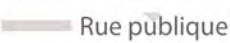



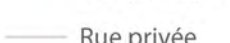
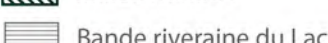


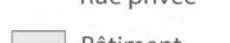

Le réseau hydrique

Le ruisseau Doncaster, qui s'alimente principalement des eaux qui descendent des montagnes, sillonne le secteur. Le lac la Sapinière, composé de marécages et de tourbières, a d'ailleurs été construit grâce à cette rivière, où un barrage a été érigé en 1932 pour compléter le projet du Domaine de l'hôtel La Sapinière. Le barrage donnant sur le lac la Sapinière est encore à ce jour géré et entretenu par les propriétaires du terrain.

De nombreux types de milieux humides riches en diversité se trouvent majoritairement à l'embouchure du lac et au pied de la montagne. Écosystèmes uniques, riches en nutriments, où coexistent à la fois des habitats terrestres et aquatiques, ces milieux humides maintiennent le régime hydrique du ruisseau Doncaster.

Ces milieux naturels et le lac artificiel abritent plusieurs espèces florales et représentent des habitats pour de nombreuses espèces animales. La présence de ces milieux naturels nécessite d'encadrer le développement du territoire et ce, peu importe l'usage implanté. Ainsi, les interventions projetées devront tirer profit des atouts paysagers du secteur et minimiser les impacts du développement sur la flore et la faune locale.



- | | | | |
|--|--|---|--|
|  Boisé |  Rue publique |  Milieu humide |  Périmètre du PPU |
|  Secteur de conservation |  Rue privée |  Bande riveraine du Lac |  Lots |
|  Hydrographie |  Bâtiment |  Vue d'intérêt | |

Carte 3 - Environnement naturel

ENVIRONNEMENT BÂTI

Le territoire est en partie occupé par des propriétés privées en bordure de la rue de la Sapinière, soit des résidences de particuliers, les chalets du Village Suisse et l'ancien bâtiment de l'hôtel La Sapinière. Les bâtiments existants sont de faible densité et majoritairement bien intégrés à leur environnement naturel. Plusieurs bâtiments du domaine de la Sapinière sont vacants et donnent une impression de village abandonné. Ils offrent toutefois un potentiel de redéveloppement intéressant.

La Sapinière

À la suite de la crise économique du début du XXe siècle, Val-David s'est largement transformé. Divers auberges et chalets ont été construits, dont le chalet La Sapinière.

Ce dernier a été construit en bordure du lac la Sapinière, avec des matériaux nobles et dans le respect du paysage. La fondation est érigée grâce aux pierres disponibles sur place et les murs en billots de bois rond permettent au bâtiment de s'intégrer à merveille à son environnement. Val-David est alors devenu une destination de choix pour les touristes et les villégiateurs. L'hôtel La Sapinière a été agrandi au fil des années pour accueillir plus de visiteurs, des conférences ainsi que de grands banquets, mais a toujours su conserver l'esprit du bâtiment d'origine.

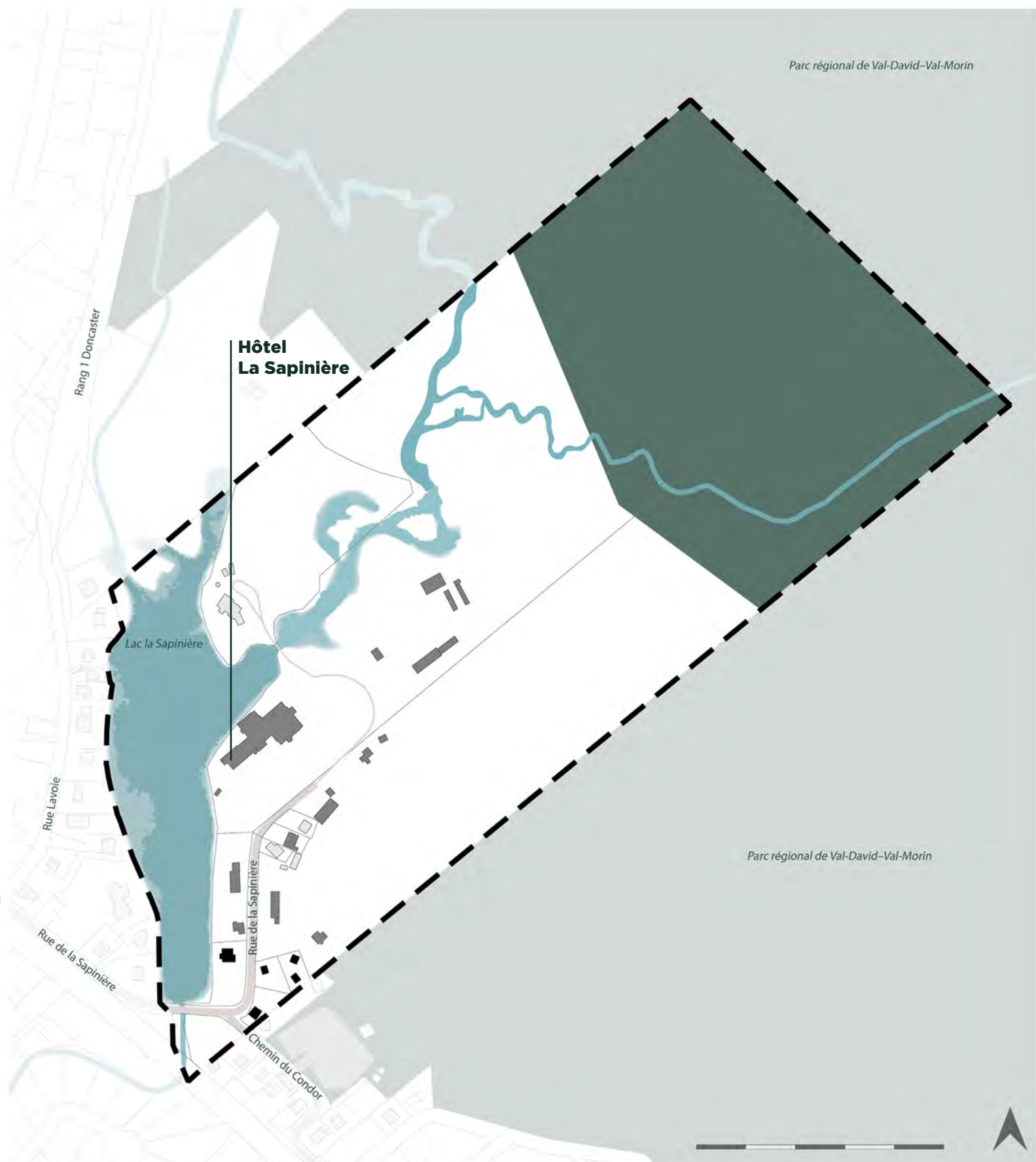
En plus d'être l'un des fleurons touristique de Val-David et des Laurentides, l'hôtel La Sapinière a été le berceau de l'hôtellerie au Québec avec des chefs de renom. L'Hôtel a fermé au public en 2013, après 77 ans d'activités. Le bâtiment qui accueillait l'hôtel ainsi que ses bâtiments accessoires sont tous vacants aujourd'hui.

Malheureusement, le bâtiment n'a pas été suffisamment entretenu et est actuellement en très mauvais état. Si l'état actuel empêche la conservation du bâtiment, il sera important de rappeler l'importance historique et symbolique de ce lieu pour la population de Val-David et au-delà, en réinterprétant son architecture.

Village Suisse

Avant de devenir le Village Suisse, ce groupe de chalets était la résidence saisonnière de villégiateurs. Le Village Suisse compte 10 chalets dans le secteur de la Sapinière.





- | | | | |
|--|--|--|--|
|  Secteur de conservation |  Rue publique |  Bâtiments La Sapinière |  Périmètre du PPU |
|  Hydrographie |  Rue privée |  Bâtiments |  Lots |
| | |  Village Suisse | |

Carte 4 - Environnement bâti

MOBILITÉ

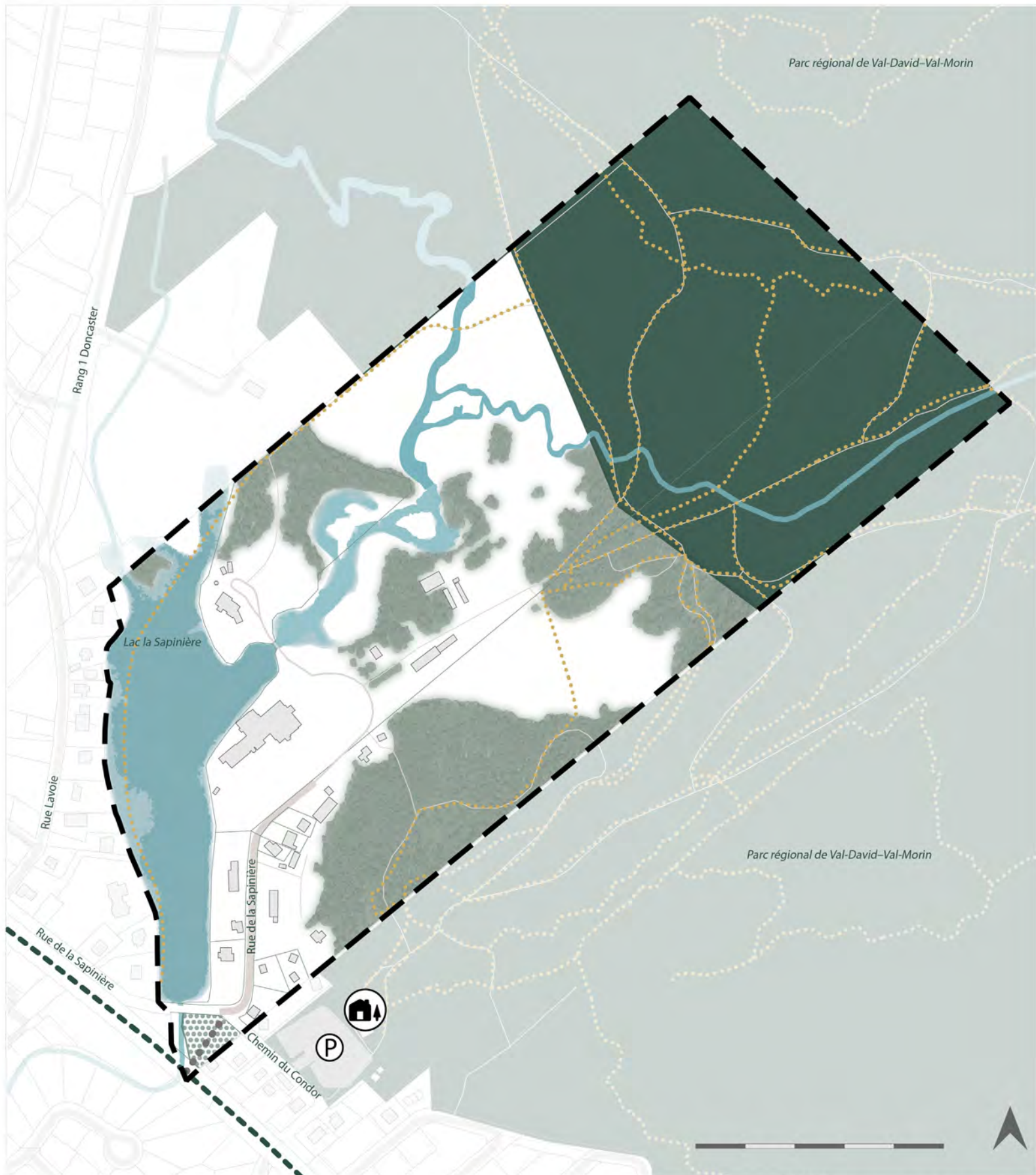
Le secteur de la Sapinière est accessible par la rue de la Sapinière, qui relie le site directement au coeur villageois à l'ouest et à l'entrée du Parc régional à l'est. Un petit pont marque l'entrée au secteur, où l'on peut déjà avoir un aperçu des paysages exceptionnels qui caractérisent le site, dont le lac la Sapinière, les montagnes, les milieux humides et la densité de conifères.

Le réseau routier à l'intérieur du territoire du PPU est majoritairement composé de chemins privés. Les seules rues publiques à sillonner le territoire sont le chemin du Condor et la rue de la Sapinière, qui s'arrête devant l'ancien hôtel éponyme. L'unique stationnement près du secteur se trouve sur le chemin du Condor et est utilisé par les visiteurs du Parc régional. Toutefois, les automobilistes se stationnent dans les rues résidentielles aux alentours, engendrant des inconvénients pour les résidents et rendant les déplacements entre le stationnement sur rue et l'entrée au Parc régional peu sécuritaires pour les piétons, vu l'absence d'infrastructures pour la mobilité active (absence de trottoir et d'intersections sécurisées, courbe du chemin du Condor dangereux, etc.).

En ce qui a trait au réseau de transport actif, un vaste réseau de sentiers peut être emprunté à partir du territoire du PPU pour se rendre au Parc régional. Parallèle à la rue de la Sapinière et récemment asphalté, le Parc linéaire le P'tit Train du Nord frôle la limite sud du territoire. D'ailleurs, un sentier qui s'est créé au fil du temps connecte directement la rue de la Sapinière au Parc linéaire.

La construction de l'école prévue dans le secteur engendre la nécessité de faire la réfection et le prolongement de la rue de la Sapinière qui mènera au nouveau bâtiment, puis d'aménager les trottoirs et les infrastructures d'égout et d'aqueduc. Une attention particulière devra être portée aux aménagements favorisant les déplacements actifs (marche, vélo, ski).

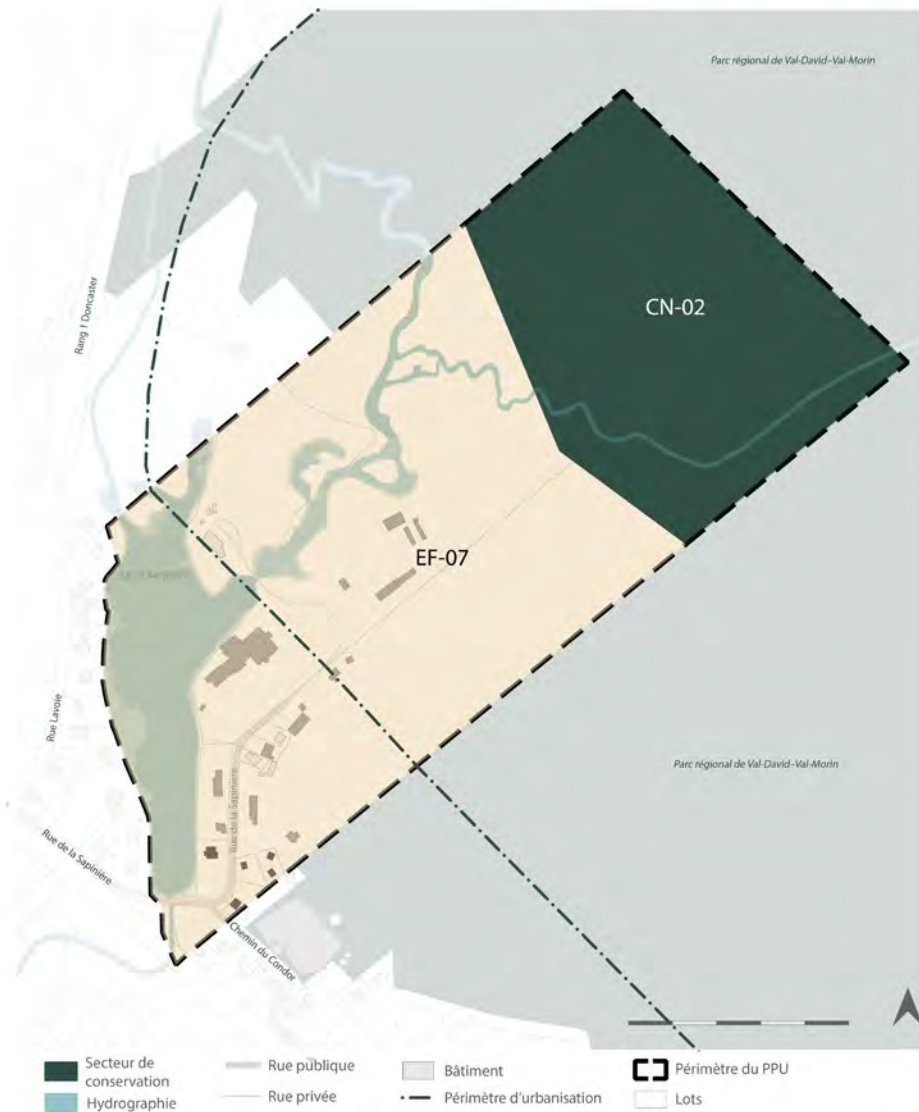




- Boisé
- Parc régional Val-David-Val-Morin
- Hydrographie
- Rue publique
- Rue privée
- Bâtiment
- Sentier du Parc régional
- Parc linéaire P'tit Train du Nord
- Sentier informel
- Périmètre du PPU
- Lots

Carte 5 - Mobilité

RÈGLEMENTATION ACTUELLE



Carte 6 - Règlement actuel

Le règlement en vigueur permet de plein droit les usages suivants, et ce, sur la totalité de la zone EF-07 :

- Habitations unifamiliales et bifamiliales
- Établissements hôteliers
- Résidences de tourisme
- Gîtes touristiques
- Sentiers multifonctionnels
- Centre d'interprétation de la nature
- Kiosque d'information touristique

La densité brute maximale est fixée entre 5 à 25 logements à l'hectare dans le périmètre d'urbanisation et de 0,1 à 2 logements à l'hectare à l'extérieur.

Le règlement de concordance suivant l'entrée en vigueur du PPU viendra notamment diviser le secteur en plusieurs zones, modifier les activités permises dans chaque zone et définir le type de bâtiments que l'on peut y construire, les milieux naturels à conserver et les éléments architecturaux à respecter.

2.2. SYNTHÈSE DES FORCES ET FAIBLESSES



FORCES

- La localisation stratégique du secteur d'intervention, étant à distance de marche du coeur villageois
- La présence du Parc régional Val-David-Val-Morin et son offre récréotouristique
- La proximité du Parc linéaire du P'tit train du Nord
- Les atouts naturels du site : lac la Sapinière, ruisseaux, massifs boisés, milieux humides, vue sur les montagnes, etc.
- La présence de l'hôtel La Sapinière et son histoire
- La quiétude des lieux



FAIBLESSES

- La qualité de l'eau du lac la Sapinière
- La présence de plusieurs bâtiments et équipements vacants et en désuétude
- Le passage de certains sentiers du parc sur des terrains privés



DÉFIS

- Créer un projet rassembleur et innovant
- Proposer un arrimage entre la vocation résidentielle et naturelle du site
- Protéger la plus grande proportion possible du secteur
- Respecter les limites de la capacité financière de la Municipalité
- Éviter le statu quo
- Préserver les milieux naturels du site et son caractère intime
- Prendre en compte l'état de détérioration avancée des bâtiments du domaine La Sapinière



OPPORTUNITÉS

- La demande du Centre de services scolaires des Laurentides de construire une école primaire intégrée à son environnement
- Les bâtiments vacants offrant un potentiel de redéveloppement
- La possibilité de varier l'offre résidentielle afin d'accueillir une population diversifiée
- Le respect du caractère historique de l'hôtel La Sapinière
- La pérennité des sentiers menant au Parc régional
- La protection des paysages

3. VISION DE DÉVELOPPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT

3.1. VISION ET ORIENTATIONS



UN SECTEUR EN SYMBIOSE AVEC LE MILIEU NATUREL ET PAYSAGER

En 2035, le secteur de la Sapinière s'inscrit en continuité au Parc régional Val-David-Val-Morin. Il a su préserver l'intégrité du lieu et de l'expérience unique qu'il procure : un environnement naturel aux vues mémorables, aux boisés nombreux et aux milieux humides conservés, créant un écosystème riche et en santé.

Le secteur concrétise un rapprochement harmonieux et paisible entre l'humain et son environnement grâce à des projets écoresponsables exemplaires, qui par leurs principes et leurs formes rassemblent la communauté. Les nouveaux bâtiments s'insèrent discrètement au milieu et l'architecture correspond aux standards de qualité et d'innovation recherchés par la Municipalité. Chaque intervention et chaque construction a été pensée, réfléchi et mise en œuvre dans une perspective de protection et de mise en valeur de ce patrimoine naturel riche et de ses paysages uniques.

Pour assurer une continuité avec l'héritage symbolique fort de La Sapinière, toute architecture nouvelle reprendra des éléments distinctifs du site initial. Des bâtiments et des aménagements font revivre l'esprit de l'hôtel La Sapinière, tant son prestige, son originalité, que les fonctions culturelles et sociales qu'il portait.



UN SECTEUR QUI RÉPOND AUX BESOINS D'UNE POPULATION DIVERSIFIÉE

En 2035, le secteur de la Sapinière est devenu un trait d'union entre le cœur du village et le Parc régional ainsi qu'un lieu d'accueil et de découverte pour les élèves de la nouvelle école. Cette école novatrice et ouverte sur le monde sera immergée dans la nature. Celles et ceux qui vivent sur le site y apprennent, s'y promènent et s'imprègnent de son énergie paisible.

À l'entrée du secteur, de nouveaux bâtiments sont érigés et ponctuent les lieux d'une densité réfléchie et respectueuse du site et de sa qualité de vie. Les usages sont compatibles avec la vocation du Parc régional et de l'école, tout en étant en harmonie avec le paysage et l'écosystème du lieu. Les déplacements à pied et à vélo y sont faciles, sécuritaires et agréables, ce qui facilite le lien entre les quartiers de Val-David et les accès aux parcs.

Le secteur de la Sapinière contribue à l'esprit de communauté puisqu'il illustre les valeurs et l'identité de la municipalité. Secteur accessible et paisible, incitant à la fois au calme et au mouvement, liant les générations les unes aux autres, de l'héritage de l'hôtel jusqu'aux nouveaux élèves réimaginant chaque année la magie du lieu, il est le poumon d'une vie collective et pacifiée avec la nature. Destinés notamment aux citoyens et citoyennes de Val-David, les activités de plein air, la promenade en bordure du lac la Sapinière et les espaces voués à la détente génèrent de nombreuses occasions de se rencontrer.

3.2. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

OBJECTIF 1.1 ASSURER LA CONSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE ET DES ÉCOSYSTÈMES

Le contexte dans lequel s'inscrit le PPU du secteur de la Sapinière émerge d'une volonté de la Municipalité d'assurer la viabilité du milieu naturel. Les bois, le lac, les ruisseaux et les milieux humides qui s'y trouvent sont des milieux qui assurent une diversité biologique et qui contribuent à offrir à la population un cadre de vie exceptionnel et un contact avec la nature. De même, les paysages sont le reflet de la culture des lieux et jouent un rôle important tant au niveau de l'image du secteur que de son identité. Le riche patrimoine naturel et la mosaïque de paysages qui confèrent au secteur un caractère distinctif se doivent d'être protégés et mis en valeur.

Les moyens de mise en œuvre suivants sont proposés :

- Lors d'une demande de permis de lotissement, exiger une étude de caractérisation des milieux naturels (milieux humides, boisés, espèces en péril, etc.), et prévoir des critères qui permettront de préserver les composantes naturelles identifiées;
- Lors d'une demande de permis de construction, exiger que le plan d'implantation illustre l'emplacement des milieux humides, des boisés et des vues à préserver, et prévoir des critères qui permettront de préserver les composantes naturelles identifiées;
- Évaluer la possibilité d'acquérir une partie des milieux naturels à protéger et les rendre accessibles aux publics;
- Adopter une réglementation permettant de conserver et protéger les écosystèmes, les massifs boisés, les bandes riveraines et les milieux humides sur l'ensemble du secteur;



ORIENTATION 1

UN SECTEUR EN SYMBIOSE AVEC LE MILIEU NATUREL ET PAYSAGER



Figure 10 - Secteur La Sapinière, Parc régional

- Adopter une réglementation permettant de protéger et de mettre en valeur les perspectives, les points de vue d'intérêt et les percées visuelles sur le lac la Sapinière et les attraits du parc : ses monts, ses parois rocheuses et sa végétation.



OBJECTIF 1.2

ASSURER UNE INTÉGRATION EXEMPLAIRE DU BÂTI À L'ENVIRONNEMENT NATUREL, DANS LE RESPECT DE L'HISTOIRE DES LIEUX

Il est proposé d'intégrer de nouveaux bâtiments à l'entrée du secteur, où il y a des terrains ayant un potentiel de revitalisation et peu d'éléments naturels ou paysagers d'intérêt à préserver. Puisqu'une très petite partie du secteur du PPU est voué au développement, celui-ci sera optimisé, tout en respectant l'échelle humaine et l'environnement paisible et sensible du secteur. La recherche de l'excellence en matière d'architecture et l'importance du développement durable comme assise sur la façon de développer sont au cœur du PPU. La reconnaissance d'une architecture exemplaire et évocatrice dans le secteur doit se traduire également par une réinterprétation du patrimoine bâti de l'hôtel La Sapinière.

Les moyens de mise en œuvre suivants sont proposés :

- Mettre en place une réglementation qui limite les nouveaux développements uniquement dans les zones de moindre valeur écologique, afin de conserver les éléments naturels et paysagers qui évoquent l'esprit du site;
- Mettre en place une réglementation qui s'assure que l'implantation respecte la topographie naturelle;
- Établir des conditions d'aménagement qui assurent une bonne insertion des nouveaux projets de développement dans le secteur;
- Exiger une étude pour connaître l'état du bâtiment de l'hôtel La Sapinière et évaluer les coûts de sa remise en état ou de sa destruction partielle ou complète;
- Selon l'étude réalisée, s'assurer que la mémoire et l'identité du lieu soient commémorés par un projet public, novateur et rassembleur;

ORIENTATION 1

UN SECTEUR EN SYMBIOSE AVEC LE MILIEU NATUREL ET PAYSAGER



Figure 11 - Exemple de développement intégré aux milieux naturels, Écoquartier ANMA

- Prévoir des critères dans la réglementation permettant d'assurer une signature architecturale adaptée et harmonisée à la qualité du milieu, tout en réinterprétant l'histoire et le patrimoine bâti de l'hôtel La Sapinière pour les nouveaux bâtiments;
- Mettre en place une réglementation qui assure l'implantation et l'intégration d'aménagements paysagers de qualité devant les bâtiments et espaces de stationnement, incluant différentes espèces de feuillus, afin de conserver le caractère bucolique du secteur et la quiétude des lieux;
- S'assurer d'établir une continuité de végétation relativement dense entre le Parc régional et le lac la Sapinière.

OBJECTIF 1.3

SOUMETTRE LE DÉVELOPPEMENT AUX MEILLEURS PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le secteur de la Sapinière bénéficie d'un emplacement idéal pour tirer profit à la fois des milieux naturels de qualité et des activités de plein air liées au Parc régional. L'approche préconisée est sensible aux exigences d'un environnement sain et de qualité.

Les moyens de mise en œuvre suivants sont proposés :

- Adopter une réglementation qui encourage la construction de bâtiments qui intègrent un maximum de technologies vertes et durables et qui misent sur les énergies renouvelables, telle que la gestion durable des chantiers de construction, l'aménagement de toits blancs ou verts et de murs végétalisés, l'énergie solaire passive, la géothermie, la biomasse, l'adhésion à des programmes d'efficacité énergétique reconnus, etc.;
- Adopter une réglementation qui encourage des techniques et des aménagements qui favorisent l'absorption directe des eaux de pluie dans le sol;
- Adopter une réglementation qui exige des pratiques écoresponsables pour l'aménagement de stationnements (verdissage, récupération des eaux de surface, pavé perméable, cases réservées pour les véhicules électriques ou d'autopartage, etc.);
- Adopter une réglementation pour limiter les espaces de stationnement et leurs superficies;
- Prévoir des liens de transport actif sécuritaires et confortables en toute saison (marche, vélo, ski), desservant les différents attraits du secteur et connectés vers le Parc linéaire, le cœur villageois et les autres quartiers de la municipalité;



ORIENTATION 1

UN SECTEUR EN SYMBIOSE AVEC LE MILIEU NATUREL ET PAYSAGER



Figure 12 - Exemple de développement intégré aux milieux naturels, Parc régional Pavilniai

- Encourager les initiatives visant à promouvoir l'agriculture urbaine.



OBJECTIF 2.1

PLANIFIER UNE ÉCOLE UNIQUE, INTÉGRÉE À SON ENVIRONNEMENT ET SUSCITANT LA FIERTÉ DE LA POPULATION

Le Centre de service scolaire des Laurentides (CSSL), a comme projet d'aménager une nouvelle école primaire dans le secteur de la Sapinière, au cœur de la municipalité. Cet emplacement de choix permettra ainsi aux enfants de venir à l'école à pied ou à vélo, en plus d'étudier dans un milieu des plus stimulants, intégré à même une nature généreuse et permettant la pratique d'activités de plein air. Inscrite dans une perspective de développement durable et d'intégration à la communauté, cette école nouvelle génération sera soumise aux standards de performance écologique et architecturale recherchés par la Municipalité.

Les moyens de mise en œuvre suivants sont proposés :

- Adopter une réglementation pour s'assurer que le bâtiment de l'école soit d'une architecture durable et novatrice, et conçu pour favoriser l'apprentissage (protection des espaces naturels et des paysages, utilisation du solaire passif, faible consommation d'eau, recyclage des déchets de construction, éléments acoustiques, etc.) et s'intègre à la nature environnante¹;
- Adopter une réglementation pour intégrer le plus possible à la nature la cour d'école : limiter les surfaces imperméables, intégrer des cailloux de différentes grosseurs, des glissoires sur talus, des surfaces poreuses au sol, éviter les espaces clôturés et ajouter plutôt des délimitations naturelles (talus, mur de soutènement, etc.), intégrer des jardins et potagers, intégrer des zones d'ombrage, etc.¹;
- Adopter une réglementation qui exige que le stationnement et le débarcadère de l'école soient les moins visibles possible de la rue et qu'ils soient aménagés à l'aide de pratiques écoresponsables (verdissement, récupération des eaux de surfaces, pavé perméable, etc.)¹;

ORIENTATION 2

UN SECTEUR QUI RÉPOND AUX BESOINS D'UNE POPULATION DIVERSIFIÉE



Figure 13 - École intégrée aux milieux naturels, Lab-école Shefford

- Poursuivre les démarches avec la MRC afin d'agrandir les limites du périmètre urbain au schéma d'aménagement pour y intégrer le terrain de l'école;
- Prévoir des ententes afin que le stationnement desservant l'école soit partagé avec les usagers du parc les soirs et fins de semaine et en période estivale;
- Prolonger la rue de la Sapinière jusqu'à l'emplacement de la future école et la réaménager en un axe de transport actif sécuritaire;
- Prévoir des liens de transport actif sécuritaires et confortables en toute saison entre les espaces bâtis et l'environnement naturel;
- Réaménager l'intersection de la Sapinière et du Condor afin de la rendre plus sécuritaire et afin de marquer l'entrée au secteur;
- Maintenir le Trottibus encourageant les jeunes à se rendre à l'école à pied et à vélo;
- Rendre profitable la nouvelle école au reste de la communauté les soirs et fins de semaine et en période estivale.

¹ Un plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est en cours d'adoption

OBJECTIF 2.2

CONSOLIDER LES TERRAINS AYANT UN POTENTIEL DE REDÉVELOPPEMENT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS FUTURS DES VALDAVIDOISES ET VALDAVIDOIS

La portion du secteur qui serait la plus appropriée pour accueillir tout nouveau développement est celle à l'entrée du secteur, bordant la rue de la Sapinière, où plusieurs bâtiments vacants ont un potentiel de redéveloppement. Une variété de type d'habitation est souhaitée, et ce, en complémentarité avec la nouvelle école, le Parc régional et l'environnement paisible et naturel général du site.

Développé de façon plus compacte, le secteur développable permettra de conserver un maximum de massifs boisés et de milieux humides sur le reste du secteur, tout en permettant de rentabiliser les infrastructures. Ces milieux naturels conservés offriront à la population des lieux de récréation et de détente exceptionnels.

Les moyens de mise en œuvre suivants sont proposés :

- Mettre en place une réglementation qui favorise un cadre bâti de moyenne densité et à échelle humaine dans les secteurs définis comme ayant un potentiel de nouvelles constructions (prioriser les bâtiments contigus ou multifamiliaux);
- Évaluer la possibilité de construire une résidence de personnes âgées dans le secteur;
- Évaluer la possibilité de construire du logement abordable pour les familles, favorisant ainsi les liens intergénérationnels;
- S'assurer d'avoir une variété de type d'habitation (unifamiliales en rangée, multifamiliales, etc.) et de grandeurs de logements;



ORIENTATION 2

UN SECTEUR QUI RÉPOND AUX BESOINS D'UNE POPULATION DIVERSIFIÉE



Figure 14 - Résidences de personnes âgées



Figure 15 - Exemple de stationnement intégré aux bâtiments, blog.maisons-prestige

- Mettre en place une réglementation qui permet la venue d'établissements de bien-être (services médicaux, spa, massothérapie, centre de formation, centre d'interprétation, école de vélo de montagne et d'escalade, centre de location d'équipements de plein air, camping rustique, kiosques touristiques, etc.).



OBJECTIF 2.3

CONSOLIDER L'ESPRIT DE COMMUNAUTÉ DES VALDAVIDOISES ET VALDAVIDOIS ET PRÉSERVER LA QUALITÉ DE VIE DES RIVERAINS

Malgré les quelques nouvelles constructions qui sont prévues dans le secteur, la Municipalité souhaite conserver l'environnement paisible actuel et souhaite développer une petite partie du site dans le respect des citoyens et citoyennes qui y habitent. Ces développements compacts en bordure de la rue de la Sapinière s'intégreront harmonieusement au caractère naturel du lieu, en conservant l'échelle humaine et l'âme du secteur. De plus, les activités qui s'y dérouleront ont été pensées pour la population valdavidoise.

Les moyens de mise en œuvre suivants sont proposés :

- Prévoir des usages compatibles avec les résidences limitrophes et permettre des usages limitant l'animation et l'affluence du grand public;
- Prévoir une vocation publique de certains terrains bordant le lac la Sapinière;
- Adopter une réglementation qui assure une bonne cohabitation et une qualité dans les interfaces entre les nouvelles constructions et les constructions existantes (usage, implantation, hauteur, volumétrie, gabarit, densité, aménagement des terrains, stationnements, etc.);
- Adopter une réglementation qui assure la conservation d'une bande riveraine au lac la Sapinière d'un minimum de 15 mètres, afin de créer une zone tampon entre les bâtiments et le lac;
- Adopter une réglementation qui ne prévoit pas une trop grande densité sur les terrains situés entre la rue de la Sapinière et le lac, afin de créer une zone tampon;

ORIENTATION 2

UN SECTEUR QUI RÉPOND AUX BESOINS D'UNE POPULATION DIVERSIFIÉE



Figure 16 - Jardins communautaires, Shutterstock

- Prévoir des mesures d'apaisement de la circulation limitant les nuisances des autobus scolaires et des automobiles, afin de conserver la quiétude des lieux;
- Adopter une réglementation qui privilégie l'éclairage naturel nocturne et qui exige un éclairage sobre qui limite la pollution lumineuse, autant sur les aires de stationnement, les rues, les allées et les bâtiments.



OBJECTIF 2.4

DOTER LE SECTEUR DE LIEUX DE RENCONTRE ET DE DÉTENTE ET BONIFIER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS DE SPORTS ET DE LOISIRS

Afin de mettre en valeur le secteur, la Municipalité pourra mettre en place divers équipements récréatifs pour la population, dont l'aménagement d'espaces de détente et de relaxation, des accès à l'eau du lac la Sapinière et une panoplie d'activités de plein air tant estivales qu'hivernales, d'observation et d'interprétation de la nature. Les projets seront en phase avec le Parc régional, qui privilégie le contact avec la nature dans le respect et la protection de la biodiversité. La protection et la consolidation de l'offre de services du Parc régional sont également prévues.

Les moyens de mise en œuvre suivants sont proposés :

- Assurer la protection des abords du Parc régional Val-David-Val-Morin;
- Acquérir des terrains stratégiques qui incluent des pistes et sentiers existants et les intégrer au Parc régional, afin d'assurer leur pérennité et leur accessibilité au public en tout temps;
- Prévoir le réaménagement du parc de la Sapinière en y intégrant un espace de rencontre;
- Prévoir un lien direct et formel entre le secteur de la Sapinière et le P'tit train du Nord;
- Aménager des espaces de détente et de relaxation dans le secteur;
- Évaluer la possibilité de mettre en place un jardin communautaire (potager en permaculture et/ou serre), des jardins scolaires et des aménagements comestibles sur le domaine public;
- Considérer l'aménagement d'une plateforme de mise à l'eau pour les embarcations nautiques non motorisées (kayak, canot) pour les élèves de la nouvelle école et pour les résidents et résidentes de Val-David à la condition d'évaluer au préalable l'état de santé du lac, des milieux humides et la qualité de l'eau;

ORIENTATION 2

UN SECTEUR QUI RÉPOND AUX BESOINS D'UNE POPULATION DIVERSIFIÉE



Figure 17 - Parc intégré aux milieux naturels, Bad Lippspringe/Allemagne

- Considérer l'aménagement de sentiers glacés;
- Établir des ententes avec les propriétaires riverains pour l'aménagement d'une promenade longeant le lac la Sapinière, intégrée à la bande riveraine aménagée de façon naturelle et perméable, ou lors de nouveaux projets, demander de céder une partie du terrain en contribution pour fins de parcs;
- Évaluer les besoins pour différents plateaux sportifs et espaces culturels et évaluer la possibilité de les intégrer au site (modules pour entraînement extérieur ou pour enfants, théâtre en forêt, sentiers artistiques ou écologiques, centre d'interprétation, etc.);
- Considérer l'architecture du paysage dans le développement des projets afin qu'il en résulte des ambiances paysagères diversifiées sur le site en donnant l'avantage aux activités de plein air, d'éducation, et de loisirs.



Figure 18 - Exemple d'espace de rencontre et de détente, Rooftop Park Bulwark Sint Jan par OSLO



Figure 21 - Exemple de stationnements camouflés par des aménagements paysagers et gestion optimale des eaux pluviales, Landscape Architecture Foundation



Figure 19 - Exemple d'oeuvre d'art intégrée à l'environnement, Kelly Sikkema Unsplash



Figure 22 - Exemple de cour d'école intégrée aux milieux naturels, 450 architects



Figure 20 - Exemple d'aménagement de rue favorisant les déplacements actifs, Route de Longjumeau à Paris-Saclay

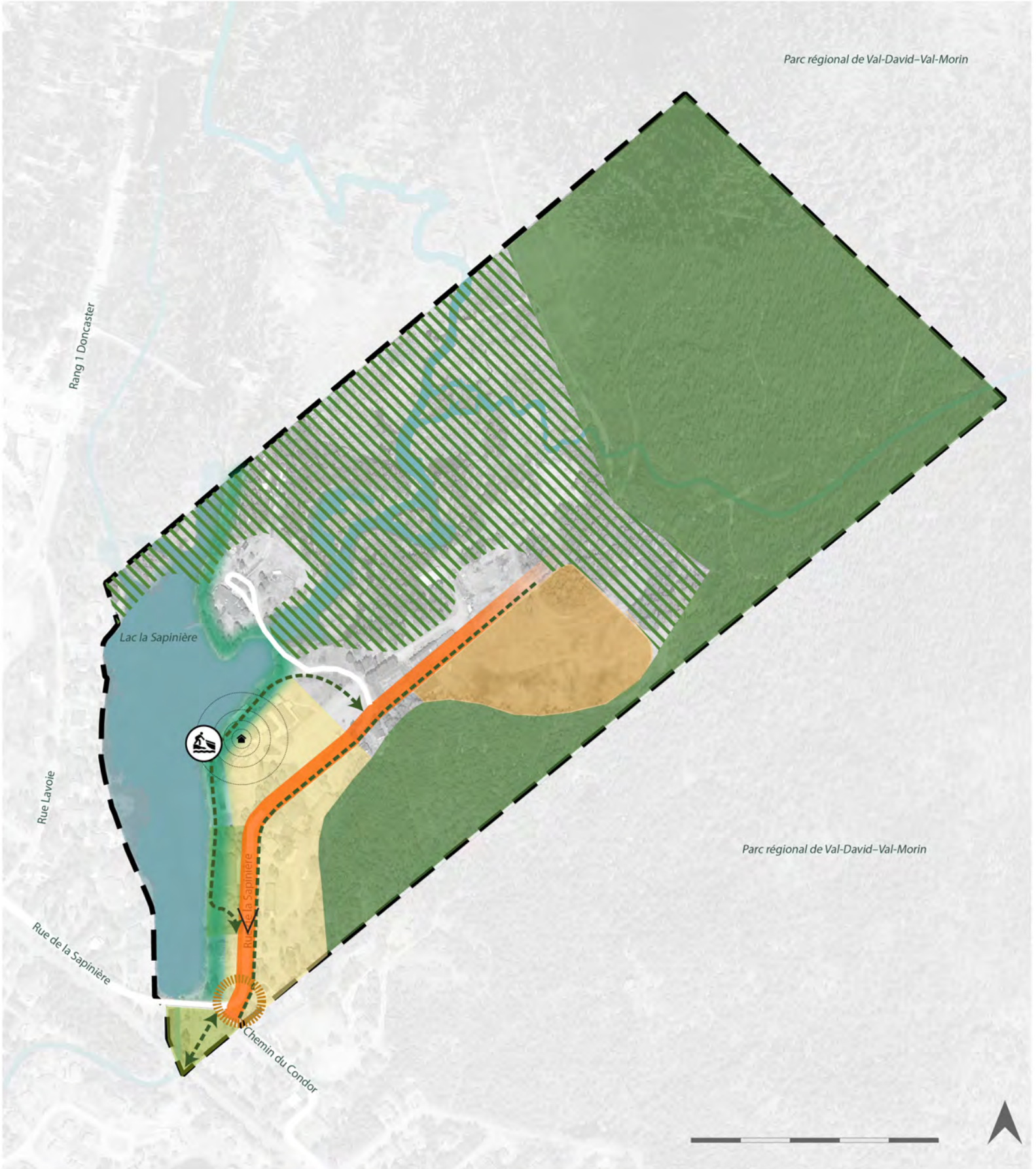
3.3. CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale de la page suivante illustre :

- la préservation d'un secteur de conservation naturelle, qui pourra être intégré au Parc régional;
- la préservation des milieux naturels d'intérêt, que ce soit des milieux humides ou des massifs boisés, par une réglementation sévère où le développement sera freiné;
- l'intégration d'une école primaire dans son milieu;
- le prolongement et la réfection de la rue de la Sapinière, de manière à favoriser et sécuriser les déplacements actifs;
- le marquage de la porte d'entrée au secteur;
- le secteur qui offre un potentiel de développement : ces terrains pourraient bénéficier d'un potentiel plus élevé en matière de développement, tout en respectant le milieu naturel environnant;
- la protection de la bande riveraine longeant le lac la Sapinière, incluant l'aménagement d'une promenade;
- l'aménagement d'un parc en bordure du lac la Sapinière ;
- la commémoration du bâtiment de l'hôtel La Sapinière;
- l'aménagement d'une rampe d'accès à l'eau pour embarcation légère;
- le réaménagement du parc de la Sapinière en espace de rencontre, intégrant un lien direct entre le secteur et le Parc linéaire.



Perspective d'ambiance de la vision d'aménagement du secteur, en bordure de la rue de la Sapinière



- | | | | |
|--|---|--|---|
| Aire de conservation /
Agrandissement du parc
régional | Terrain de l'école | Parc à vocation de
rassemblement et de
détente | Rampe de mise à l'eau |
| Milieu naturel à préserver | Réaménagement et
prolongement de la rue
de la Sapinière | Nouveau parcours piéton
et/ou cyclable | Aménagement / bâtiment
commémorant l'Hôtel la
Sapinière |
| Bande riveraine à
protéger | Secteur à potentiel de
nouvelle construction | Entrée au secteur à
réaménager | Emplacement de la
perspective d'ambiance |

Carte 7 - Concept d'organisation spatiale

4. PROGRAMME DE MISE EN OEUVRE

4.1. AFFECTATIONS DÉTAILLÉES DU SOL ET DENSITÉ D'OCCUPATION

Le PPU précise la répartition des usages, les hauteurs minimales et maximales, les densités d'occupation du sol en fonction de la vision, des orientations et des objectifs précédemment énoncés.

Cinq affectations du sol ont été définies. Les plans et les tableaux présentés ci-après indiquent, pour chaque affectation du sol, les usages, les hauteurs et les densités d'occupation du sol autorisés.



Conservation

Mixte naturelle

Espace naturel

Résidentielle naturelle

Institutionnel

Carte 8 - Type de milieu

INTENTION RÉGLEMENTAIRE

	Conservation	Espace naturel	Institutionnelle
	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver les espaces naturels du secteur; • Intégrer le secteur au Parc régional. 	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver les espaces naturels du secteur; • Restreindre le développement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Intégrer l'école primaire dans le secteur; • Contrôler la qualité architecturale; • Favoriser le verdissement.

FORME URBAINE

	Conservation	Espace naturel	Institutionnelle
Nombre d'étage minimal	1	1	1
Nombre d'étage maximal	2	2	2
Implantation au sol maximale (%)	10	10	30
Superficie de terrain minimale (m ²)	10 000	3000	20 000
Structure de bâtiment			
Isolé	●	●	●
Jumelé			
Contigu			

USAGES COMPATIBLES

	Conservation	Espace naturel	Institutionnelle
Habitations unifamiliales		●	
Habitations multifamiliales (4 à 6 logements)			
Résidences multifamiliales avec services			
Résidences de tourisme		○	
Établissements hôteliers			
Services médicaux et soins de santé			
Studios de santé pour le corps (massage, spa, etc.)			
Établissements d'enseignement			●
Sentiers multifonctionnels	●	●	●
Centres d'interprétation		●	●
Kiosques touristiques		●	
Services de location d'équipements		●	
Écoles d'enseignement privé (plein air)			
Activités récréatives		●	●
Parc régional	●		
Campings rustiques	●		
Parcs et espaces récréatifs	●	●	●

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

	Conservation	Espace naturel	Institutionnelle
PIIA applicable		●	●
Projets intégrés d'habitation			

DENSITÉ MINIMALE BRUTE

	Conservation	Espace naturel	Institutionnelle
		Faible	

● Compatible

○ Compatible avec restriction et/ou sous respect de conditions

	Mixte naturelle	Résidentielle naturelle	
INTENTION RÉGLEMENTAIRE	<ul style="list-style-type: none"> Offrir un potentiel de redéveloppement sur les terrains sous-valorisés; Préserver les vues sur le lac et les rendre accessibles au public; Créer une zone tampon entre les riverains à l'ouest du lac et le développement à l'est de la rue de la Sapinière; Permettre certains usages commerciaux; Encadrer la qualité des aménagements et de l'architecture; Favoriser le verdissement. 	<ul style="list-style-type: none"> Offrir un potentiel de redéveloppement sur les terrains sous-valorisés de manière à accroître la densité et la compacité du secteur; Encadrer la qualité des aménagements et de l'architecture; Favoriser le verdissement. 	
FORME URBAINE			
Nombre d'étage minimal	1	1	
Nombre d'étage maximal	2	3 *	* Maximum 3 sur 50 % de la zone
Implantation au sol maximale (%)	20	40	
Superficie de terrain minimale (m ²)	600	600	
Structure de bâtiment			
Isolé	●	●	
Jumelé	●	●	
Contigu	●	●	
USAGES COMPATIBLES			
Habitations unifamiliales		○ *	* Unifamiliale contiguë uniquement
Habitations multifamiliales (4 à 6 logements)		○	
Résidences multifamiliales avec services	○		
Résidences de tourisme		○	
Établissements hôteliers	○		
Services médicaux et soins de santé	○		
Studios de santé pour le corps (massage, spa, etc.)	○		
Établissements d'enseignement			
Sentiers multifonctionnels			
Centres d'interprétation	●		
Kiosques touristiques	●		
Services de location d'équipements	●		
Écoles d'enseignement privé (ex. plein-air)	●		
Activités récréatives	●		
Parc régional			
Campings rustiques			
Parcs et espaces récréatifs	●	●	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES			
PIIA applicable	●	●	
Projets intégrés d'habitation		●	
DENSITÉ MINIMALE BRUTE	Moyenne	Moyenne	

4.2. PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES

Le présent règlement de Programme particulier d'urbanisme (PPU) s'applique au secteur de la Sapinière, soit un secteur central de la Municipalité. Il établit un programme d'acquisition d'immeubles pour le secteur désigné. Dans le cadre de ce programme, la Municipalité peut acquérir tout immeuble situé dans ce secteur pour l'aliéner ou le louer aux fins décrites dans le présent document. Elle peut aussi détenir et administrer ces immeubles, et exécuter tous les travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis sur ceux-ci. La Municipalité du Village de Val-David pourra réaliser ce programme à la suite de l'entrée en vigueur du Programme particulier d'urbanisme et des règlements d'urbanisme conformes à ce programme.

5. PLAN D'ACTION

RÈGLEMENTATION					
Actions	Responsable	Priorité			
		Court terme	Moyen terme	Long terme	En continu
1. Règlement de zonage					
1.1	Modification du plan de zonage : nouveau découpage selon le plan des affectations détaillées	Service d'urbanisme	x		
1.2	Modification du plan de zonage : modifier les limites du périmètre urbain pour y intégrer le terrain de l'école une fois le schéma d'aménagement modifié en conséquence	Service d'urbanisme	x		
1.3	Modification aux grilles de spécifications: <ul style="list-style-type: none"> Nouveaux usages et mode d'implantation selon le plan des affectations détaillées; La hauteur des constructions en nombre d'étages et en mètres suivant les nouvelles prescriptions indiquées au plan des affectations détaillées; Nouvelles densités, taux d'implantation maximal et dimension de la superficie des terrains selon le plan des affectations détaillées. 	Service d'urbanisme	x		
1.4	Modification des normes de stationnement : allègement des normes en termes de dimensions et nombre de cases requises, utilisation de matériaux perméables, verdissement	Service d'urbanisme	x		
1.5	Modification des normes de bande de protection riveraine : protection sur un minimum de 15 mètres longeant le lac la Sapinière	Service d'urbanisme	x		
1.6	Modification des normes sur les projets intégrés d'habitation : nouvelle densité, nombre de bâtiments implantés en mode contigu, nombre minimal de cases de stationnement, distance minimale entre les allées véhiculaires privées et les bâtiments	Service d'urbanisme	x		

RÈGLEMENTATION

Actions	Responsable	Priorité				
		Court terme	Moyen terme	Long terme	En continu	
2. Règlement sur les PIIA						
2.1	Assujettir le secteur de la Sapinière au plan d'implantation et d'intégration architecturale	Service d'urbanisme	x			
2.2	Lors d'une demande de permis de lotissement, exiger une étude de caractérisation des milieux naturels fait par un biologiste ou un ingénieur compétent en la matière et prévoir des critères qui permettront de préserver les composantes naturelles identifiées	Service d'urbanisme	x			
2.3	Lors d'une demande de permis de construction, exiger que le plan d'implantation illustre l'emplacement des milieux humides, des boisés et des vues à préserver, et prévoir des critères qui permettront de préserver les composantes naturelles identifiées	Service d'urbanisme	x			
2.4	Établir des critères pour protéger et mettre en valeur les perspectives, les points de vue d'intérêt et les percées visuelles sur le lac la Sapinière et les attraits du parc	Service d'urbanisme	x			
2.5	Établir des critères pour la construction de bâtiments qui intègrent un maximum de technologies vertes, de matériaux durables, d'énergies renouvelables, une saine gestion de l'eau potable et des eaux pluviales, etc.	Service d'urbanisme	x			
2.6	Pour les nouvelles constructions, établir des critères permettant d'assurer une signature architecturale adaptée et harmonisée à la qualité du milieu, qui réinterprète l'histoire et le patrimoine bâti de l'hôtel La Sapinière	Service d'urbanisme	x			
2.7	Établir des critères pour l'intégration de pratiques écoresponsables pour l'aménagement de stationnements (verdissement, récupération des eaux de surface, pavé perméable, cases réservées pour les véhicules électriques ou d'autopartage, bornes électriques, etc.)	Service d'urbanisme	x			
2.8	Établir des critères permettant d'assurer l'implantation et l'intégration d'aménagements paysagers de qualité en cours avant	Service d'urbanisme	x			
2.9	Établir des critères qui assurent le développement d'un environnement marchable	Service d'urbanisme	x			
2.10	Établir des critères pour exiger un éclairage sobre qui limite la pollution lumineuse	Service d'urbanisme	x			

RÈGLEMENTATION

Actions	Responsable	Priorité			
		Court terme	Moyen terme	Long terme	En continu
3. Règlement sur les usages conditionnels					
3.1 Permettre les services médicaux et soins de santé, studios de santé pour le corps (massage, etc.) et kiosques touristiques dans l'affectation « Mixte naturelle » en établissant des critères d'autorisation pour ne pas nuire au paysage qui l'entoure, entre autres	Service d'urbanisme	x			
3.2 Intégrer des dispositions relatives pour les bâtiments de plus grandes densités (4 logements et plus) dans le secteur, incluant les résidences pour personnes âgées	Service d'urbanisme	x			
4 Règlement régissant la démolition d'immeubles					
4.1 Adopter un règlement régissant la démolition d'immeubles et exiger une étude pour connaître l'état du bâtiment de l'hôtel La Sapinière et évaluer les coûts de sa remise en état ou de sa destruction partielle ou complète. Dans le cas d'une démolition, exiger un plan de remplacement afin que le site ne demeure pas vacant	Service d'urbanisme	x			

PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Actions	Responsable	Priorité			
		Court terme	Moyen terme	Long terme	En continu
6.1 Évaluer la possibilité d'acquérir une partie des milieux naturels à protéger et les rendre accessibles aux publics, notamment les pistes et sentiers existants, afin d'assurer leur pérennité et leur accessibilité au public en tout temps	Service d'urbanisme	x			
6.2 Prolonger la rue de la Sapinière jusqu'à l'emplacement de la future école et la réaménager en un axe de transport actif sécuritaire, et y prévoir des mesures d'apaisement de la circulation limitant les nuisances des autobus scolaires et des automobiles	Services techniques	x			
6.3 Aménager des liens de transport actif sécuritaires et confortables en toute saison (marche, vélo, ski), desservant les différents attraits du secteur et connectés vers le Parc linéaire, le cœur villageois et les autres quartiers de la municipalité	Services techniques				x
6.4 Réaménager l'intersection de la Sapinière et du Condor afin de marquer l'entrée au secteur	Services techniques		x		
6.5 Réaménager le parc de la Sapinière en y intégrant un espace de rencontre et un lien direct et formel entre le secteur de la Sapinière et le P'tit train du Nord	Service d'urbanisme Services techniques Service des loisirs		x		
6.6 Aménager des espaces de détente et de relaxation dans le secteur	Service d'urbanisme Services techniques Service des loisirs				x
6.7 Évaluer la possibilité de mettre en place un jardin communautaire (potager en permaculture et/ou serre), des jardins scolaires ou des aménagements comestibles sur le domaine public et encourager les initiatives visant à promouvoir l'agriculture urbaine	Service d'urbanisme Services techniques Service des loisirs		x		
6.8 Commémorer la mémoire et l'identité de l'hôtel La Sapinière par un projet public, novateur et rassembleur	Service d'urbanisme Services techniques Service des loisirs		x		

PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Actions	Responsable	Priorité			
		Court terme	Moyen terme	Long terme	En continu
6.9 Considérer l'aménagement d'une plateforme de mise à l'eau pour les embarcations nautiques non motorisées (kayak, canot)	Service d'urbanisme Services techniques Service des loisirs		x		
6.10 Considérer l'aménagement d'une promenade longeant le lac la Sapinière, intégrée à la bande riveraine aménagée de façon naturelle	Service d'urbanisme Services techniques Service des loisirs			x	
6.11 Évaluer les besoins pour différents plateaux sportifs et espaces culturels et évaluer la possibilité de les intégrer au site (modules pour entraînement extérieur, modules pour enfants, théâtre en forêt, sentiers artistiques, etc.) et en intégrer dans le secteur.	Service d'urbanisme Services techniques Service des loisirs				x
6.12 Considérer l'aménagement de sentiers glacés	Service d'urbanisme Services techniques Service des loisirs			x	
6.13 Prendre part et offrir des incitatifs à l'aménagement des activités récréatives et éducatives dans les espaces naturels (ex. nouveaux sentiers multifonctionnels).	Service d'urbanisme Services techniques Service des loisirs		x		

PARTENARIAT

Actions	Responsable	Priorité			
		Court terme	Moyen terme	Long terme	En continu
7.1 Prévoir des ententes afin que le stationnement desservant l'école soit partagé avec les usagers du parc les soirs et fins de semaine et en période estivale	Direction générale	x			
7.2 Rendre profitable la nouvelle école au reste de la communauté les soirs et fins de semaine et en période estivale	Direction générale	x			
7.2 Maintenir le Trottibus encourageant les jeunes à se rendre à l'école à pied et à vélo	Service des loisirs				x

