



## **Ville de Coaticook**

**Programme particulier  
d'urbanisme du secteur du  
lac Lyster**

**Rapport  
Final**

**Les Services exp inc.**  
150, rue de Vimy  
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7  
Tél. : 819 562-3871

# Ville de Coaticook

## Programme particulier d'urbanisme du secteur du lac Lyster

### Rapport

Final

### Projet n°:

SHE-00226397 (COAV)

### Préparé par :

**Les Services exp inc.**

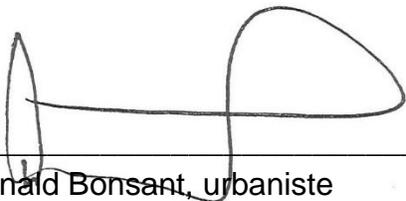
150, rue de Vimy

Sherbrooke (Québec) J1J 3M7

Tél. : 819 562-3871

Télec. : 819 563-3850

[www.exp.com](http://www.exp.com)



Donald Bonsant, urbaniste

Directeur aménagement, urbanisme et développement durable

Date :

2016-07-20

## **ANNEXE C DU PLAN D'URBANISME**

Document mis à jour en mai 2022 à des fins de concordance au schéma  
d'aménagement et de développement durable de la MRC de Coaticook

## Avis juridique

Le présent rapport a été préparé par Les Services **exp** inc. pour le compte de la **Ville de Coaticook**.

Toute utilisation qu'une tierce partie fera de ce rapport ou toute action ou décision prise sur son fondement demeure la responsabilité de ladite partie. Les Services **exp** Inc. ne peuvent être tenus responsables des dommages subis, le cas échéant, résultant des décisions prises ou des actions posées par un tiers en vertu du présent rapport.

### Équipe de réalisation :

Donald Bonsant, urbaniste  
Benjamin Roy, architecte paysagiste  
Nora Topilan, stagiaire en architecture de paysage  
Nicolas St-Pierre, urbaniste  
Caroline Adam, urbaniste

## Table des matières

|   | Page      |
|---|-----------|
| <b>1. Introduction .....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>2. Description du territoire .....</b>                           | <b>2</b>  |
| 2.1 Contexte d'intervention .....                                   | 2         |
| 2.1.1 Portrait de la ville.....                                     | 3         |
| 2.1.2 Description de l'environnement du site .....                  | 4         |
| 2.1.3 L'occupation du territoire .....                              | 6         |
| 2.1.4 Le milieu bâti .....  | 7         |
| 2.1.5 La circulation .....  | 8         |
| 2.1.6 L'environnement visuel .....                                  | 10        |
| 2.2 Réglementation en vigueur .....                                 | 11        |
| <b>3. Le diagnostic.....</b>  | <b>13</b> |
| 3.1 Généralités.....  | 13        |
| 3.1.1 Potentiels .....  | 13        |
| 3.1.2 Contraintes.....  | 13        |
| <b>4. Résultats de la consultation publique .....</b>               | <b>14</b> |
| <b>5. Enjeux, objectifs et moyens d'aménagement .....</b>           | <b>16</b> |
| 5.1 Enjeu 1 : La protection environnementale du secteur .....       | 16        |
| 5.2 Enjeu 2 : La protection et la mise en valeur des paysages ..... | 16        |
| 5.3 Enjeu 3 : Le contrôle de la densité d'occupation .....          | 17        |
| 5.4 Enjeu 4 : La valorisation du sentiment d'appartenance .....     | 18        |
| <b>6. Concept d'aménagement.....</b>                                | <b>19</b> |
| 6.1 Généralités.....  | 19        |
| 6.1.1 Consolidation du secteur de la plage municipale .....         | 19        |
| 6.1.2 Création d'un noyau identitaire du secteur .....              | 19        |
| 6.1.3 Protection des paysages.....                                  | 20        |
| 6.1.4 Consolidation des parcs municipaux .....                      | 20        |
| 6.1.5 Protection du lac et des berges .....                         | 21        |
| 6.1.6 Bonification des circuits piétonniers et cyclables .....      | 21        |
| <b>7. Affectations du sol.....</b>                                  | <b>24</b> |
| 7.1.1 Affectation résidentielle de villégiature #1.....             | 24        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 7.1.2     | Affectation résidentielle de villégiature #2.....             | 24        |
| 7.1.3     | Affectation résidentielle intégrée à l'environnement #1 ..... | 25        |
| 7.1.4     | Affectation résidentielle intégrée à l'environnement #2 ..... | 26        |
| 7.1.5     | Affectation récréotouristique .....                           | 26        |
| 7.1.6     | Affectation forestière .....                                  | 27        |
| 7.1.7     | Affectation conservation #1 .....                             | 27        |
| 7.1.8     | Affectation conservation #2.....                              | 27        |
| 7.1.9     | Affectation commerciale.....                                  | 28        |
| 7.1.10    | Affectation agricole.....                                     | 28        |
| <b>8.</b> | <b>Mise en œuvre.....</b>                                     | <b>30</b> |
| 8.1       | La réglementation d'urbanisme.....                            | 30        |
| 8.2       | Stratégie de mise en œuvre des interventions physiques .....  | 31        |
| <b>9.</b> | <b>Conclusion .....</b>                                       | <b>33</b> |

## Liste des figures

|  | <b>Page</b> |
|--|-------------|
| Figure 1 : Localisation du secteur du PPU à l'intérieur de la Ville de Coaticook ..... | 3           |
| Figure 2 : Secteur visé et les éléments d'intérêt .....                                | 4           |
| Figure 3 : L'occupation du territoire.....   | 6           |
| Figure 4 : Circulation .....   | 9           |
| Figure 5 : Vues panoramiques .....   | 10          |
| Figure 6 : Concept d'aménagement et d'affectation du sol.....                          | 23          |
| Figure 7 : Plan des affectations.....  | 29          |



# 1. Introduction

Dans le cadre de la planification détaillée de son territoire, la Ville de Coaticook désire se pencher sur l'élaboration d'une vision d'ensemble pour le secteur du lac Lyster. La Ville souhaite mettre en place des moyens d'interventions qui assureront le développement harmonieux de ce secteur bénéficiant du pouvoir d'attraction de ses lacs et montagnes.

Le secteur du lac Lyster de Coaticook représente un joyau pour la région et est sans contredit d'une importance majeure pour les résidents. Son paysage intrinsèque et celui qui le borde en font un secteur très convoité par les résidents et les visiteurs. En effet, au fil des années, le secteur abrite de plus en plus de résidents permanents et a vu naître certains projets de développements toujours embryonnaires à ce jour.

Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) est donc un outil de planification très intéressant puisqu'il permet d'apporter plus de précisions que le plan d'urbanisme sur un secteur donné. Le présent document se veut une stratégie de mise en valeur dont le but fondamental est d'augmenter le pouvoir d'attraction de ce secteur tout en contrôlant son développement. Le PPU permettra d'assurer un développement cohérent, durable et harmonieux du milieu, tout en atteignant les objectifs du plan d'urbanisme.

L'étude a été développée dans un esprit de concertation avec le milieu. Elle reflète les préoccupations des élus et des représentants du milieu intéressés par la mise en valeur et la préservation des éléments naturels de ce secteur d'intérêt. Le PPU permettra de définir des projets d'intervention et de conservation relevant du domaine public, de l'entreprise privée ou d'une participation conjointe des deux groupes. Ces projets pourront être réalisés selon les disponibilités financières et selon le dynamisme du milieu.

L'approche méthodologique proposée pour la réalisation de ce document repose sur les grandes conclusions qu'ont apportées les étapes de travail suivantes :

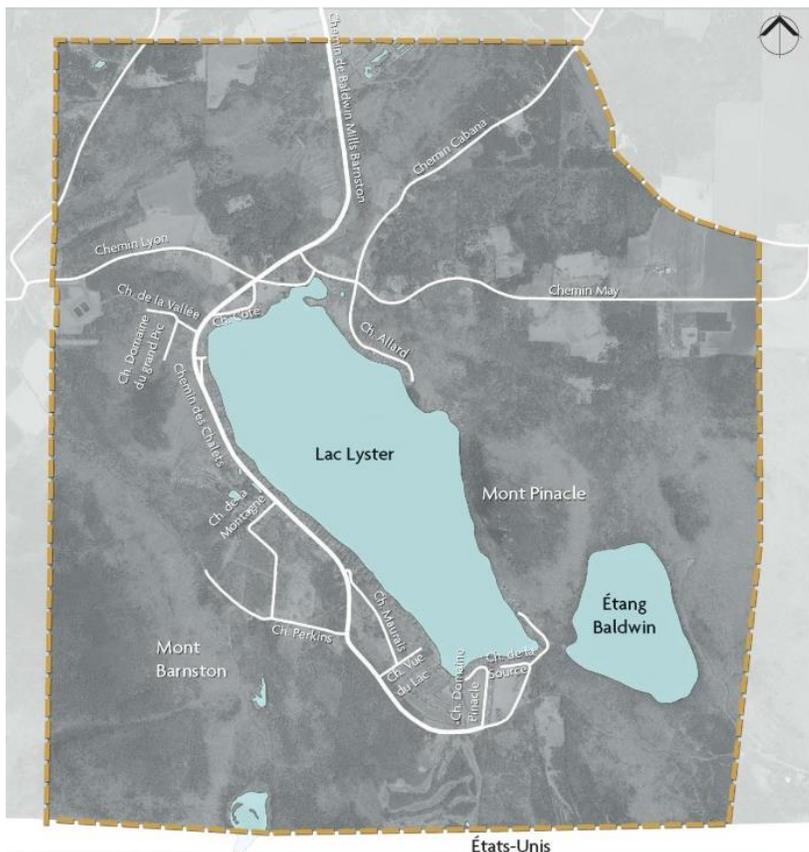
- L'inventaire du territoire;
- La recherche des potentiels et des contraintes;
- L'établissement d'un diagnostic;
- L'établissement et l'identification d'une vision, des enjeux et des objectifs;
- L'ébauche d'un concept solide;
- L'élaboration des composantes et de l'affectation du sol;
- La recherche des moyens de mise en œuvre sur le terrain.

Finalement, il importe de préciser que le présent document se veut un outil de planification clair et précis permettant au conseil municipal de s'y référer en tout temps.

## 2. Description du territoire

### 2.1 Contexte d'intervention

Depuis quelques années, il a été constaté que de plus en plus de villégiateurs du secteur du lac Lyster choisissent de devenir résidents permanents de leur maison secondaire. En surplus, on observe depuis quelque temps une pression pour le développement domiciliaire. Les résidents de ce secteur s'inquiètent et s'interrogent sur les impacts de la venue de ces nouveaux villégiateurs sur la protection de la qualité de l'eau du lac, la protection des paysages et la qualité de vie du secteur.

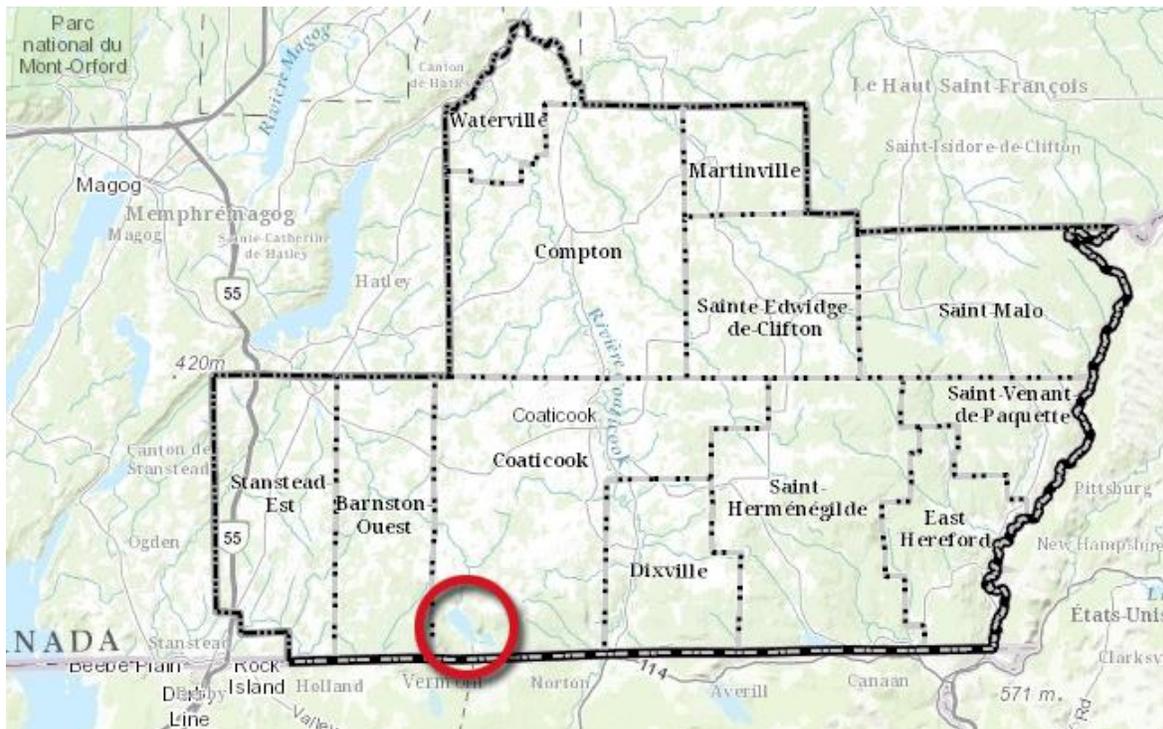


La Ville a mis en place, il y a quelque temps, des outils pour assurer la protection du lac et de son environnement immédiat. Toutefois, aucune planification précise n'a été élaborée pour protéger, mettre en valeur et prévoir le développement de ce secteur particulier. C'est donc pour pallier ce manque que le présent document a été élaboré.

### 2.1.1 Portrait de la ville

La Ville de Coaticook est située en Estrie, à l'intérieur de la MRC de Coaticook et est limitrophe à la frontière avec les États-Unis. Son territoire vallonné couvre 218,9 km<sup>2</sup> et est traversé par les routes provinciales 141, 147 et 206. Outre le centre-ville de Coaticook, le territoire est majoritairement agricole.

**Figure 1 : Localisation du secteur du PPU à l'intérieur de la Ville de Coaticook**



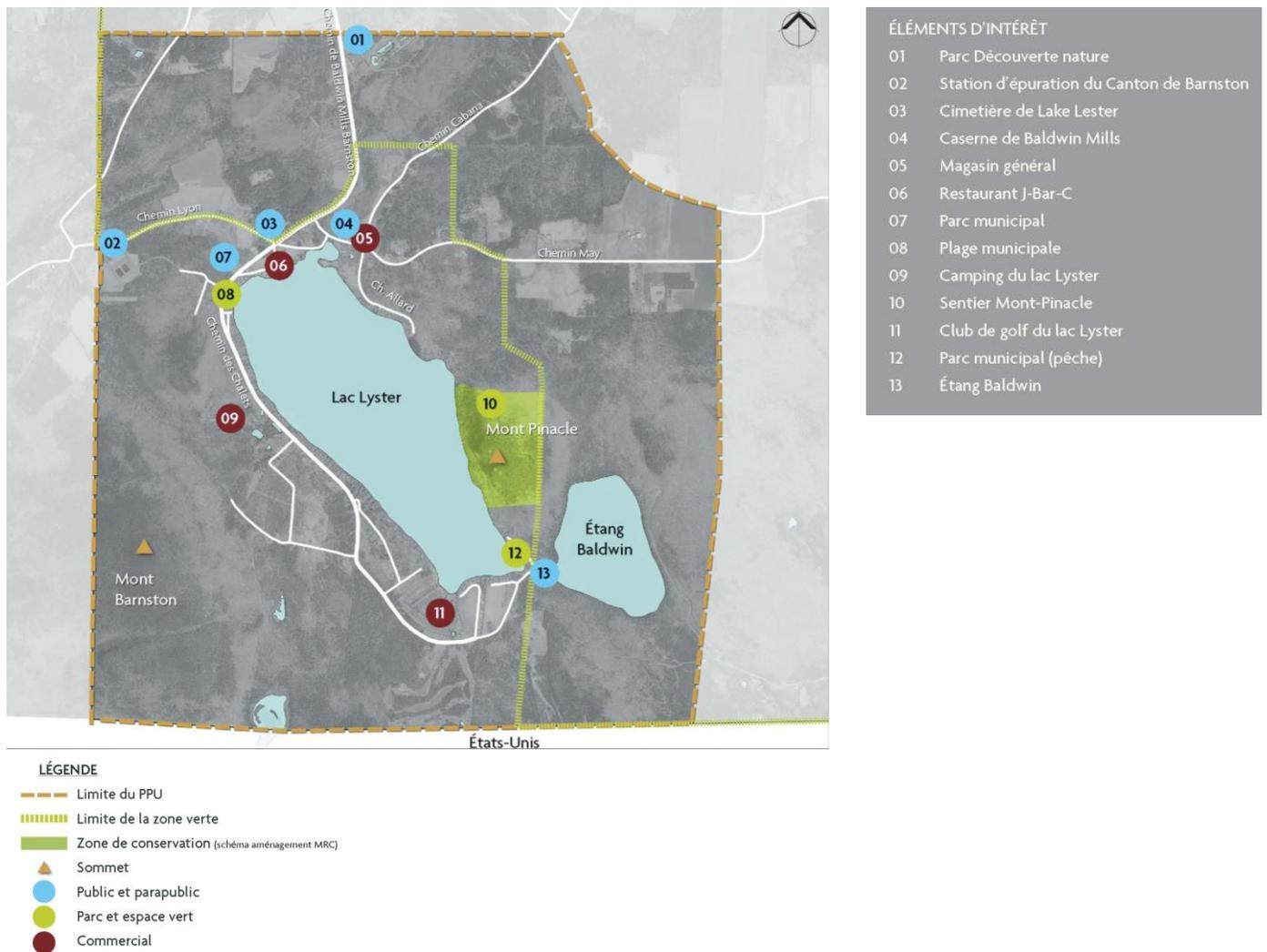
De plus, cette ville possède deux montagnes, localisées au sud-ouest du territoire, soit le mont Barnston (745 m de haut) et le mont Pinnacle (665 m de haut). Le lac Lyster est situé entre ces deux monts. La situation géographique et la topographie de ce secteur proposent des paysages offrant des points de vue époustoufflants. Le secteur visé par le PPU englobe ce secteur particulier de la ville et mérite d'être reconnu et mis en valeur.

### 2.1.2 Description de l'environnement du site

Le site est situé à l'extrémité sud-ouest du territoire de la ville et la majeure partie est à l'extérieur de la zone agricole permanente. La limite nord du secteur est un peu au sud du chemin Lévesque et du chemin Devost, alors que la limite est se localise à l'est de l'étang Baldwin. Le site est entouré par le milieu agricole actif.



Figure 2 : Secteur visé et les éléments d'intérêt



Le secteur du lac Lyster offre aux résidents du secteur et, dans une moindre mesure, aux vacanciers et touristes, une panoplie d'équipements récréatifs. Particulièrement, notons la présence d'équipements récréatifs publics dont :

- Le parc municipal (point 07) qui comprend des terrains sportifs diversifiés tels que : terrain de tennis, terrain de pétanques et patinoire.
- La plage municipale (point 08) qui possède entre autres : une descente à bateau asphaltée, des modules de jeux pour enfants, un terrain de volleyball de plage et des tables à pique-nique.
- Le parc municipal (point 12), qui propose notamment : des tables de pique-nique et un espace pour la pêche.
- Le mont Pinacle (point 10) est certainement l'un des éléments d'intérêt les plus utilisés par les touristes. Plusieurs sentiers pédestres de qualité y sont aménagés.
- Le parc Découverte nature avec le sentier des Moulins et le marais de la Station (parc situé à la station piscicole de Baldwin, point 1).

En plus des équipements récréatifs publics, le secteur visé par le présent document regroupe des éléments d'intérêt privé tels que le camping du lac Lyster (point 09) et le club de golf du lac Lyster (point 11). Ces équipements attirent de nombreux touristes dans le secteur. En complément de ces équipements, le secteur comprend des établissements commerciaux soit un restaurant (point 06) et un magasin général (point 05).



### 2.1.3 L'occupation du territoire

Il est possible d'observer, à partir de la figure 3, de nombreux équipements à l'intérieur du périmètre déterminé :

- Récréotouristiques (golf, sentier du mont Pinacle, camping, parc, plage, etc.);
- Commerciaux (magasin général, restaurant J-Bar-C, etc.);
- Institutionnels et publics (cimetière, caserne, etc.);
- Résidentiels (habitations permanentes et saisonnières) et;
- Agricoles (bâtiments agricoles).

Figure 3 : L'occupation du territoire



Le territoire comprend en bonne partie un couvert forestier intéressant et mature. Par ailleurs, il convient de noter, à partir de la figure ci-haut, la présence de deux développements résidentiels (chemin du Domaine du Grand-Pic et chemin du Faucon-Pèlerin) approuvés par la Ville et réalisables à court terme. En plus de ceux-ci, la ville soupçonne que d'autres projets de développements domiciliaires sont en cours de réflexion et de planification.

## 2.1.4 Le milieu bâti

Outre ses grands espaces pittoresques, le site visé comprend une panoplie de constructions résidentielles, commerciales, récréatives, institutionnelles et agricoles. Ces constructions sont majoritairement en bon état et bien entretenues.



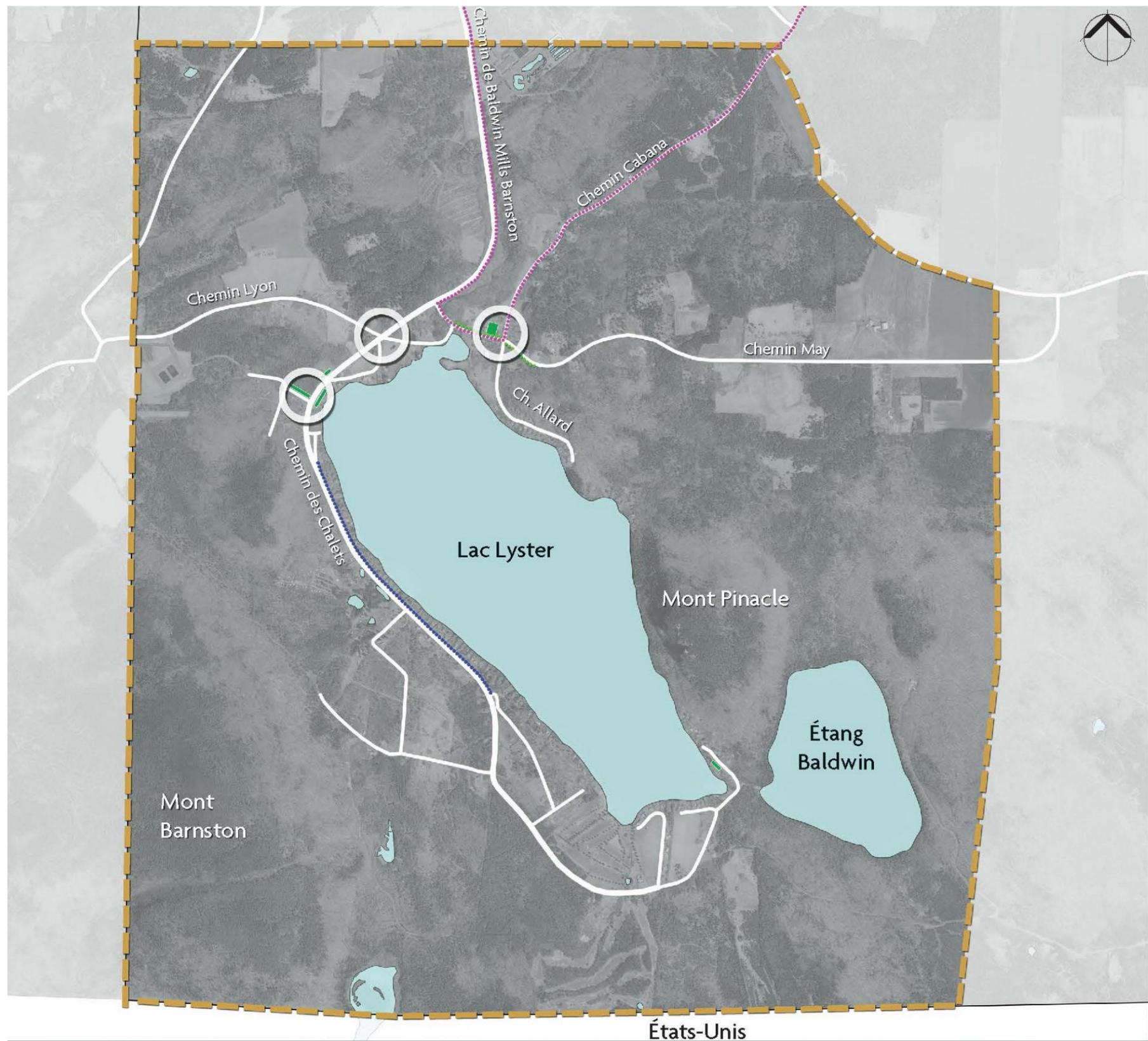
Les constructions résidentielles sont en majorité sur le territoire visé. On remarque la présence quasi exclusive des habitations unifamiliales isolées, habitées de manière permanente ou saisonnière. La plupart de ces constructions comprennent une grande galerie, couverte ou non, ayant une vue vers le lac Lyster ou le mont Pinnacle, lorsque possible.

Une forte proportion des bâtiments, toutes catégories confondues, possèdent un seul étage et une toiture à deux versants. Il est possible d'observer une variété de gabarit et de volumétrie des bâtiments principaux.



### 2.1.5 La circulation

Le secteur du lac Lyster possède certaines voies de circulation locales sur lesquelles sont parfois aménagés une piste cyclable (L'est'capade), une bande piétonnière ou un trottoir de béton bitumineux. Cependant, il n'existe pas de lien entre ces différents modes de circulation active. De plus, la majorité des voies de circulations publiques n'ont pas les aménagements requis pour une circulation autre que véhiculaire. Le site comprend aussi trois intersections stratégiques qui méritent qu'une attention particulière leur soit accordée. L'installation de panneaux de signalisation permettant de bien identifier les divers secteurs et équipements présents à l'intérieur du site visé, l'aménagement adéquat des voies de circulation afin d'assurer la sécurité des multiples usages de la route (véhicules, piétons et cyclistes), font partie des attentions particulières à apporter aux intersections stratégiques. D'ailleurs, l'une de ces intersections est positionnée sur l'une des routes collectrices de la ville, le chemin de Baldwin Mills Barnston, ce qui augmente le débit de circulation véhiculaire de ce secteur et peut engendrer des problématiques au niveau de la sécurité des usagers de la route.



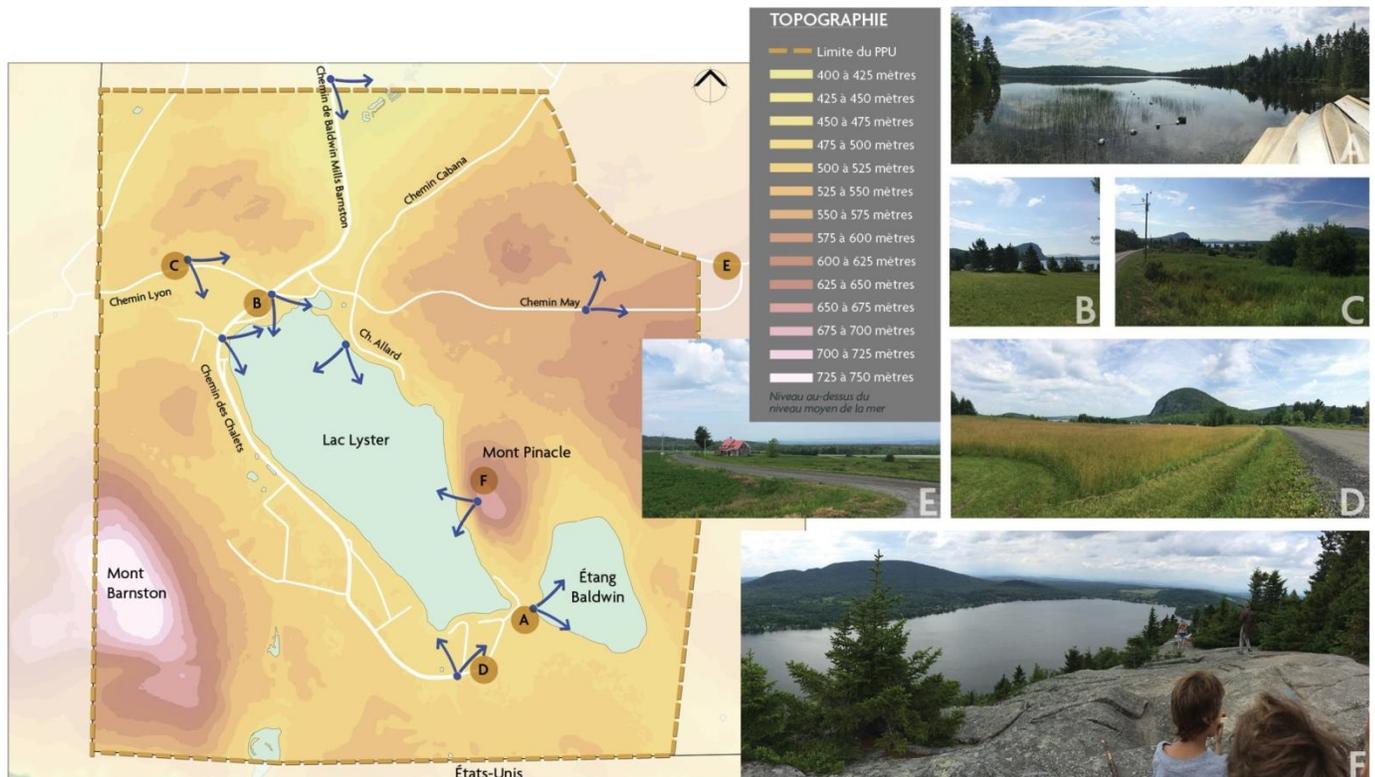
### LÉGENDE

-  Limite du PPU
-  Trottoir de béton bitumineux
-  Bande piétonnière (marquage et/ou bollards)
-  Circuit cyclable - L'est'capade
-  Stationnement public
-  Intersection stratégique

## 2.1.6 L'environnement visuel

Le site visé comprend de multiples vues panoramiques à couper le souffle. Cela est occasionné par la diversité des éléments naturels (lac, montagne, forêt et champs) présents dans le secteur et la topographie unique de ce milieu. La présence d'un belvédère en bois dans le parc Découverte nature permet d'observer le marais de la rivière Niger (décharge du lac Lyster). Le site de la plage, quant à lui, donne une vue d'ensemble du lac et du mont Pinnacle. Enfin, le belvédère naturel du mont Pinnacle ainsi que plusieurs percées visuelles sur les voies de circulation s'ajoutent aux éléments permettant de contempler le paysage unique, ajoutant une plus-value au trajet réalisé sur celles-ci.

Figure 5 : Vues panoramiques



## 2.2 Réglementation en vigueur

Le schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de Coaticook détermine les cadres à l'intérieur desquels les outils de planification et de réglementation de la ville doivent s'inscrire. Le territoire visé par le présent PPU est compris principalement à l'intérieur de trois affectations distinctes au Schéma d'aménagement et de développement durable.

### I. Affectation « Conservation naturelle »

Une partie du territoire du PPU, soit le mont Pinnacle, est situé à l'intérieur de cette aire d'affectation. Dans cette affectation sont autorisées les catégories d'activités suivantes :

- Conservation de l'aire de nidification du faucon pèlerin (espèce animale menacée).
- Activités récréatives non intensives avec mesures de mitigation de contrôle.
- Aménagement forestier.

### II. Affectation « Forestière »

Le pourtour du site visé par le PPU est compris dans cette affectation. Celle-ci permet les diverses activités suivantes :

- Aménagement forestier.
- Activités agricoles sauf quelques exceptions concernant l'élevage de certaines catégories d'animaux.
- Activités résidentielles (habitations unifamiliales seulement).
- Activités acéricoles et installations permises par la CPTAQ.
- Activités récréotouristiques reliées à l'habitation (table champêtre, gîte du passant, etc.).
- Activités commerciales de nature artisanale et de services personnels reliées à une résidence.
- Activités commerciales saisonnières de vente de produits agricoles (kiosques).
- Activités visant la conservation de la nature.
- Activités industrielles de première transformation des produits forestiers.
- Activités industrielles reliées à une résidence (micro-industrie artisanale).

- Activités complémentaires à l'agriculture (chasse en enclos).
- Activités récréatives extensives (corridors verts, voies cyclables régionales, centre équestre, parcs publics).

### III. Affectation « Villégiature »

Cette affectation englobe l'environnement immédiat du lac Lyster, à l'exception du mont Pinnacle et s'étend jusqu'aux limites ouest et sud de la ville de Coaticook. Il est permis les activités suivantes :

- Les activités commerciales de niveau local.
- Les activités résidentielles de basse densité.
- Les activités récréatives extensives et intensives.
- Les activités de conservation de la nature.
- Les activités commerciales de nature artisanale et de services professionnels.
- Les activités industrielles (micro-industries artisanales).
- Les fermettes.

## 3. Le diagnostic

### 3.1 Généralités

Le secteur du lac Lyster est déjà considéré comme l'un des milieux naturels parmi les plus intéressants de toute la MRC de Coaticook. Il convient donc d'en faire le portrait global afin de faire ressortir les éléments positifs et négatifs.

#### 3.1.1 Potentiels

- Percées visuelles vers les monts Pinnacle et Barnston, de même que sur le lac Lyster;
- Présence de paysages agricoles de qualité contribuant à la beauté du secteur;
- Présence d'arbres et de boisés matures apportant un élément visuel intéressant;
- Présence du lac Lyster et de l'étang Baldwin permettant la pratique d'activités liées aux plans d'eau;
- Présence de trottoirs sur certains tronçons de rue assurant une sécurité pour les piétons;
- Présence d'équipements municipaux de loisirs (parcs, plage, terrains sportifs, etc.) offrant une vaste gamme d'activités pour les résidents;
- Présence d'un service d'égout pour les résidents riverains du lac Lyster, contribuant ainsi un meilleur environnement.

#### 3.1.2 Contraintes

- Vitesse élevée dans certains secteurs, occasionnant un sentiment d'insécurité;
- Réseaux piétonniers et cyclables limités, diminuant les possibilités de circuler sans véhicule de manière sécuritaire;
- Entrées du secteur peu visibles, engendrant certaines problématiques d'orientation et de démarcation du secteur;
- Éloignement et isolement du secteur à l'étude par rapport à la ville de Coaticook et des voies de circulation provinciales;
- Cohabitation difficile entre les résidents permanents et les utilisateurs du camping, dû aux besoins en services différents.

## 4. Résultats de la consultation publique

Un exercice de réflexion et de concertation auprès de différents acteurs locaux a eu lieu en amont à la réalisation du présent PPU.

Lors de cette consultation publique, tenue le 4 novembre 2015, les participants ont été invités à assister à une présentation leur permettant de mettre en contexte les besoins et possibilités de développement du secteur du lac Lyster. Par la suite, les participants ont été invités à échanger sur cinq grandes questions portant sur leur vision du développement du secteur du lac Lyster de Coaticook. Pour chacune des questions posées, chacun a pu présenter ses impressions, priorités et questionnements. Le forum de discussions a servi de laboratoire, le temps d'une soirée, pour provoquer la rencontre de différents acteurs locaux importants pour la ville de Coaticook. L'ensemble de la soirée s'est déroulé dans une atmosphère propice à l'échange et à la réflexion.

La participation des divers acteurs locaux est essentielle pour la réalisation et la concrétisation du (PPU) du secteur du lac Lyster. En effet, les participants à cette consultation sont les mieux placés pour fournir leurs expériences et leurs connaissances de ce milieu unique. Ainsi, cinq thèmes ont été soumis aux participants dans le but de connaître leur vision de leur milieu de vie.

Les thèmes abordés durant la consultation publique sont les suivants :

1. Quelle est votre perception entourant le secteur du lac Lyster ?
2. En ordre de priorité, quels sont les trois sujets que vous associez naturellement au secteur du lac Lyster : Environnement et nature; milieu de vie; récréotourisme; famille; parcs, espaces verts ainsi que liens pédestres et cyclables; offre commerciale; services municipaux et d'utilité publique; patrimoine et culture; paysages naturels et architecture de qualité.
3. Quelles devraient être les priorités ou actions à réaliser en matière de :
4. Si vous aviez une seule décision ou une seule action à prendre immédiatement pour le secteur, quelle serait-elle ?
5. Comment imaginez-vous le développement du secteur du lac Lyster (votre vision) dans 10 ans ?

De ces thématiques, cinq faits saillants sont ressortis de la rencontre de consultation soient :

1. Assurer la protection environnementale du secteur;
2. Assurer la protection et la mise en valeur des paysages;
3. Assurer une planification et contrôle de la densité d'occupation;
4. Augmenter et valoriser le sentiment d'appartenance;
5. Promouvoir et mettre en valeur les activités économiques et récréatives reliées au tourisme.

Ces faits saillants permettent de connaître les besoins, les préoccupations et la vision du développement du secteur du lac Lyster pour la population concernée. Ainsi, des enjeux, des objectifs et des moyens d'aménagement peuvent être élaborés pour bien encadrer le développement de ce milieu.

## 5. Enjeux, objectifs et moyens d'aménagement

### 5.1 Enjeu 1 : La protection environnementale du secteur

#### Objectif

- Assurer la qualité de l'eau du lac Lyster et de ces affluents compris dans le secteur du PPU;
- Optimiser l'utilisation des équipements récréatifs (plage, rampe d'accès à l'eau, etc.);
- Conserver les caractéristiques du secteur qui en font un milieu particulier pour les occupants;
- Conserver un habitat de qualité pour la faune;
- Limiter la proportion de surface perméable pour réduire la quantité de sédiments dans le lac.

#### Moyens

- Réglementer l'aménagement des rives du lac Lyster;
- Sensibiliser les résidents et les utilisateurs aux bonnes pratiques en matière d'aménagement des rives du lac Lyster et de ces affluents compris dans le secteur du PPU;
- Reconnaître l'aire de conservation identifiée au schéma d'aménagement de la MRC de Coaticook;
- Réglementer afin de minimiser le déboisement;
- Limiter la densité en réglementant les dimensions des terrains;
- Réglementer le type d'embarcation autorisé sur le lac Lyster.

### 5.2 Enjeu 2 : La protection et la mise en valeur des paysages

#### Objectif

- Conserver le couvert forestier du secteur, spécialement des monts Pinnacle, Barnston et Séguin (à l'intérieur du terrain de camping);
- Permettre aux résidents de profiter des paysages;
- Empêcher la transformation du secteur par un développement non compatible;
- Atténuer l'impact des nouvelles constructions.

## Moyens

- Créer un circuit cyclable permettant de profiter des différentes vues panoramiques en bouclant le tour du lac;
- Limiter le développement dans les monts Pinnacle, Barnston et Séguin par une réglementation portant sur le lotissement et l'implantation en fonction des pentes, ainsi que sur la protection des sommets;
- Contrôler le déboisement par la protection des zones et secteurs sensibles;
- Planifier le déploiement d'infrastructures d'énergie et de communication de sorte que leur implantation, lorsque permise, se fasse en harmonie avec le paysage;
- Planifier le tracé de nouvelles rues de façon à limiter l'impact sur les paysages.

### **5.3 Enjeu 3 : Le contrôle de la densité d'occupation**

#### Objectif

- Assurer le bon fonctionnement des infrastructures de traitement des eaux existantes;
- Restreindre les activités autres que résidentielles et de villégiature.

#### Moyens

- Contrôler l'ouverture de nouvelles rues;
- Analyser la capacité du système d'épuration des eaux usées en place par rapport au développement;
- Limiter l'activité commerciale de façon à assurer une desserte de proximité seulement;
- Limiter la possibilité d'expansion du camping.

## 5.4 Enjeu 4 : La valorisation du sentiment d'appartenance

### Objectif

- Renforcer la qualité du cadre bâti;
- Assurer l'identification des différentes composantes du secteur incluant les équipements publics.

### Moyens

- Développer une image personnalisée par l'implantation de mobilier urbain et de structures signalétiques distinctifs;
- Continuer d'appliquer la réglementation en vigueur en matière de qualité architecturale (technique et esthétique);
- Marquer les entrées du secteur du lac Lyster par des aménagements esthétiques et distinctifs;
- Améliorer l'aménagement du stationnement de la plage et des parcs municipaux;
- Ajouter un bloc sanitaire dans les parcs municipaux;
- Aménager les rues publiques de manière conviviale pour tous les types d'usages de la route.

## 6. Concept d'aménagement

### 6.1 Généralités

Le concept d'aménagement tire profit des avantages de l'aire d'étude et répond favorablement aux objectifs et attentes définis précédemment. Le plan « Concept d'aménagement et d'affectation du sol » illustre les cinq propositions suggérées afin d'encadrer le développement du site dans une optique de préservation et de mise en valeur des milieux naturels et construits. Ces propositions sont décrites ci-dessous.

#### 6.1.1 Consolidation du secteur de la plage municipale

La plage municipale est le principal lieu commun d'accès au lac pour les citoyens du secteur et pour les visiteurs. Le PPU vise à consolider ce secteur névralgique et identitaire en améliorant les équipements disponibles et en l'embellissant le secteur. Cela pourrait être réalisé, par exemple :

- En réaménageant l'aire de stationnement existant en ajoutant des îlots de verdure et en plantant des arbres afin de réduire les îlots de chaleur.
- En construisant un bloc sanitaire à proximité de la plage et des terrains de jeux.
- En ajoutant de la signalisation distinctive aidant les utilisateurs à s'orienter et marquant l'identité du secteur.



#### 6.1.2 Création d'un noyau identitaire du secteur

Le noyau identifié devrait accueillir quelques commerces et services de proximité en complémentarité avec les usages actuels. De plus, des équipements pourraient être ajoutés afin de créer un lieu de rassemblement à l'entrée du secteur. Cela pourrait être réalisé, par exemple par :

- La création d'une aire de repos et de rassemblement
- L'amélioration de l'aire de stationnement.
- La construction d'un bloc sanitaire.
- L'ajout de commerces de proximité.
- La plantation d'arbres.
- L'ajout de signalisation distinctive aidant les utilisateurs à s'orienter et marquant l'identité du secteur.



### 6.1.3 Protection des paysages

La qualité des paysages est définitivement un facteur de l'attrait du secteur. La combinaison du plan d'eau et des monts boisés crée des paysages typiques de la région. Il est impératif de conserver ces acquis, de les protéger et de les mettre en valeur. Les interventions suivantes sont suggérées soit :

- La mise en application d'un règlement de déboisement strict.
- L'imposition d'une faible densité de développement.
- La mise en place de critères d'aménagement des entrées charretières et des allées d'accès aux propriétés privées.
- Le contrôle de la hauteur et de l'empreinte au sol des nouveaux bâtiments.



### 6.1.4 Consolidation des parcs municipaux

Les deux parcs municipaux (Elvin-Baldwin et celui situé du côté sud-est du lac Lyster) servent aux résidents du secteur et peut servir de halte pour les randonneurs. Quelques améliorations aideraient à rendre leur utilisation optimale, telles que :

- La construction d'un bloc sanitaire
- L'amélioration du bloc sanitaire du Parc Elvin-Baldwin
- La plantation d'arbres
- L'ajout de signalisation distinctive



### 6.1.5 Protection du lac et des berges

La préservation de la qualité de l'eau d'un lac est primordiale pour sa santé et donc, pour la jouissance des résidents et des utilisateurs. L'équilibre naturel d'un plan d'eau est spécialement fragile lorsque celui-ci a une superficie restreinte. De plus en plus, les autorités et les associations de résidents mettent en place des programmes d'interventions et de suivis pour assurer la qualité de l'eau de leurs lacs tels que :

- La mise en place d'un programme de végétalisation des berges.
- La mise en place d'un programme de surveillance des équipements d'épuration des eaux usées (fosses septiques et champs d'épuration).
- La réduction de l'utilisation des bateaux à moteur.
- Le rétablissement du niveau de l'eau du lac Lyster.



### 6.1.6 Bonification des circuits piétonniers et cyclables

La bonification des infrastructures de randonnées existantes pourrait accroître l'attrait du mont Pinnacle et du secteur, tout en améliorant l'expérience des randonneurs. Les interventions proposées visent à compléter les circuits en bouclant les sentiers existants et en proposant des prolongements amenant les utilisateurs à découvrir le secteur. Voici donc des suggestions d'aménagements :

- Le prolongement des pistes cyclables existantes.
- Le prolongement des sentiers piétonniers.
- L'ajout de signalisation.

# Concept d'aménagement

**Consolidation du parc municipal**  
 Amélioration du bloc sanitaire  
 Plantation d'arbres  
 Signalétique distinctive

**Création d'un noyau identitaire du secteur intégrant**  
 Aire de repos et de rassemblement  
 Aire de stationnement aménagé  
 Bloc sanitaire  
 Commerces de proximité  
 Plantation d'arbres  
 Signalétique distinctive

## Légende

-  Zones de conservation
-  Noyau villageois
-  Parc et espace verts
-  Marquage des entrées du secteur
-  Circuit cyclable existant
-  Circuit cyclable proposé
-  Lien piétonnier existant
-  Lien piétonnier proposé
-  Réseau de sentiers existant
-  Protection des berges du lac Lyster
-  Paysage d'intérêt supérieure

**Consolidation du secteur de la plage municipale**  
 Aire de stationnement aménagé  
 Bloc sanitaire  
 Plantation d'arbres  
 Signalétique distinctive

**Protection des paysages**  
 Règlement de déboisement strict  
 Faible densité de développement  
 Critères d'aménagement des rues et des entrées charetières  
 Contrôle de la hauteur et de l'emprise au sol des nouveaux bâtiments

**Protection des zones de conservation**  
 Règlement de déboisement strict  
 Absence de développement  
 Développement récréotouristique extensif

**Protection du lac et des berges**  
 Programme de végétalisation des berges  
 Programme de contrôle de l'érosion  
 Programme de surveillance des équipements d'épuration des eaux usées  
 Réduction de l'utilisation des bateaux à moteur  
 Rétablissement du niveau de l'eau du lac

**Consolidation du parc municipal**  
 Bloc sanitaire  
 Plantation d'arbres  
 Signalétique distinctive

## 7. Affectations du sol

Les affectations du sol permettent de déterminer les usages autorisés dans chaque secteur du site à l'étude, les densités préconisées et les dispositions particulières à prendre en considération. Ceci assure une planification du développement correspondant au résultat final escompté.

### 7.1.1 Affectation résidentielle de villégiature #1

Cette affectation concerne le pourtour du lac Lyster. La densité prévue est faible puisque le secteur est desservi par un réseau d'égout municipal seulement. Les usages suivants sont permis :

- |   |  |
|---|--|
| ➤ Habitation unifamiliale                                       | ➤ Parc et terrain de jeux                                      |
| ➤ Gîte  | ➤ Infrastructures publiques                                    |
| ➤ Maison de tourisme  | ➤ Acériculture (cabane à sucre)                                |
| ➤ Bureaux et services professionnels<br>intégrés à l'habitation | ➤ Golf existant  |
|   | ➤ SPA (superficie de lot minimale de<br>8 000 m <sup>2</sup> ) |

### 7.1.2 Affectation résidentielle de villégiature #2

Cette affectation est localisée au sud du lac Lyster, dans le secteur du chemin du Domaine du Pinacle. La densité prévue est faible puisque le secteur est desservi par un réseau d'égout municipal seulement. Les usages suivants sont permis :

- |   |  |
|---|--|
| ➤ Habitation unifamiliale                                       | ➤ Parc et terrain de jeux                                      |
| ➤ Habitation bifamiliale  | ➤ Infrastructures publiques                                    |
| ➤ Gîte  | ➤ Acériculture (cabane à sucre)                                |
| ➤ Maison de tourisme  | ➤ Golf existant  |
| ➤ Bureaux et services professionnels<br>intégrés à l'habitation | ➤ SPA (superficie de lot minimale de<br>8 000 m <sup>2</sup> ) |

### 7.1.3 Affectation résidentielle intégrée à l'environnement #1

Cette affectation est localisée à l'arrière de l'affectation résidentielle de villégiature et comprend l'ensemble des développements domiciliaires existants et projetés. La densité prévue est très faible puisque les terrains ne sont desservis par aucun service. Les usages suivants sont autorisés :

|  |   |
|--|---|
| ➤ Habitation unifamiliale                                    | ➤ Parc et terrain de jeux                                   |
| ➤ Gîte   | ➤ Infrastructures et équipements publics                    |
| ➤ Maison de tourisme   | ➤ Golf existant   |
| ➤ Bureaux et services professionnels intégrés à l'habitation | ➤ SPA (superficie de lot minimale de 8 000 m <sup>2</sup> ) |
| ➤ Foresterie   | ➤ Acériculture (cabane à sucre)                             |

### 7.1.4 Affectation résidentielle intégrée à l'environnement #2

Cette affectation est localisée à l'arrière des affectations résidentielle de villégiature et résidentielle intégrée à l'environnement #1 et comprend l'ensemble des développements

domiciliaires existants et projetés. La densité prévue est très faible puisque les terrains ne sont desservis par aucun service. Les usages suivants sont autorisés :

|  |   |
|--|---|
| ➤ Habitation unifamiliale                                    | ➤ Infrastructures et équipements publics                    |
| ➤ Gîte   | ➤ Parc et terrain de jeux                                   |
| ➤ Maison de tourisme   | ➤ Centre de ressourcement                                   |
| ➤ Foresterie   | ➤ SPA (superficie de lot minimale de 8 000 m <sup>2</sup> ) |
| ➤ Acériculture (cabane à sucre)                              |   |
| ➤ Bureaux et services professionnels intégrés à l'habitation |   |

#### 7.1.5 Affectation récréotouristique

L'affectation récréotouristique comprend le camping du lac Lyster, la plage municipale, le parc municipal à proximité de cette dernière et le parc Découverte nature. Les usages suivants sont autorisés :

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| ➤ Maison de tourisme               | ➤ Activités nautiques                    |
| ➤ Camping                          | ➤ Parc et terrain de jeux                |
| ➤ Hébergement de faible occupation | ➤ Infrastructures et équipements publics |



### 7.1.6 Affectation forestière

Couvrant le pourtour du secteur visé et entièrement inclus à l'intérieur de la zone agricole permanente, cette affectation prévoit une densité très faible et les usages suivants y sont permis :

|   |  |
|---|--|
| ➤ Foresterie  | ➤ Récréation extérieure extensive                              |
| ➤ Agriculture   | ➤ Infrastructures et équipements publics                       |
| ➤ Habitation unifamiliale (limitée aux habitations reliées aux droits et privilèges selon <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec</i> ) | ➤ Élevage et activités complémentaires (incluant pisciculture) |
| ➤ Gîte  | ➤ Maison de tourisme   |

### 7.1.7 Affectation conservation #1

L'affectation conservation est exclusivement réservée au Mont Pinnacle. Les usages suivants y sont autorisés :

|                                   |
|-----------------------------------|
| ➤ Récréation extérieure extensive |
| ➤ Acériculture                    |

### 7.1.8 Affectation conservation #2

L'affectation conservation est seulement réservée : au Mont Barnston, à l'approche du Mont Pinnacle et au secteur de l'étang Baldwin. Les usages suivants y sont autorisés :

|                                   |                           |
|-----------------------------------|---------------------------|
| ➤ Récréation extérieure extensive | ➤ Foresterie (restreinte) |
| ➤ Acériculture                    |                           |

### 7.1.9 Affectation commerciale

Cette affectation comprend un petit secteur compris à la jonction du chemin Cabana et du chemin May, en plus d'un secteur compris entre les chemins des Chalets et Côté, en bordure du lac Lyster. Cette affectation permet de consolider les activités commerciales du secteur du lac Lyster. La densité prévue est faible et les usages suivants sont permis :

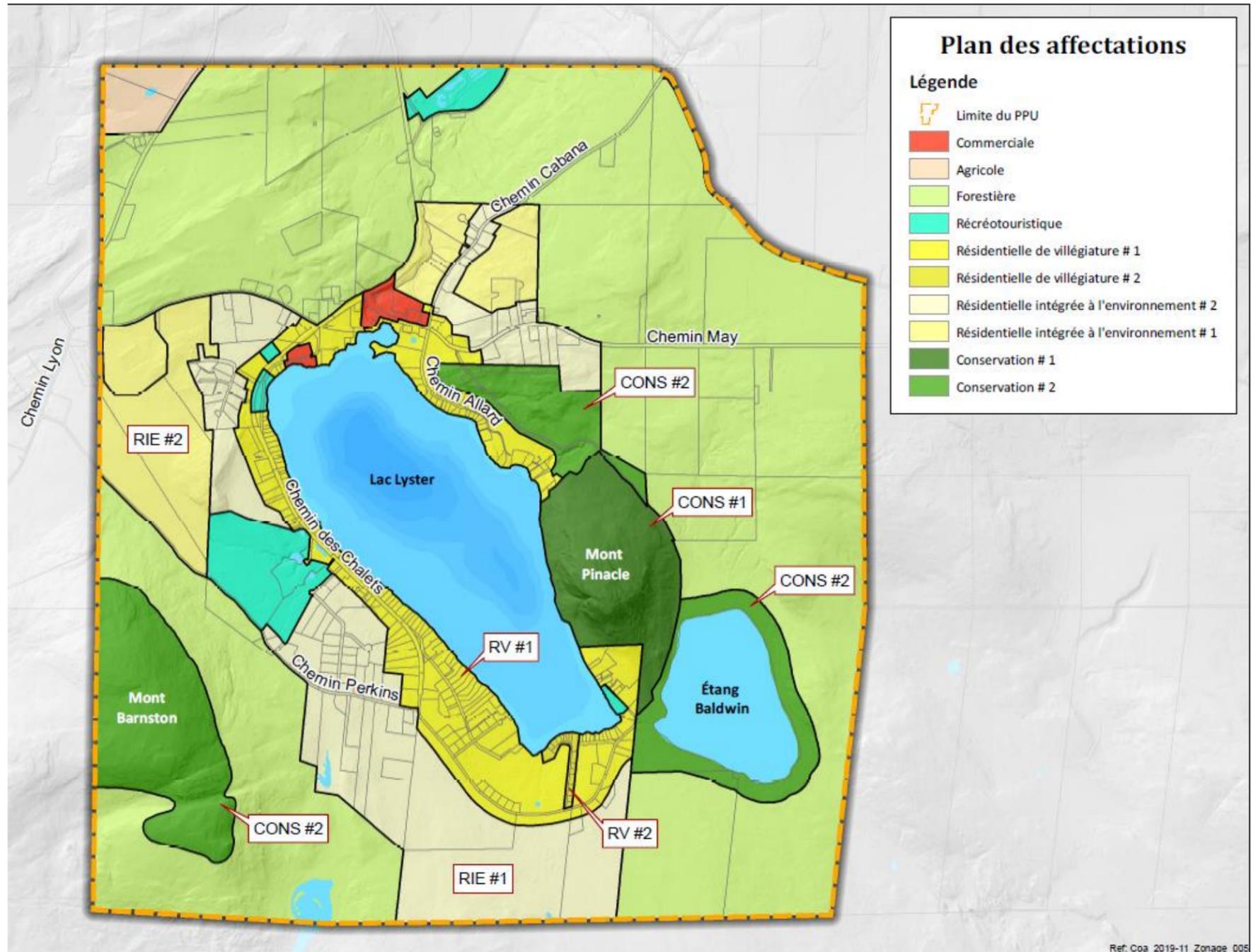
|  |  |
|--|--|
| ➤ Habitation unifamiliale et bifamiliale | ➤ Restauration                           |
| ➤ Gîte                                   | ➤ Bar                                    |
| ➤ Maison de tourisme                     | ➤ Poste d'essence                        |
| ➤ Spectacle, culture                     | ➤ Parc et terrain de jeux                |
| ➤ Vente au détail                        | ➤ Infrastructures et équipements publics |
| ➤ Services professionnels                | ➤ Industrie de nature artisanale         |
| ➤ Hébergement de moyenne occupation      | ➤ Studio et atelier d'artistes           |

### 7.1.10 Affectation agricole

Cette affectation comprend un petit secteur localisé à l'extrémité nord-ouest du territoire faisant l'objet du PPU. La densité prévue est très faible et les usages suivants sont permis :

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| ➤ Agriculture   | ➤ Récréation extensive linéaire |
| ➤ Foresterie  | ➤ Infrastructure linéaire       |
| ➤ Habitation unifamiliale (limitée aux habitations reliées aux droits et privilèges selon <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec</i> ) |                                 |
| ➤ Gîte ou résidence de tourisme   |                                 |
| ➤ Commerce complémentaire à l'habitation  |                                 |

Figure 7 : Plan des affectations



## 8. Mise en œuvre

Afin que les principes et les dispositions particulières prévues dans ce document puissent être mis en application, il est proposé que la Ville intervienne dans une série d'initiatives visant à répondre aux objectifs du PPU du secteur du lac Lyster. Les diverses initiatives et aménagements pourront être réalisés en temps opportun et selon les situations et opportunités qui se présenteront, selon les disponibilités financières ainsi que selon les volontés et les orientations du conseil municipal.

### 8.1 La réglementation d'urbanisme

La réglementation d'urbanisme comprend des éléments servants à mettre en œuvre le Programme particulier d'urbanisme. Le plan d'urbanisme et les règlements de zonage et de lotissement devront être modifiés afin de les adapter selon les dispositions du présent document.

| Élément à mettre en place   | Action   | Responsable |
|---|--|-------------|
| Plan d'urbanisme :<br>– Identifier le secteur assujéti au PPU dans le plan d'urbanisme;<br>– Faire référence au PPU dans certains objectifs du plan d'urbanisme.  | Adopter un règlement d'amendement au règlement de plan d'urbanisme                                       | Ville       |
| Zonage :<br>– Redéfinir les zones en concordance avec les affectations du sol identifiées au PPU;<br>– Modifier les usages autorisés par zone;<br>– Réviser les normes d'implantation et les pourcentages d'occupation du sol par zone;<br>– Réviser les normes relatives à l'aménagement des entrées charretières et des aires de stationnement;<br>– Réviser les normes pour la protection des rives et du littoral;<br>– Réviser les normes relatives à la plantation et à l'abattage. | Adopter un règlement d'amendement au règlement de zonage en conformité avec les dispositions du PPU      | Ville       |
| Lotissement :<br>– Revoir les normes relatives aux dimensions des lots par zone et/ou par usages et/ou selon les contraintes.   | Adopter un règlement d'amendement au règlement de lotissement en conformité avec les dispositions du PPU | Ville       |

## 8.2 Stratégie de mise en œuvre des interventions physiques

Le tableau synthèse des interventions physiques énonce les activités à réaliser en temps opportun dans le cadre de la mise en œuvre du PPU.

| Éléments à mettre en place                      |   | Responsable |
|---|---|-------------|
| Aménagement des deux entrées au secteur         | Aménagement caractérisant l'entrée du secteur du chemin de Baldwin                                    | Ville       |
|   | Aménagement caractérisant l'entrée du secteur sur le chemin May                                       | Ville       |
| Prolongation du circuit cyclable existant       | Aménagement d'un espace réservé sur la voie publique existante  | Ville       |
|   | Installation de signalisation adéquate  | Ville & MRC |
| Prolongation du lien piétonnier existant        | Aménagement de trottoir où c'est possible ou sinon d'un espace réservé sur la voie publique existante | Ville       |
|   | Installation de signalisation adéquate  | Ville       |
|   | Aménagement de traverses piétonnières aux endroits opportuns  | Ville       |
| Aménagement d'aires de stationnement de qualité | Aménagement de l'aire de stationnement à l'intérieur du noyau villageois identifié                    | Ville       |
|   | Aménagement de l'aire de stationnement du secteur de la plage municipale                              | Ville       |
| Création d'un lieu de rassemblement             | Construction d'un bâtiment multifonctionnel   | Ville       |
|   | Réalisation d'aménagement paysager de qualité   | Ville       |
|   | Installation d'équipements récréatifs adaptés aux besoins   | Ville       |

| Éléments à mettre en place                       |  | Responsable           |
|--|--|-----------------------|
| Aménagement du noyau villageois                  | Construction d'un bloc sanitaire   | Ville                 |
|  | Réfection des intersections  | Ville                 |
|  | Plantation de végétaux adaptés au milieu   | Ville & propriétaires |
|  | Consolidation et diversification des établissements commerciaux  | Ville & propriétaires |
| Conservation et mise en valeur du milieu naturel | Programme de végétalisation des berges du lac Lyster   | Ville & propriétaires |
|  | Réduction de l'utilisation des bateaux à moteur  | Ville & propriétaires |
|  | Programme de plantation  | Ville & propriétaires |
| Construction de blocs sanitaires                 | Construction d'un bloc sanitaire dans le secteur de la plage   | Ville                 |
|  | Construction d'un bloc sanitaire à l'endroit du parc municipal entre le mont Pinnacle et l'étang Baldwin | Ville                 |
| Marquage des entrées du secteur                  | Aménagement paysager particulier pour les deux entrées du secteur  | Ville                 |
|  | Ajout de panneau de signalisation spécifique pour les deux entrées du secteur                            | Ville                 |

## 9. Conclusion

Le Programme particulier d'urbanisme du secteur du lac Lyster se veut un programme d'action en vue d'en faire un milieu unique, attrayant et important pour les résidents et pour les touristes.

Les interventions retenues sont le résultat d'une analyse globale du secteur visé pour le déploiement du PPU et visent une bonification de ce secteur particulier de la Ville.

Un document tel que le Programme particulier d'urbanisme est le commencement dans le processus de revitalisation et de mise en valeur du potentiel du secteur à l'étude. Il faudra compter sur la participation entière et dynamique des différents intervenants pour faire de ce lieu un secteur à la fois esthétique et sécuritaire, où les résidents autant que les touristes seront heureux de se retrouver.

