

Municipalité de



Lac-Supérieur

Plan d'urbanisme 2002



Vue du Mont Éléphant en face de la Fraternité sacerdotale.

Municipalité de Lac-Supérieur
Plan d'urbanisme numéro 2002-350

Entré en vigueur le :

Authentifié par :

Mairesse

Directrice générale et Secrétaire-trésorière



Table des matières :

Avant propos	5
1. Les critères anthropiques d'aménagement	
1.1 Croissance de la population	6
1.2 Âge de la population	7
1.3 Projections démographiques	7
1.4 Niveau d'éducation et mode de travail	9
1.5 Type de formation et lieu de travail	10
1.6 Revenu moyen et taux de chômage	11
1.7 Faits saillants sur la population permanente	11
2. Les critères spatiaux d'aménagement	
2.1 Analyse des permis de construction	12
2.2 Analyse des critères de localisation	13
2.3 Logement	14
Plan des implantations de maisons isolées	15
2.4 Le tracé projeté et les types de voies de circulation	16
Plan des classifications routières	17
2.5 Milieu naturel et faunique	18
Concept d'organisation spatiale	19
3. Les grandes orientations d'aménagement	
3.1 Orientation centrale du plan d'urbanisme	20
3.2 Revitaliser le village	20
3.3 La sablière municipale, une vocation à déterminer	20
3.4 Améliorer l'aspect du corridor touristique et protéger les paysages	20
3.5 Définir et confirmer l'identité du secteur du Versant Nord	21
3.6 Maximiser le potentiel récréo-touristique des terres publiques	22
3.7 Repositionner le commerce de service	22
3.8 Diversifier l'offre en logements et en hébergement	22
3.9 Implanter des équipements de plein air et d'écotourisme	23
Plan directeur des parcs et espaces verts	24
3.10 Harmoniser les utilisateurs de la forêt	26
3.11 Protéger et mettre en valeur la rivière du Diable	26

4.	Les grandes affectations du sol, les densités et le couvert forestier	
4.1	Agroforestière	28
4.2	Commerciale	28
4.3	Conservation	28
4.4	Forestière	28
4.5	Industrielle	29
4.6	Paysagère	29
4.7	Récréation extensive	29
4.8	Rurale	29
4.9	Urbaine	30
4.10	Villageoise	30
4.11	Villégiature	
	Grille de compatibilité des usages	31
	Définitions des groupes d'usages	32
	Annexe 1	33
	Tableau 3-D	34
	Plan des affectations 1/2	36
	Plan des affectations 2/2	37
	Plan des implantations de maisons isolées	
	Plan des classifications routières	
	Concept d'organisation spatiale	
	Politique des parcs et espaces verts	
	Plan des classifications routières	
	Plan visuel du bassin de montagne et des niveaux d'élévation (plan 2)	

Avant Propos

Le 29 juin 2000, la MRC des Laurentides recevait son certificat de conformité pour son schéma d'aménagement révisé. Toutes les municipalités de la MRC des Laurentides ont deux ans à partir de cette date pour se conformer au schéma d'aménagement et la révision du plan d'urbanisme de la municipalité de Lac-Supérieur s'inscrit en ce sens.

La municipalité de Lac-Supérieur a débuté ses travaux sur la révision de son plan d'urbanisme bien avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement car elle a décidé qu'elle serait effectuée complètement par le service d'urbanisme de la municipalité.

Dès l'été 1999, Monsieur Paul Connor qui effectuait un stage en urbanisme, a participé aux études statistiques sur la population permanente et a élaboré les bases des orientations du secteur du Versant Nord. À l'été 2000, madame Amélie Dubé, stagiaire en urbanisme, a travaillé sur les parcs et espaces verts, les projets routiers et sur l'implantation des maisons isolées. Nous tenons à remercier ces deux étudiants.

Nous remercions également le comité consultatif d'urbanisme qui été grandement impliqué dans le processus et a participé à toutes les réunions d'orientations et enfin, les deux conseils municipaux pour qui, la révision du plan à été exigeante mais fut également une occasion de se pencher sur le passé et l'avenir de la municipalité.

Cette révision du plan d'urbanisme était obligatoire mais également nécessaire car la situation régionale change rapidement et de nouveaux dossiers d'envergure sont à nos portes. Avec ce plan d'urbanisme, la municipalité se conforme d'une part au schéma d'aménagement mais de plus, se positionne sur ses dossiers locaux d'intérêt régional.

1. Les critères anthropiques d'aménagement

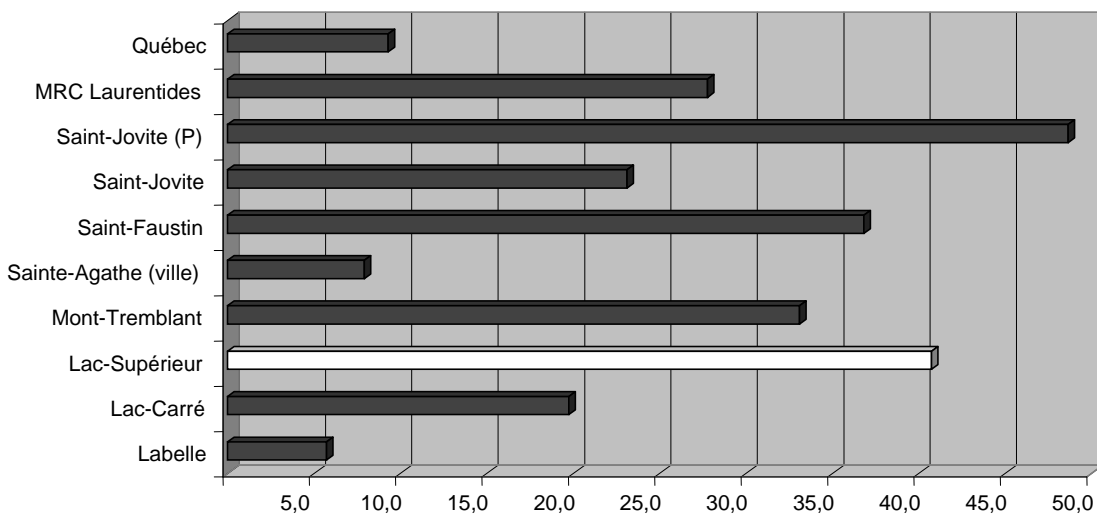
Au cours des dix dernières années, les statistiques sur la démographie de Lac-Supérieur ont changé substantiellement. Notez que les statistiques qui vous sont présentées ici sont celles de la **population permanente** de la municipalité et non pour la population saisonnière. Voici donc les tendances les plus importantes et intéressantes sur la population permanente de la municipalité.

1.1 Croissance de la population

Entre 1986 et 1996, la population de la municipalité s'est accrue de plus de 40% passant de 852 à 1199. Les cinq dernières années, soit entre 1991 et 1996, la croissance fut de 26%. Cependant, la municipalité de Lac-Supérieur n'a pas été la seule à se retrouver dans une période de croissance durant ces dernières années. En comparaison, la MRC des Laurentides a connu un accroissement de 28% durant cette période de dix ans. Malgré cette croissance présente partout dans les Laurentides, la municipalité de Lac-Supérieur arrive au huitième rang des municipalités qui se sont le plus accrues parmi les 24 municipalités de la MRC, et ce au cours des années 1986 à 1996.

Les statistiques suggèrent que la région devienne plus populaire comme destination permanente. Sans contredit, l'explication la plus probable est le développement fulgurant de la Station Mont-Tremblant par la compagnie Intrawest depuis 1992.

Variation de la population, en pourcentage, de 1986 à 1996.

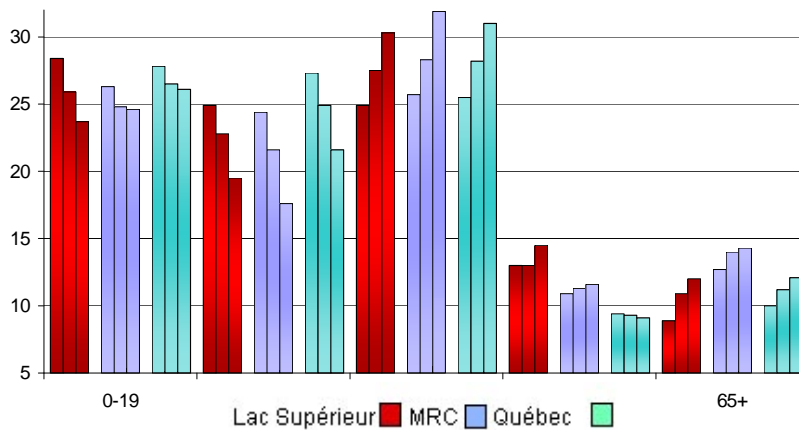


1.2 Âge de la population

La population en général est vieillissante tout comme celle du Québec. Entre 1991 et 1996, la proportion de personnes âgées en dessous de 35 ans par rapport à la population totale a diminué de 5.6%. Les statistiques pour le reste de la MRC et pour la population québécoise démontrent des effets similaires. Dans les faits, l'âge moyen de la population a passé de 34 ans en 1986, à 38 ans en 1996. Dans la municipalité, l'augmentation la plus marquante des groupes d'âges l'a été chez les gens âgés entre 35 à 54 ans. Nous constatons également une croissance légère au niveau de la population âgée de plus de 54 ans.

Au point de vue de l'urbanisme, le vieillissement de la population de la municipalité aura pour effet d'améliorer la qualité des bâtiments. Nous croyons qu'une population plus âgée sera intéressée et capable financièrement d'améliorer ses bâtiments. Aussi, lorsque les immigrants de la municipalité seront eux-mêmes plus âgés,

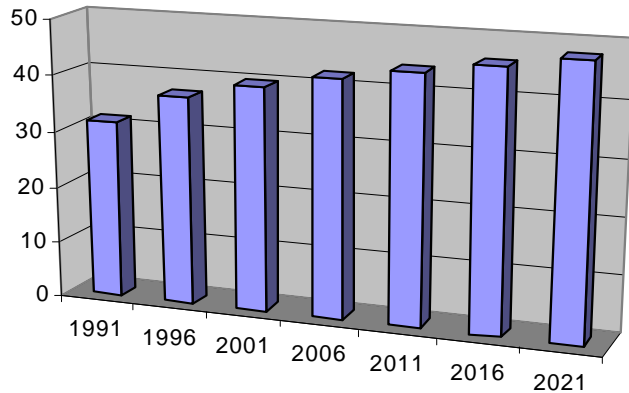
Proportion des gens par groupe d'âges, en % pour les années 1986, 1991, et 1996



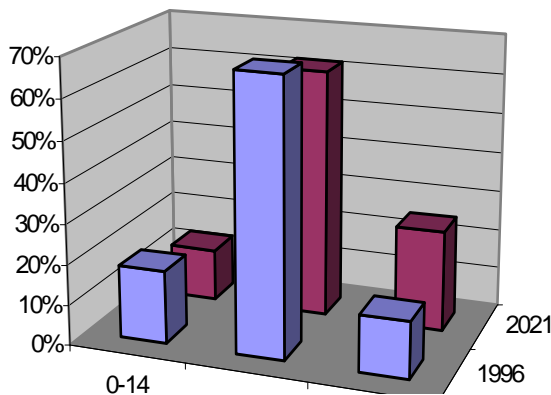
nous croyons que ceux-ci demanderont des normes de construction plus sévères dans les prochaines années.

1.3 Projections démographiques

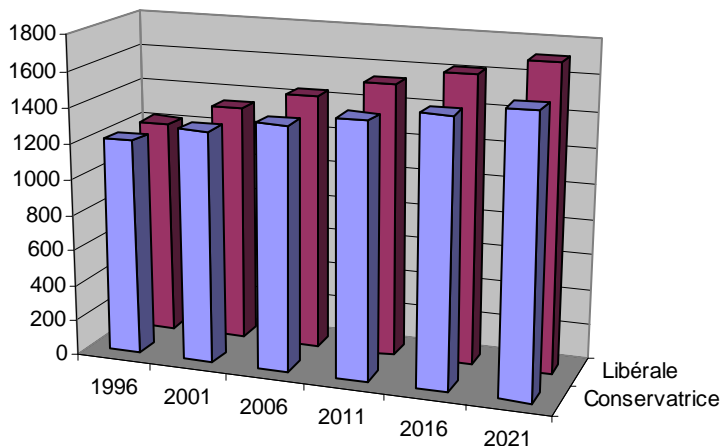
Prévisions sur la population de la MRC des Laurentides (en milliers)



Prévisions sur la proportion de la population de la MRC des Laurentides par groupes d'âges



Projections démographiques, municipalité de Lac-Supérieur



L'institut de la statistique du Québec projette que la MRC des Laurentides continuera de croître et ce, durant les vingt prochaines années passant de 39800 résidents en 2001 à 47800 en 2021 ce qui représente un taux de croissance de 22.6% en vingt ans. Comparativement à la croissance 1986-1996 de 28% de la MRC, il s'agit donc d'un ralentissement projeté. Le vieillissement de la population continuera lui aussi de progresser passant de 14% de la population âgée de plus de 65 ans en 2001 à 25% en 2021.

En prenant comme constat que la municipalité a connu une croissance plus marquée que la MRC au cours des dernières années, nous sommes en mesure d'effectuer deux types de projections de population pour les vingt prochaines années, l'une conservatrice et l'autre, libérale. Les prévisions conservatrices suivent exactement les taux de croissance de la MRC et les prévisions libérales sont basées sur les taux de croissances de la MRC bonifiée par les résultats récents de la municipalité qui, nous croyons, continueront avec les investissements projetés au Versant Nord.

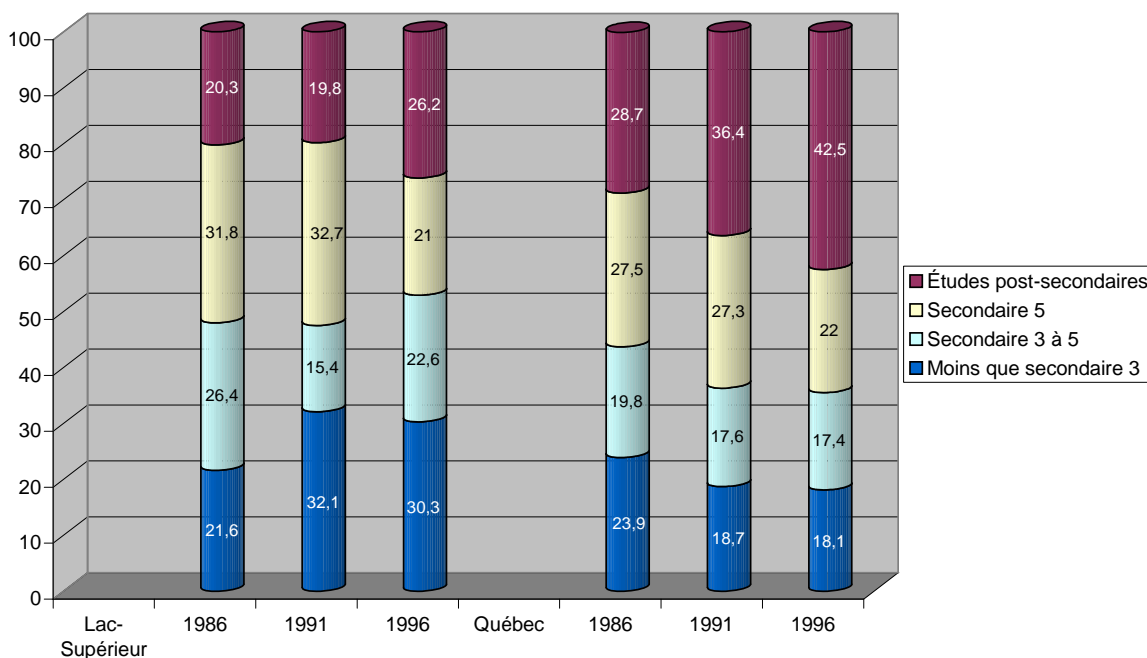
Peu importe les prévisions, la croissance devrait continuer

pour les prochaines années et les implications sur l'urbanisme seront importantes. La municipalité devra planifier plus de services, d'espaces verts, de nouvelles routes, et tout cela, sans impact financier négatif. Car, il faut le mentionner, une augmentation rapide de la population signifie souvent une augmentation de la taxation. Une bonne gestion du développement ainsi qu'une saine administration publique sont les seuls moyens de contrer cette tendance.

1.4 Niveau d'éducation et mode de travail

Les résidents de la municipalité sont divisés par rapport à leur niveau de scolarité. En 1986, la proportion des gens ayant une scolarité de secondaire II était à 22%, dix ans

Évolution du niveau de scolarité, 1986 à 1996

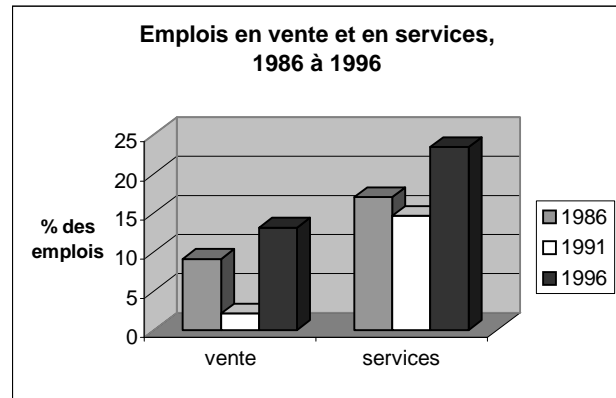


plus tard, ce chiffre augmente à 30%. Durant la même période, la proportion de gens qui ont fait des études post secondaires a augmenté de 20% à 26%.

Au Québec, les statistiques montrent que le pourcentage de gens qui n'ont pas réussi à compléter le secondaire III a descendu durant la même période alors que le pourcentage des gens avec de l'éducation post secondaire a monté. Les tendances de la MRC suivent celles du Québec en général.

La transformation de la population en terme d'éducation a été accompagnée par une modification du type de travail chez les résidents de la municipalité. On trouve surtout une croissance d'emplois aux secteurs de services et de ventes. Entre 1986 et 1996 la proportion de résidents employés aux deux secteurs a augmenté de 6,4% et de 4% respectivement.

Nous croyons que le développement de la Station Mont Tremblant est la raison principale de ces changements démographiques. Nous constatons que la Station engage plusieurs résidents locaux pour faire les travaux de services. Par ailleurs, on pourrait croire que la Station engage des gens d'ailleurs pour les travaux de bâtiment et d'administration parce qu'au niveau de la municipalité, les statistiques dans ces deux catégories d'emplois ont diminué entre 1986 et 1996.

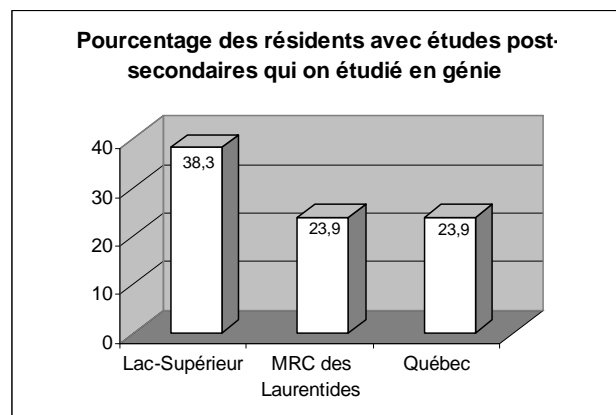


La croissance de la population plus scolarisée est attribuable en grande partie à l'amélioration générale du niveau scolaire de la population québécoise. Une partie, aussi, pourrait être attribuée à une remontée de la population en pré-retraite ; ce sont des personnes (souvent scolarisées) qui ont habité en ville avant, mais qui ont voulu déménager à la campagne vers l'âge de 55 ans.

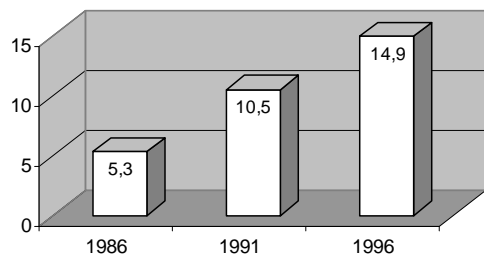
Les effets physiques de cette transition seront probablement une démarcation plus grande sur la qualité des bâtiments chez la population permanente.

1.5 Type de formation et lieu de travail

Les résidents de la municipalité qui ont complété des études post secondaires se spécialisent en génie et en sciences & technologies, et cela plus qu'au Québec et que la MRC. Depuis 1986, 38% de ceux et celles qui ont suivi des cours post-secondaires ont choisi le génie comparativement à un pourcentage d'environ 24% pour le reste de la MRC et le Québec à la même période. De plus, la proportion de gens qui ont adopté une formation en sciences & technologies a augmenté à Lac-Supérieur de 5% à 15% entre 1986 et 1996.



Pourcentage de résidents de la municipalité avec études post-secondaires qui ont étudié en sciences et technologies, 1986 à 1996



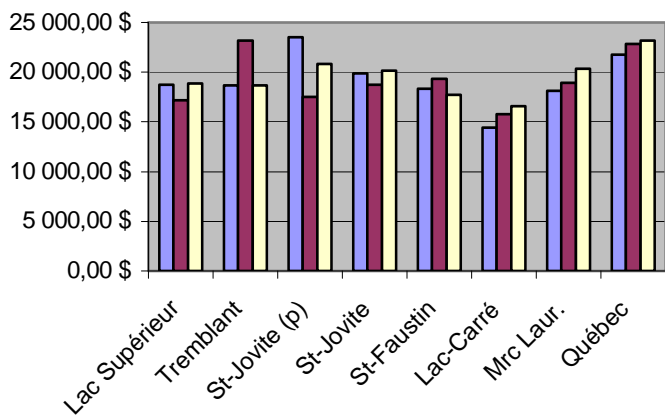
6,5% au Québec.

L'effet de ces tendances sur l'aménagement du territoire de la municipalité aura peu d'impact à moins de réévaluer nos règlements sur le travail à domicile.

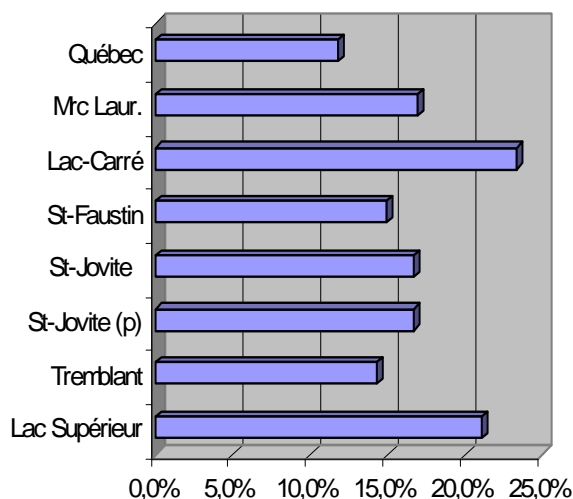
Cette spécialisation peut s'expliquer en raison du mode de vie. Nous supposons que les personnes dans ces professions aiment la vie de plein air et la tranquillité de la municipalité de Lac-Supérieur.

À la même période, on retrouve aussi une tendance chez des résidents vers le travail à la maison : 9,2% de tous les travailleurs de Lac-Supérieur utilisent leur domicile comme base de travail, comparé à 7,7% à la MRC et

Revenu moyen 1986, 1991 et 1996



Taux de chômage 1996



1.6 Revenu moyen et taux de chômage

À Lac-Supérieur, les revenus moyens sont légèrement inférieurs à la moyenne de la MRC des Laurentides, la MRC elle-même étant plus basse que la moyenne québécoise. Par contre, dans les municipalités voisines, seuls les St-Jovite ville et paroisse dépassent la municipalité. Le taux de chômage était élevé en 1996, la municipalité croit que le taux devrait descendre dans les prochaines années avec la croissance constante

de l'emploi dans la région.

1.7 Faits saillants sur la population permanente

- vieillissement de la population
- croissance du groupe d'âges 35-54 qui représente le poids démographique le plus important
- croissance continue et prévisible de la population de la municipalité
- croissance des résidents qui n'ont pas complété leur secondaire 3

- croissance des résidents qui ont complété des études post-secondaires
- croissance des étudiants qui ont étudié en génie
- croissance de la population travaillant à la maison
- revenu moyen plus bas que celui de la MRC
- taux de chômage élevé

Les défis d'avenir seront de concilier les besoins de la population plus riche avec celle des résidents moins nantis ; les résidents plus aisés voulant le calme de leur résidence et les autres voulant travailler à la maison et sur le territoire. Nous ne connaissons pas aussi bien la population de villégiature de la municipalité mais savons qu'elle représente de deux à trois fois le nombre de résidents permanents. Le présent plan d'urbanisme devra tenir compte des besoins de chacun.

2. Les critères spatiaux d'aménagement

2.1 Analyse des permis de construction

Au cours des onze dernières années, il s'est construit 289 maisons isolées et le nombre de maisons construites par année varient beaucoup selon différents facteurs indépendants l'un de l'autre (économie, promotion effectuée par les promoteurs, spéculation sur le développement du Versant Nord). D'ailleurs, en 1994, sans aucune promotion municipale, sans l'effet d'un promoteur en particulier et en pleine période de récession, la municipalité connaissait l'une de ses meilleures années avec 37 permis.

Type\Année	2000	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991	1990	1989
Construction	14	25	12	9	19	26	37	27	24	29	30	37
Inst. septique	43	38	29	25	44	39	62	50	49	61	54	57
Puits	13	30	16	9	19	30	42	22	21	32	35	25
Agrandissement	13	20	13	12	17	16	23	14	18	8	7	9
Rénovation	40	33	35	46	52	42	40	53	82	81	130	122
Démolition	5	5	12	12	9	3	14	8	9	15	11	14
Bât. accessoire	35	25	31	17	22	14	18	19	16	24	18	27
Lotissement	25	36	25	29	36	39	48	48	55	66	58	50
Remblai, déblai	19	19	21									
Coupe d'arbres	13	12	12	20	11	5						
Cert. d'autorisation	9	6	5									
Piscines, patio	9	17	17	1	0	4						
Cert. d'occupation	2	7	4		1							
Divers				29	25	28	43	51	44	5		12
Total	240	273	232	209	255	246	327	292	318	321	343	353

Les cinq dernières années ont été plus basses sur le nombre de mises en chantier (à part une pointe en 1999) et cela est sûrement dû à la dernière récession économique. Dès que celle-ci sera terminée, la municipalité devrait retrouver ses statistiques du début 1990.

Les 515 permis de lotissement émis dans le tableau ci dessus (près du double des permis de construction) démontrent une vitalité et une confiance des propriétaires en terme de construction résidentielle. Les permis d'agrandissement sont assez stables tandis que les permis de rénovation des années 1989 à 1992 sont deux à trois fois plus élevé que ceux des années 1993 à 2000.

2.2 *Analyse des critères de localisation*

En effectuant une analyse spatiale des implantations de maisons isolées, nous avons pu dégager certains éléments de réponse quant aux facteurs qui influencent la localisation des maisons (voir carte intitulée **Plan des implantations de maisons isolées**). Trois facteurs de localisation se démarquent, premièrement les terrains avec accès aux plans d'eau, deuxièmement les implantations avec vues et accès à l'eau et finalement la facilité d'accès au Versant Nord de Tremblant.

Les projets domiciliaires qui ont misé sur les facteurs de localisation précités ont bien fonctionné, entre autres le projet Tradition, le projet Pentes Nord et le secteur de la côte à Dubé (photo ci-dessous).



Le projet des Pentes Nord a misé sur les implantations sur la rivière du Diable et aussi sur la localisation intéressante avec le versant Nord. Aujourd'hui, presque tous les terrains sont construits dans ce secteur près de la rivière mais également, plusieurs maisons se sont construites à l'écart de la rivière, ce qui confirme le pouvoir d'attraction du versant Nord.

Le projet Tradition est basé principalement sur les vues spectaculaires et les plus beaux

terrains sont déjà construits. Un autre atout de ce projet est qu'il donne des accès à la plage privée Grenier sur le lac à l'Équerre et à un tennis privé.

Un autre exemple de ce phénomène est le secteur de la côte à Dubé. En trente ans, environ 50 maisons se sont construites. Bien sûr, les vues sont spectaculaires mais sans l'accès au lac Supérieur qui est donné à l'achat d'un terrain, ce développement ne serait pas le même.

Les gens qui s'installent dans la municipalité de Lac-Supérieur veulent plus que des vues, ils veulent des accès à l'eau. Pour assurer la croissance de la municipalité, chaque développement devrait inclure des accès à l'eau.

En contrepois aux succès des projets Tradition et de la côte à Dubé, la municipalité a hérité de deux des chemins les plus pentus de la municipalité avec des sections d'environ 18%. Le conseil municipal n'accepte plus aujourd'hui de telles pentes mais le développement en montagne est l'avenir de la municipalité car les lacs et cours d'eau intéressants deviennent de plus en plus rares. Un autre défi de ce plan d'urbanisme sera donc de bien gérer le développement selon les trois facteurs de localisation retenus.

2.3 Logements

Le pourcentage de logements dont les gens sont propriétaires à la municipalité est élevé comparativement à celui de la MRC et à celui de la province. Il est de 84% à Lac-Supérieur, 15% plus élevé que la moyenne de la MRC et 37% plus élevé que la moyenne au Québec. Ceci s'explique en partie par le fait qu'il n'y a aucun immeuble locatif dans la municipalité. Une tendance générale se dégage toutefois au Québec à l'effet qu'il y a de plus en plus de propriétaires que de locataires.

Nous croyons que cette tendance aura comme résultat une meilleure qualité du cadre bâti. Lorsque quelqu'un possède son logement, il en prend plus soin qu'un locataire en général. La municipalité devra prévoir une croissance des permis de rénovation et d'agrandissement dans les prochaines années.

2.4 Le tracé projeté et les types de voies de circulation

Les réseaux actuels de circulation sont de type routier et sont composés principalement d'un axe nord sud auxquels se branche des bras est ouest qui sont des liens intermunicipaux (voir **Plan des classifications routières**, page suivante). Les chemins du Lac-Supérieur et Duplessis sont les collectrices et relient principalement la route 117 au parc du Mont Tremblant et au versant Nord du Mont-Tremblant. Les chemins intermunicipaux relient la municipalité à la ville voisine de Mont Tremblant (anciennement Saint-Jovite paroisse) et aux municipalités de Val-des-Lacs, Saint-Faustin-Lac-Carré et Sainte-Agathe-Nord.

Afin de maintenir un niveau de sécurité adéquat et de contrôler la prolifération des ouvertures sur le chemin Lac Supérieur (sauf pour la section située entre le chemin Tour-du-Lac et Vallée-de-la-Grise), le schéma d'aménagement a mis de l'avant deux mesures que la municipalité devra respecter :

1. Les nouveaux branchement de rues devront être tracés conformément au plan des classifications routières (voir page suivante) ou conformément à un programme particulier d'urbanisme ou être à au moins 450 mètres de l'intersection d'une rue existante. Toute nouvelle rue qui ne rencontre pas ces deux critères, pour être autorisée, nécessitera une modification au plan des classifications routières.

2. Le frontage minimum des lots sera de 80 mètres à moins que l'accès principal se fasse par une rue secondaire, le frontage pourra alors être diminué, et la marge de recul minimum à ce chemins sera de 15 mètres.

Le plan des classifications routières illustre également des projets routiers locaux. Lorsqu'un projet routier local est situé sur un lot faisant l'objet d'un projet d'opération cadastrale, celui-ci est indiqué de façon approximative toutefois, l'orientation générale et l'objectif du projet routier devra être respecté.

L'éloignement du chemin du Lac-Supérieur par rapport au lac, à la hauteur de la Pointe des Pères, est un projet local, puisque le chemin appartient à la Municipalité, qui implique le ministère des Transports qui a la responsabilité du chemin. Ce projet pourra être réalisé, en tout ou en partie, à l'occasion du développement immobilier de l'ancienne propriété de la Fraternité sacerdotale. L'emprise abandonnée du chemin du Lac-Supérieur demeurera d'accès public et sera réaménagée en sentier pour les piétons et les cyclistes afin qu'ils puissent continuer de s'y promener et profiter des vues sur le lac.

Deux nouveaux liens routiers régionaux sont illustrés au plan des classifications routières. Un nouveau lien partant du chemin Lac-Supérieur, longeant la rivière Boulé ouest et se raccordant au chemin Duplessis et un nouveau lien arrivant de St-Donat par Val-des-Lacs se branchant au chemin Boulé est. Le chemin vers St-Donat ne nécessite pas de mesures particulières puisqu'il est déjà à l'étape de la réalisation. Par contre, le lien vers le chemin Duplessis, nécessite l'élaboration d'un plan d'aménagements des corridors routiers (PACR) qui sera préparé de concert avec la municipalité, le ministère des transports du Québec et la municipalité régionale de comté des Laurentides et ce plan englobera également la section du chemin Lac-Supérieur comprise entre le Lac-Lévesque et la rivière Boulé. Par la suite, les orientations, moyens et objectifs seront intégrés au plan et règlement d'urbanisme de la municipalité.

Ce PACR devra également régler la situation problématique du carrefour situé sur le chemin Lac-Supérieur entre le croisement projeté du nouveau lien Boulé ouest et l'intersection du chemin Boulé est. L'intersection actuelle des chemins Lac-Supérieur et Boulé est dangereuse et ne pourra supporter une augmentation de l'achalandage créée par le nouveau lien vers St-Donat. L'objectif de la municipalité est de créer un lien fluide est ouest avec les deux nouveaux tronçons de route (vers St-Donat et vers Tremblant) tout en conservant une fluidité du chemin Lac-Supérieur.

Finalement, l'intersection du chemin Duplessis avec le chemin Lac-Supérieur est dangereuse et nécessite une correction. Le projet est simplement de reconstruire l'intersection à angle droit.

2.5 Milieu naturel et faunique

La municipalité est entourée et composée d'attraits naturels méritant une attention particulière et tous les éléments identifiés ci-dessous et au plan intitulé «**Concept d'organisation spatiale** » devront faire l'objet d'un traitement particulier.



Les montagnes La Tuque (photo à gauche), Eléphant et Nixon sont reconnues régionalement pour l'esthétique et pour l'aspect récréatif, l'aménagement futur de ces montagnes devra être conforme au plan intitulé «**Plan directeur des parcs et espaces verts**». Le secteur intitulé "Corridor paysager" est constitué des paysages montagneux perceptibles en premier plan par l'automobiliste circulant sur le chemin Lac-Supérieur. À l'intérieur de

ce corridor paysager, des critères sur les implantations en montagnes seront mis en forces. Près des corridors touristiques, des dispositions réglementaires sur l'abattage d'arbre, l'affichage et l'entreposage extérieur seront mis de l'avant. Deux frayères sont identifiées pour les lacs Supérieur et Quenouilles, l'aménagement de ces secteurs devra les protéger. Quatre lacs sont identifiés comme habitats fauniques exceptionnels. Ceux-ci sont des refuges autant pour la faune aquatique, terrestre et ailée, l'affectation de conservation les protégera. Il y a un ravage de cerfs de virginie pour lequel la municipalité veut favoriser un déplacement vers le nord, les mesures nécessaires devront être prises à l'intérieur d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale. Deux tourbières sont localisées dans la municipalité, ce genre de milieu est très rare, fragile et exceptionnel. La municipalité les reconnaît comme "aire de protection" dans le «**Concept d'organisation spatiale**», les protèges par une affectation de conservation et a l'intention de prendre d'autres mesures dans l'avenir pour les protéger.

Le plan intitulé «**Concept d'organisation spatiale**» identifie également des potentiels récréatifs comme la pêche sportive et la descente de rivière, ces éléments justifient les accès aux rivières identifiées au «**Plan directeur des parcs et espaces verts**».

3. Les grandes orientations d'aménagement

3.1 Orientation centrale du plan d'urbanisme

Positionner la municipalité de Lac-Supérieur comme un lieu de villégiature unique par ses paysages et son milieu naturel tout en développant des activités écotouristiques pour sa population et ses visiteurs.

3.2 Revitaliser le village

Le «village» que l'on définit dans l'espace entre l'église saint Pie-X, la pointe dite «des Pères» sur laquelle se trouve la chapelle et le centre de villégiature de la Congrégation de la Fraternité sacerdotale (2212, chemin du Lac-Supérieur) et les appartements «le vent du Nord» est composé de plusieurs bâtiments hétéroclites sans aucune harmonie. La municipalité veut améliorer l'image du village en y instaurant un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) qui viendra assurer une meilleure intégration des bâtiments dans le futur.

En second lieu, afin de faciliter les déplacements entre le village et le centre communautaire, la municipalité prévoit une voie partagée (accotement pavé) sur le chemin Lac-Supérieur pouvant permettre les déplacements à pieds ou à vélo (**voir le Plan directeur des parcs et espaces verts**). La réalisation de cet objectif devra se faire en collaboration avec le ministère des Transports.

La Municipalité est également d'avis que les projets de développement privés majeurs et les interventions publiques structurantes dans le secteur du village doivent s'inscrire dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme particulier d'urbanisme. Le programme particulier d'urbanisme est décrit au chapitre 5.

3.3 *La sablière municipale, une vocation à déterminer*

La nouvelle route de desserte pour la station touristique Tremblant, passera, selon toute vraisemblance, sur ce terrain. Ce terrain jouira alors d'une accessibilité à Tremblant exceptionnelle. D'autre part, il y a un besoin de logement pour les travailleurs de Tremblant, il y a un projet de parc récréatif municipal et il y a aussi un besoin pour un camping d'appoint au parc du Mont Tremblant. La municipalité ne sachant pas exactement quel usage sera idéal pour ce site, une zone spéciale sera créée au plan de zonage où l'habitation et la récréation seront autorisés.

3.4 *Améliorer l'aspect du corridor touristique et protéger les paysages*

L'objectif premier est de faire des chemins Lac-Supérieur, Duplessis et Tour du Lac des chemins panoramique. Le chemin du Lac-Supérieur demeurera toujours l'entrée principale de la municipalité et celle du parc du Mont-Tremblant. Ses paysages et son cadre bâti sont l'image que se font de la municipalité les touristes de passage dans la région. Le chemin du Lac-Supérieur, de l'entrée du Lac-Carré jusqu'au «village», est composé d'une série de bâtiments de qualité très variable. Tantôt ceux-ci forment une belle harmonie (à l'entrée, les bâtiments de style néo-suisse), tantôt ceux-ci n'en ont aucune (secteur du Lac-Rossignol, maison de plein pied suivi d'un bâtiment patrimonial et d'une maison mobile). Des huit (8) maisons neuves¹ bâties le long de cet axe au cours des 5 dernières années, 50% de celles-ci ne sont pas visibles du chemin public. Tous les bâtiments visibles le long des chemins Lac-Supérieur, Duplessis et Tour du Lac devront avoir un traitement particulier à l'aide d'un

¹ # 1090, ch. Lac-Supérieur, # 998, ch. Lac-Supérieur, # 58, ch. Lac-Supérieur, # 1031, ch. Lac-Supérieur, # 571, ch. Lac-Supérieur, # 562, ch. Lac-Supérieur, # 421, ch. Lac-Supérieur, # 1841, ch. Lac-Supérieur.

PIIA afin de s'assurer une intégration aux bâtiments voisins, une intégration à la topographie du terrain et une qualité architecturale acceptable.

Le second objectif vise à protéger les sommets et les versants de montagnes situés dans le bassin visuel des corridors du déplacement principaux et secondaires. Dans ce secteur, l'habitation sera permise à une plus faible densité, la coupe d'arbres sera interdite dans les secteurs les plus pentus et un minimum de remblai et déblai sera favorisé. Pour assurer le respect du paysage et l'intégration du milieu, la municipalité devra évaluer la performance des projets de lotissement ou de construction par l'entremise d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) concernant les sommets de montagnes identifiés par des cotes d'élévation au plan 2.

Les montagnes, vallées et collines font partie du paysage de la municipalité. Trop souvent, des paysages sont dénaturés alors que d'autres aménagements plus respectueux de la nature auraient pu être réalisés. Un contrôle plus serré des remblais et déblais sera effectué sur l'ensemble du territoire. À cet effet, un règlement sur les PIIA contrôlera tous les remblais et déblais de plus de 250 mètres cubes.

3.5 Définir et confirmer l'identité du secteur du Versant Nord

Le secteur du versant nord est situé le long du chemin Duplessis et est circonscrit à l'ouest par le parc, au nord par le Mont La Tuque, à l'est par le chemin du Lac-Supérieur et au sud, par le projet immobilier des Pentes Nord. Ce secteur connaît de bonnes statistiques au niveau de la construction et ce, sans qu'il n'y ait un échéancier précis pour le développement du Versant Nord. Lorsque le projet débutera, ce secteur subira de fortes pressions au développement.

Ce secteur sera divisé en deux entités dont les objectifs d'aménagement seront bien différents. Le secteur à l'ouest de la rivière du Diable que l'on surnommara «secteur du Mont La Tuque et des Pentes Nord» et le secteur situé à l'est de la rivière du Diable que l'on appellera «secteur à l'est de la Diable».

▪ Le secteur du Mont La Tuque et des Pentes Nord

Ce secteur est construit à environ 16% (53 maisons sur environ 330 terrains) mais déjà, des éléments architecturaux se démarquent : 82% des maisons ont un revêtement de bois (46% sont des maisons en bois rond) et de celles-ci, 64% sont de couleur naturelle. De plus, 52% des maisons de bois rond ont des toits en tôle. Nous savons également que la station touristique Tremblant a l'intention de développer le versant Nord en bois rond et que ce genre de construction est la préférée des touristes. La municipalité veut confirmer la vocation de ce secteur en instaurant un PIIA favorisant une homogénéité du secteur.

▪ Le secteur à l'est de la Diable

Ce secteur est vacant et constitue un point stratégique du développement de la municipalité. Il est situé à l'intersection du chemin Duplessis et du chemin Lac-Supérieur, à quelques minutes du Parc du Mont Tremblant et du Versant Nord de la station Mont Tremblant.

Les objectifs d'aménagement de ce secteur sont de limiter l'ouverture et la longueur des nouvelles rues, limiter le nombre d'entrées charretières sur le chemin Duplessis, conserver le couvert forestier près du chemin et protéger la rivière du Diable.

3.6 *Maximiser le potentiel récréo-touristique des terres publiques*

Il y a plusieurs terres publiques sur le territoire de la municipalité pour une superficie totale de 4.58 km² (en excluant le parc du Mont Tremblant), la municipalité de Lac-Supérieur a une superficie (excluant le parc) de 105.3 km², les professionnels de l'aménagement s'accordent pour dire que la superficie d'espaces publics dans une communauté devrait varier entre 5 et 10 % et la municipalité de Lac-Supérieur en a 4.3 %. La position municipale sur la tenure des terres publiques est donc de s'opposer en principe à toute vente au privé car, avec le développement projeté de la municipalité, des pressions seront faites pour la vente de ces terres. La municipalité veut être consultée avant toute vente car elle pourrait aussi, dans l'avenir et lorsque le moment sera opportun, les aménager.

La municipalité a d'ailleurs débuté l'aménagement d'une des terres publiques qui méritait une attention particulière. Elle est située sur le chemin Lac-Rossignol, sur les lots 16 à 21, rang 10 et, 18 à 23, rang 11, et cette terre réunit à la fois, un des plus haut sommet de notre municipalité² qui est visible pendant plusieurs kilomètres sur le chemin Lac-Supérieur, le rocher d'escalade «Labedan » opéré par la fédération québécoise d'escalade, une érablière expérimentale en voie de réalisation, un sentier de l'UQAM, la chute Archambault ainsi que le nouveau sentier de la municipalité et son stationnement. La municipalité croit que tous ces éléments, bien organisés, auraient assez de potentiel pour en faire un parc régional. Il y a aussi une demande pour un camping rustique. La volonté de la municipalité est d'en faire un site multifonctionnel, en harmonie avec la nature et accessible à tous.

3.7 *Repositionner le commerce de service*

De façon générale, le commerce de service, de restauration et d'appoint devrait être concentré dans le village. Dans ce même ordre d'idée, un nouveau point de service sera localisé dans le secteur du garage municipal afin de favoriser une concentration des services. Le point de services au coin du chemin Lac-Rossignol sera conservé mais réduit en superficie. D'autre part, la municipalité conservera la zone commerciale à l'entrée du Parc pour les besoins spécifiques des usagers du parc.

3.8 *Diversifier l'offre en logements et en hébergement*

Il y a présentement un déficit en logement pour les gens de passage sur notre territoire (autant les travailleurs que les touristes), les maisons à louer se louent bien et les deux édifices à logements du village sont à capacité. Stratégiquement, la municipalité permettra des types de logements non traditionnels pour la municipalité³ dans la sablière municipale, dans le village et aux endroits jugés propices.

² 530 mètres, le mont Nixon atteint 660 mètres.

³ Unifamiliales en rangées, bifamiliales isolées, édifice à logements...

Pour ce qui est du commerce d'hébergement touristique, l'offre répond bien à la demande en général sauf en haute saison où elle est insuffisante. Afin de remédier à cette situation, l'auberge de 20 chambres à coucher sera autorisée principalement le long des grands axes routiers. L'hébergement d'envergure sera autorisé seulement au croisement des chemins Lac-Supérieur et Duplessis.

3.9 *Implanter des équipements de plein air et d'écotourisme*

L'écotourisme et le tourisme d'aventure s'abreuvent à la même source que le concept de développement durable et sont qualifiés par les professionnels du tourisme de tendance lourde à l'échelle mondiale. Ce touriste s'attend à aller dans des équipements de taille modeste qui auront une faible densité d'occupation. Il est à la recherche d'authenticité, il veut avoir accès à des espaces éloignés, sauvages, uniques. À titre d'exemples, des produits comme la descente de rivière, les excursions grande aventure en motoneige, les excursions en traîneaux à chiens ou à ski nordique, la randonnée pédestre et l'escalade, les safaris photos, l'observation de la faune et les visites de sites historiques sont des produits écotouristiques⁴.

- **L'escalade**

Il y a un potentiel énorme au niveau de l'escalade au Lac-Supérieur. Les grimpeurs connaissent déjà tous les sites et les fréquentent présentement souvent sans autorisation. Comme la gestion des parois d'escalade représente une tâche importante, la municipalité ne devrait pas les exiger lors des cessions de terrains pour fins de parcs. Néanmoins, elle encourage les organismes œuvrant dans le domaine de l'escalade à s'entendre avec les propriétaires des parois pour les exploiter. La paroi Julien-Lebedan, présentement accessible au public, est située sur des lots intra municipaux appartenant au gouvernement. La situation est semblable pour la paroi de la Vache Noire, située aux limites du Parc national du Mont-Tremblant.

La municipalité ne s'engage en aucun temps à exploiter elle-même ces 3 parois d'escalade (Mont Nixon, la paroi Julien-Lebedan et la paroi de la Vache Noire). Si ces parois sont cédées à la municipalité, elles deviendront accessibles que si elles sont exploitées sous la responsabilité et la juridiction d'un organisme spécialisé dans le domaine de l'escalade.

- **Les sentiers**

Il y a plusieurs sentiers existants dans la municipalité qui sont empruntés par les gens locaux. Plusieurs de ces sentiers ont été créés à l'époque du Village Hospitalité en 1983 et existent encore. Malheureusement, la majorité de ces sentiers n'ont pas de droits de passage et les visiteurs s'y promènent donc sans autorisation. La municipalité est également au carrefour de cinq réseaux majeurs de sentiers⁵. La municipalité souhaite que le réseau de sentiers soit utilisé uniquement pour les activités de ski de fond, de marche, et de raquette. Les activités motorisées, tel la motoneige ou l'utilisation de véhicules tout-terrain, seront

⁴ L'espace touristique, sous la direction de Normand Cazalais, Roger Nadeau et Gérard Beaudet, Presses de l'université du Québec à Montréal, 1999, p.73.

⁵ Le Versant Nord, le P'tit Bonheur, l'Inter-Centre, le St-Bernard et le Parc du Mont Tremblant.

interdites sur ces sentiers. Le réseau complet des sentiers actuels figure au plan directeur des parcs et espaces verts. Le tracé proposé de ces sentiers n'est pas définitif, et le conseil municipal pourra, de concert avec les propriétaires concernés, proposer des tracés différents ou nouveaux en autant qu'ils respectent l'objectif du plan d'urbanisme et reçoivent l'aval desdits propriétaires.

- **Les accès aux rivières**

La municipalité possède plusieurs cours d'eau importants, dont trois rivières en partie navigable. Malheureusement les utilisateurs de ces rivières n'ont pas accès à des endroits publics pour la mise à l'eau ou la mise à sec de leur embarcation. La municipalité devrait exiger lors des opérations cadastrales près d'une rivière un pourcentage de terrain pour y aménager des accès à l'eau. Ces accès devraient être utilisés uniquement pour la mise à l'eau ou la mise à sec des canots et des embarcations non motorisées. Un plan des accès aux rivières est intégré au plan directeur des parcs et espaces verts. Si un empêchement majeur bloque la réalisation d'un accès à un endroit indiqué au plan directeur, l'emplacement de cet accès pourra être déplacé à un autre endroit dans le même secteur. Pour les projets de lotissement de 5 lots ou plus situés en bordure d'une rivière qui n'est pas visé par le présent article, un accès piétonnier à l'eau devrait être aménagé pour les futurs résidents du projet.

- **Les accès aux lacs**

Pour les projets de lotissement de 5 lots ou plus situés en bordure d'un lac, un accès piétonnier à l'eau devrait être aménagé pour les futurs résidents du projet. La municipalité incitera les propriétaires à réserver un terrain à cet effet.

- **Les parcs riverains**

La municipalité ne possède actuellement aucun accès public à un lac. Cependant la municipalité englobe un important secteur du Parc national du Mont-Tremblant, où se trouvent plusieurs points d'intérêts pour les activités de pique-nique, canotage et baignade (dont une plage surveillée au lac Monroe). Aussi certains lacs et certaines rivières de la municipalité offrent un potentiel récréatif important.

- **Le patrimoine**

Il y a 2 sites patrimoniaux dans la municipalité. Ces sites ont été construits par les fondateurs de la municipalité et leur identification est un hommage à ces pionniers. Ceux-ci font partie de l'histoire et de l'identité locale. Voici une liste des éléments patrimoniaux à valoriser :

- le vieux moulin à scie David
- la croix de chemin du Lac-Godon (coin Lac-Boileau)

- **Mise en œuvre**

Afin de réaliser les objectifs au niveau de l'escalade, des sentiers, des accès aux rivières et des parcs riverains, des dispositions sur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels sont intégrées au règlement de lotissement. Lorsque l'occasion se présentera, la municipalité pourra exiger la cession des terrains nécessaires et les aménager lorsque les fonds seront disponibles. Le conseil municipal pourra déterminer quels sont les sites qui méritent d'être

développés de façon prioritaire. Les accès aux sites pourront se faire par un sentier donnant au chemin public ou, directement par le chemin public. A cet effet, l'effort que les propriétaires doivent consentir en espace pour fins de parcs ou contribution au fonds constitué à cette fin sera proportionné aux efforts de la municipalité pour soutenir le développement de ces parties de territoire. La réalisation par la municipalité de chacun des projets visés par la cession de lots faisant partie d'un projet spécifique pourrait être concrétisée lorsque toutes les parties dudit projet auront été cédées à la municipalité.

À la demande des citoyens propriétaires, la loi sur les biens culturels pourrait être utilisée afin de mettre en valeur les sites patrimoniaux. Entre autres mesures, ceux-ci pourraient être protégés contre la démolition et les modifications devraient se faire en harmonie avec l'architecture de l'époque. La municipalité pourrait également aider à la restauration de certains sites. Un livret d'interprétation historique ainsi qu'un circuit patrimonial pourrait être réalisé dans l'avenir. La localisation des éléments patrimoniaux apparaît sur le plan intitulé «Concept d'organisation spatiale».

3.10 Harmoniser les utilisateurs de la forêt

La coupe forestière permet de valoriser la forêt, d'apporter des revenus aux propriétaires et de faire travailler la population de la région (bûcherons, scieries, etc.). Par contre, cette activité peut entraîner certaines nuisances pour le secteur résidentiel. La municipalité autorisera donc la coupe forestière généralement sur l'ensemble de son territoire en y apportant des mesures de mitigation. Des mesures supplémentaires concernant la surveillance et le suivi des coupes forestières seront prises. Sur les petits terrains résidentiels, des pourcentages d'espaces naturels seront exigés afin de conserver un couvert forestier minimal, le cachet de villégiature et l'intimité des gens.

3.11 Protéger et mettre en valeur la rivière du Diable

La rivière du Diable est à la fois, la plus belle, la plus importante et la plus dangereuse de la municipalité. Lente et sinueuse près du parc, elle est composée de falaises, de rapides et de chutes près de son croisement avec la Boulé. Au printemps, ses crues peuvent causer des dommages importants à la propriété privée. La municipalité créera donc un corridor vert permettant de brancher le Domaine Saint-Bernard, le versant nord de Tremblant ainsi que le Mont La Tuque. Ce corridor vert consistera en une piste multifonctionnelle et en des mesures de protection de la rivière. Tout le secteur situé entre le chemin Duplessis et la rivière Le Boulé fera l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'atteindre les objectifs qui suivent.

Le PIIA sera créé particulièrement pour le secteur circonscrit au nord de la rivière le Boulé, à l'est de la rivière du Diable, à l'ouest du lac à l'Ours et du lac Supérieur et au sud du chemin Duplessis. Ce secteur a la particularité d'être majoritairement vacant tout en étant fortement favorisé par sa localisation près du Versant Nord de Tremblant, près du Versant Soleil de Tremblant et dans la vallée de la rivière du Diable au croisement de la rivière Boulé.

Ce secteur résiste présentement au développement grâce à ses propriétaires qui n'ont pas ces objectifs mais la pression deviendra forte dans quelques années. La municipalité croit que différents types de développement pourraient s'y implanter et elle veut avoir un contrôle supplémentaire sur ce territoire exceptionnel.

C'est la raison pour laquelle un PIIA sera nécessaire au développement de cette zone. Les objectifs particuliers d'aménagement sont :

- prévoir les connexions avec les projets routiers identifiés au plan des classifications routières.
- conserver les paysages.
- intégrer le lotissement à la topographie et au milieu naturel.
- limiter les constructions et les ouvertures le long de la rivière du Diable.
- mettre en valeur et intégrer les ruisseaux et milieux humides.
- intégrer les sentiers prévus au plan des parcs.
- protéger le ravage de cerfs de Virginie de Tremblant identifié au sud-ouest de ce secteur au concept d'organisation spatiale et prévoir son déplacement pour le nord.
- mettre en valeur le petit lac identifié au concept d'organisation spatiale comme habitat faunique exceptionnel.

4. Les grandes affectations du sol, les densités et le couvert forestier

4.1 Agroforestière

L'affectation agroforestière a pour but d'identifier la seule zone agricole régie par la Commission de protection du territoire agricole du Québec. Tous les usages agricoles seront autorisés dans cette zone.

La densité d'occupation du sol sera de 4 % et la densité maximale est fixée à 1 logement à l'hectare.

4.2 Commerciale

L'affectation commerciale a pour but de concentrer les usages commerciaux près des centres de services existants. Entre autres, les usages permis sont les services de type vente au détail, routier et touristique.

La densité d'occupation du sol sera de 15 %, le couvert forestier devra être conservé à 30 % et la densité maximale de logement à l'hectare est fixée à 3.3.

4.3 Conservation

L'affectation de conservation a pour but de protéger des habitats fauniques exceptionnels. Ces secteurs subiront de faibles pressions au développement et sont aussi de faible superficie. Ce sont les quatre habitats fauniques exceptionnels ainsi que les deux tourbières identifiées au concept d'organisation spatiale. L'aménagement de ces secteurs devra faire en sorte que ces habitats soient protégés.

La densité d'occupation du sol sera de 4 %, le couvert forestier devra être conservé à 80 %, et la densité maximale est fixée à 1 logement à l'hectare.

4.4 Forestière

L'affectation forestière est constituée de territoires forestiers relativement en retrait des secteurs plus densément peuplés. On y retrouve des ravages de cerfs de Virginie, d'importantes superficies de milieux humides ainsi que des sablières.

La densité d'occupation du sol sera de 4 %, le couvert forestier devra être conservé à 80% (sauf les usages foresterie et extraction) et la densité de logement à l'hectare est fixée à 1 dans les secteurs de cerfs de virginie et à 1.25 logements à l'hectare ailleurs.

4.5 Industrielle

Cette affectation a pour but de permettre les activités industrielles d'une scierie existante. En effet, le schéma d'aménagement interdit pour la municipalité de Lac-Supérieur les usages du groupe industriel 2 dont fait partie la scierie mais cette zone industrielle étant existante avant l'entrée en vigueur du dernier schéma d'aménagement, la municipalité peut alors conserver cette affectation.

Afin de conserver tout de même une occupation du sol compatible avec la vocation de la municipalité, la densité d'occupation du sol maximale sera de 12 % et le couvert forestier conservé à 30%. Le nombre de logements à l'hectare est fixé à zéro considérant que l'habitation y est interdite.

4.6 Paysagère

Cette affectation a pour objectif le contrôle spécifique du paysage le long du chemin Lac-Supérieur et est principalement composé de versants de montagnes peu bâtis et visibles à partir de ce chemin. L'implantation des maisons, les coupes forestières et les remblais-déblais sera contrôlée afin de conserver les paysages. Un ou des règlements sur les PIIA pourront être en vigueur afin de réaliser ces objectifs.

La densité d'occupation du sol maximale sera de 5 % et 80 % du couvert forestier devra être conservé pour tous les usages sauf la foresterie. Le nombre de logements à l'hectare maximum est fixé à 2.

4.7 Récréation extensive

Cette affectation vise exclusivement les terres publiques et semi-publiques comme les lacs, les terres de la Couronne, les terrains des différents ministères, le terrain de l'UQAM, et les terrains de l'auberge Petit Bonheur.

La densité d'occupation du sol est de 1 à 8 % et 80 % du couvert forestier doit être conservé. Considérant que l'habitation y est interdite, le nombre de logements à l'hectare est de zéro.

4.8 Rurale

Cette affectation est la plus permissive au niveau des usages. Elle permet en plus de l'habitation, l'agriculture sans élevage et des usages secondaires à l'habitation plus contraignants. Cette affectation est destinée à une population permanente active qui travaille plus à la maison et qui est plus tolérante à ce genre d'activités.

La densité d'occupation du sol sera de 12 %, le couvert forestier devra être conservé à 50 % et la densité maximale est fixée à 3.3 logements à l'hectare.

4.9 Urbaine

L'affectation urbaine existe seulement pour le domaine Roger et a été nommée ainsi puisque le secteur a été retenu au schéma d'aménagement et qu'il est le seul secteur pourvu d'un aqueduc municipal. Ce secteur est considéré régionalement comme l'extension du secteur urbain du Lac-Carré.

La partie nord est de type résidentiel avec une densité urbaine légère soit de 5 logements à l'hectare. Le couvert forestier devra être conservé à 20 % et la densité d'occupation du sol sera de 30 %. La partie sud est de type commerciale industrielle avec une densité de 1.6 logements à l'hectare. Le couvert forestier devra être conservé à 80 % et la densité d'occupation du sol sera de 2 %.

4.10 Villageoise

Cette affectation vise la création d'un noyau villageois à long terme. Le regroupement actuel des habitations, des commerces d'hébergement, des institutions religieuses et la subdivision des lots sont des éléments de base d'un futur village. Afin de promouvoir le développement de ce secteur, cette affectation permettra tous les usages normaux d'un village.

La densité d'occupation du sol sera entre 8 et 15 %, le couvert forestier devra être conservé de 0 à 60 % et la densité maximale est fixée à 3.3 logements à l'hectare.

4.11 Villégiature

L'affectation de villégiature est réservée aux zones touristiques sur des terrains généralement plats. Les usages autres que l'habitation seront sévèrement contrôlés sur la majorité de cette affectation. Dans les secteurs plus habités, seuls certains usages

secondaires à l'habitation seront permis. La qualité des implantations de maisons sera contrôlée dans certains secteurs plus sensibles.

La densité d'occupation du sol sera de 8 %, le couvert forestier devra être conservé à 60 % et la densité maximale est fixée à 2.5 logements à l'hectare.

Toutefois, à l'intérieur d'un projet d'opération d'ensemble, la densité résidentielle de l'ensemble ou du secteur de planification pourrait être augmentée à 4 logements à l'hectare brut en présence d'un service soit d'aqueduc soit d'égout, ou à 5 logements à l'hectare brut en présence des deux services. Les secteurs pouvant bénéficier de ces dernières densités résidentielles doivent avoir fait l'objet d'une planification particulière, comme par exemple un programme particulier d'urbanisme ou un projet intégré d'habitation. Ces densités et leurs modalités d'application devront être prévues à la réglementation d'urbanisme.

Grille de compatibilité des usages																
Grandes affectations du sol	Densités max. (log./ha.)	Groupes d'usages														
		H1	H2	C1	C2	C3	S1	S2	I1	I2	A	F	E	R1	R2	U
Agroforestière	1	■8									●	●			■9	●
Commerciale	0	●		■1 ,11	■6	■12								●	●	●
Conservation	1	●	■3		■5										●	●
Forestière	1.25	●			■5						■4	●	■10		●	●
Industrielle	0					●			●	●		●			●	●
Paysagère	2	●	■3		■5						■4	●			●	●
Récréation extensive	0			■14	■14		■14					●			●	●
Rurale	3.3	●	■3		■5						■4	●			●	●
Urbaine	5		●				■7	■7	●						●	●
Villageoise	3.3	●	■3	■2 ,11	■6		■7	■2 ,7							●	●
Villégiature	2.5	●	■3	■1	●		■13				■4	●			●	●

Légende : ● Compatible ■ Compatible sous condition

Notes sur la compatibilité :

1. la superficie maximale de plancher autorisée par bâtiment principal est de 100 mètres carrés.
2. la superficie maximale de plancher autorisée par bâtiment principal est de 150 mètres carrés.
3. soumis à des projets d'opération d'ensemble.
4. excluant l'élevage.
5. seulement les usages d'hébergement.

6. excluant les bars et le divertissement commercial.
7. excluant les équipements d'envergure régionale (annexe 1, tableau 3D).
8. résidence liée à une exploitation agricole ou autorisée en vertu de la LPTAA.
9. excluant les golfs.
10. non autorisé à l'intérieur du ravage de cerfs de virginie.
11. l'entreposage extérieur est interdit.
12. autorisé seulement pour le secteur du garage municipal.
13. autorisé seulement pour le secteur de l'hôtel de ville et pour la fraternité sacerdotale.
14. seulement les usages commerciaux et communautaires connexe à la récréation de plein air ainsi qu'à la sylviculture sont autorisés.

Groupes d'usages/code	Définitions
Habitation 1 très faible densité/H1	Habitation avec une faible densité de l'occupation du sol se retrouvant à l'extérieur des milieux urbains ou plus intensément développés et qui ne sont pas desservis par des réseaux d'aqueduc et/ou d'égout sanitaire.
Habitation 2 faible, moyenne et forte densité /H2	Habitation avec une densité de l'occupation plus élevée, se retrouvant en milieu urbain ou plus intensément développé et qui sont généralement desservis par des réseaux d'aqueduc et/ou d'égout sanitaire. Concerne également des regroupements d'habitations bénéficiant de réseaux d'aqueduc et/ou d'égout sanitaire, de services communs d'alimentation en eau potable et/ou de traitement des eaux usées, mais dont la densité brute totale est comparable à celle de secteurs d'habitation se retrouvant en milieu rural (ex. projets intégrés d'habitation).
Commerce 1 vente au détail en général/C1	Commerce de vente en général comme la vente au détail de marchandises en général, de vêtements et accessoires, d'alimentation, de meubles, de véhicules automobiles ou récréatifs et autres. Exclut le commerce générant des contraintes importantes reliées au groupe C3.
Commerce 2 routier et touristique/C2	Commerce ou service relié généralement aux besoins usuels de l'automobiliste ainsi que les commerces de type touristiques tels hôtels, motels, auberges, restaurants, bars, divertissement commercial (cinémas, complexes sportifs), postes d'essences ou station service.
Commerce 3 para-industriel /C3	Commerce ou service générant des contraintes pour le voisinage que l'on associe généralement à l'industrie artisanale ou légère, tels commerce de gros et d'entreposage, garage de réparation de véhicules lourds, entreprise de construction et entreprise de camionnage. Inclut l'entreposage extérieur comme usage principal (non associé à un bâtiment principal sur le même terrain).
Service 1 Service communautaire/S1	Service public ou privé d'éducation, de culture ou de santé tel école, hôpital, bibliothèque publique, église, centre d'accueil ou centre administratif d'une municipalité (hôtel de ville).
Service 2 service et administration/S2	Service personnel, professionnel ou administratif relevant du secteur public ou privé tel édifice à bureaux, service financiers, cliniques médicales ou service de communication. Exclut les services administratifs relevant d'une municipalité locale. Exclut le service générant des contraintes importantes, associables aux groupes C3 ou I2.
Industrie 1 contraintes limitées/I1	Industrie à caractère artisanal et industrie manufacturière en général que l'on qualifie aussi d'industrie légère, dont les contraintes sur le voisinage demeurent limitées, tels l'industrie du textile ou du meuble, l'imprimerie, l'entreprise de produits de technologie de pointe. Exclut toute industrie associable au groupe I2.
Industrie 2 contraintes importantes/I2	Industrie, commerce ou service dont les contraintes sur le voisinage sont significatives, associables à l'industrie lourde ou à la transformation de matières premières, tel industrie de fabrication de produits chimiques, bétonnière, scierie, usine de pâtes et papiers, l'entreposage en vrac de produits pétroliers et de rebuts.

Agriculture /A	La culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale ou de l'utiliser à des fins sylvicoles, l'élevage des animaux, et, à ces fins, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments, à l'exception des résidences ; peut comprendre également l'entreposage et l'utilisation sur la ferme de produits chimiques, organiques ou minéraux, de machines et de matériel agricole à des fins agricoles.
Foresterie/F	Exploitation ou mise en valeur à des fins commerciales ou industrielles de la forêt et de boisés, y compris l'acériculture.
Extraction/E	Extraction de substances minérales, de matières végétales ou organiques à des fins commerciales ou industrielles, excluant toutefois la tourbe. Comprend notamment l'activité minière, l'exploitation d'une sablière ou carrière, y compris la transformation, l'entreposage ou la vente sur place de produits issus de cette exploitation.
Récréation 1 récréation intensive/R1	Récréation de plein air exigeant des équipements ou des installations de type intensif ou de grande envergure, tels centres de ski alpin, pistes de courses et jardins zoologiques.
Récréation 2 récréation extensive/R2	Récréation de plein air exigeant des équipements ou des installations de type extensif, tels piste de randonnée ou de ski de fond, piste cyclable, parcs et espaces vert publics, terrain de camping, golf. Espace lié à la conservation intégrale de milieux fauniques ou naturels sensibles (ex. réserve faunique ou écologique).
Utilités publiques et infrastructures/U	Service ou infrastructure d'utilité publique tel infrastructure d'aqueduc ou d'égout sanitaire, usine d'épuration des eaux, réseaux de gaz, d'électricité ou de télécommunication.

5. Programmes particuliers d'urbanisme

5.1 Le noyau villageois

Le noyau villageois de Lac-Supérieur correspond à l'espace couvert par l'affectation du sol Villageoise et sa périphérie. Son état actuel a été brièvement décrit à la section 3.2. Tel que mentionné à la section 4.10, le plan d'urbanisme vise la création d'un "village" à l'intérieur de cet espace qui n'est actuellement qu'un petit noyau de service au bâti hétéroclite. Comme il est essentiellement composé de terrains privés, la Municipalité entend procéder à la planification du village en devenir en collaboration avec les propriétaires fonciers et au fur et à mesure de leur disposition à considérer la transformation de leur propriété. Ainsi, la planification du village et de sa périphérie pourra se faire à travers l'adoption de plusieurs programmes particuliers d'urbanisme successifs portant sur différents secteurs du village, particulièrement lorsqu'une évolution importante de la vocation d'un secteur doit être envisagée.

Toutefois, chacun de ces programmes particuliers d'urbanisme (PPU) devra respecter les orientations d'aménagement suivantes :

- A) Les fonctions commerciales de détail et service et communautaires sont concentrées à proximité des chemins du Lac-Supérieur et Tour-du-Lac;
- B) La superficie des commerces de détail est restreinte et ils ont une vocation de desserte locale;
- C) Les déplacements à pied entre les différents commerces et équipements communautaires situés à proximité les uns des autres sont favorisés par

- l'aménagement de sentiers et de voies donnant accès à des espaces de stationnement en retrait des chemins publics;
- D) La densité des implantations résidentielles et d'hébergement diminue au fur et à mesure que l'on s'éloigne des chemins du Lac-Supérieur et Tour-du-Lac et la proportion de forêt conservée croît;
 - E) Aucun réseau municipal d'aqueduc ou d'égout n'est créé et malgré la possibilité de mettre en commun des services privés les densités d'occupation du sol demeurent faibles;
 - F) L'apparence des constructions à ériger est régie par règlement relatif aux plan d'implantation et d'intégration architecturale ou est soumise à un code architectural privé et adéquat aux yeux de la Municipalité;
 - G) Les bâtiments à caractère urbain ou suburbain sont proscrits et les styles architecturaux ruraux et de villégiature apparentés à ceux déjà présents sur le territoire sont favorisés;
 - H) La création de tout accès commun au lac Supérieur est accompagnée de mesures visant à empêcher la mise à l'eau et l'entreposage d'embarcations nautiques privées;
 - I) Les intersections routières avec le chemin du Lac-Supérieur ainsi que les accès directs aux terrains privés situés en bordure de ce chemin sont limités en nombre;
 - J) Les projets de construction prévoient des mesures visant à contrôler l'érosion et le transport d'un excès de sédiments vers le lac tant pendant la construction que par la suite.

5.1.1 PPU de la Pointe des Pères, le secteur ouest du village et sa périphérie

5.1.1.1 Contexte

L'ancienne propriété de villégiature de la Congrégation de la fraternité sacerdotale comprend :

- la Pointe-des-Pères, située en aval du chemin du Lac-Supérieur et mesurant 1,6 ha. Sur cette pointe se trouvent un bâtiment communautaire abritant notamment une chapelle et le réfectoire, et cinq petits chalets. Ses rives sont sablonneuses. Les religieux ont entretenu un jardin ornemental sur l'ensemble de la Pointe qui ne présente aucune dénivellation particulière. Le bâtiment principal est une ancienne maison transformée par agrandissements successifs pour répondre aux besoins d'un hôtel puis à ceux des religieux en vacances ou en retraite à la campagne;
- 34,9 ha de terrain en amont du chemin. Les religieux étaient logés dans trois bâtiments de type "motel" et deux chalets situés non loin de la route. À proximité on trouve aussi un terrain de tennis et un garage. Au-delà de ces bâtiments et des aires d'agrément et de service qui les entourent, le terrain a été maintenu à l'état naturel et est traversé par un sentier récréatif et un ruisseau. On y trouve également une source, un réservoir et des tuyaux d'aqueduc qui alimentent en eau potable les bâtiments de la Fraternité sacerdotale et des résidences voisines. Depuis le chemin, le terrain s'élève graduellement et les pentes sont généralement faibles (en deçà de

15 %). À la limite ouest de la propriété, un petit chemin donne accès à un terrain voisin.

Bien que le bâtiment principal et son clocher, à cause de leur grande visibilité depuis la route et le lac, participent à l'image collective du territoire, le rôle institutionnel des lieux pour l'ensemble des citoyens de Lac-Supérieur était limité à l'accès occasionnel à des services religieux à la chapelle.

La propriété est adjacente à la station-service (l'épicerie Rémillard); elle marque la fin, ou le début, du noyau villageois à l'ouest.

La Pointe-des-Pères et une bande de terrain longeant le côté sud du chemin du Lac-Supérieur sont visées par l'affectation du sol "villageoise". Le reste de la propriété appartient à l'affectation du sol "villégiature".

En 2004, la Congrégation entreprit des démarches visant à disposer de sa propriété aux mains d'un groupe d'investisseurs ayant des intérêts plus temporels mais compatibles avec les orientations municipales pour le village. Afin de s'assurer que la mise en œuvre d'un projet résidentiel et commercial sur l'ancien domaine de la Fraternité sacerdotale respecte les orientations d'aménagement énoncées à la section 5.1, la Municipalité de Lac-Supérieur se munit d'une planification plus détaillée pour ce secteur sous forme d'un PPU.

La mise en œuvre du PPU est l'occasion de modifier le tracé du chemin du Lac-Supérieur pour l'éloigner du lac et améliorer la sécurité routière.

5.1.1.2 Territoire d'application

Le présent programme particulier d'urbanisme s'applique sur le territoire couvert par les lots 33-P (station-service), 34-P, 34-1, 34-2-P, 35-P, 35-1 à 35-8 et les lots 35-P, du Rang 12 du canton de Wolfe.

5.1.1.3 L'affectation détaillée du sol et la densité de son occupation

La figure 1 montre l'affectation du sol au plan d'urbanisme. Le territoire d'application est divisé entre l'affectation villageoise et l'affectation villégiature au niveau du tracé projeté du chemin du Lac-Supérieur. Au sud s'étend l'affectation paysagère.

La figure 1 montre également comment le territoire se subdivise entre des affectations du sol détaillées.

1) Habitations unifamiliales isolées

La partie la plus large du territoire, là où le terrain s'élève perceptiblement, dans cette section boisée qui est traversée par un sentier récréatif et un ruisseau, les seuls usages

autorisés sont l'habitation unifamiliale isolée sur des terrains d'au moins 4 000 m² et des équipements récréatifs communautaires comme un terrain de tennis. Ce secteur s'étend sur moins de 23 ha et la densité résidentielle nette ne dépassera pas 2,5 logements par hectare. Le développement résidentiel peut également se faire en projet intégré.

2) *Habitations unifamiliales et bifamiliales*

Au nord du secteur précédent et au sud du tracé projeté du chemin du Lac-Supérieur, la majorité de l'espace, soit environ 12 ha est destinée à l'habitation unifamiliale isolée ou à l'habitation unifamiliale jumelée en projet intégré et bifamiliale jumelée en projet intégré.

Afin que les projets intégrés d'habitation s'intègrent bien visuellement à l'environnement de villégiature du lac Supérieur, la répartition des logements entre plusieurs bâtiments aux dimensions restreintes est favorisée pour éviter de créer des constructions à la masse imposante.

Dans ce secteur, le rapport espace bâti/terrain et le pourcentage d'espace à conserver à l'état naturel sont respectivement d'au plus 8 % et d'au moins 60 %. La densité résidentielle maximale est de 2,5 logements par hectare nette. Toutefois, la densité résidentielle pourrait être augmentée à 4 logements à l'hectare brut en présence d'un service soit d'aqueduc soit d'égout, ou à 5 logements à l'hectare brut en présence des deux services.

2.1) *Contingement des usages résidentiels et épuration des eaux usées*

À l'intérieur des aires d'affectation du sol détaillée *Habitations unifamiliales isolées* et *Habitation unifamiliales et bifamiliales* réunies, le nombre total de logements ne doit pas dépasser 100 et tous les logements doivent être raccordés à un réseau d'égout sanitaire privé.

3) *Commerces touristiques*

Entre les tracés existants et projeté du chemin du Lac-Supérieur, dans le prolongement du noyau commercial existant à l'intersection du chemin Tour-du-Lac, sur une superficie d'environ 4 hectares, des usages commerciaux de vente au détail et de services personnels sont autorisés dans des bâtiments d'au plus de 150 m² de superficie de plancher chacun. Un restaurant y est également permis. La station-service et le dépanneur pourront y être relocalisés. Un centre de santé de type spa est aussi un usage compatible dans cette affectation détaillée du sol et doit être autorisé à la réglementation d'urbanisme.

La densité d'occupation du sol maximale est fixée à 15 %. Les bâtiments pourront être regroupés pour générer une certaine dynamique commerciale.

La végétation dans la cour donnant sur le chemin du Lac-Supérieur devrait être améliorée d'une part dans le respect des règles applicables en bordure d'un corridor touristique et d'autre part pour contrôler le risque de transport de sédiments des terrains commerciaux vers le lac.

4) Parc privé

La totalité de la Pointe-des-Pères située au nord du tracé actuel du chemin du Lac-Supérieur peut être utilisée comme parc privé, pour les résidents du secteur visé par le PPU. Ce parc demeurera du domaine privé. Les bâtiments existants pourront être utilisés comme pavillon de parc. Une structure pourrait rappeler l'ancienne fonction religieuse du bâtiment principal. Un service de location d'embarcations non-motorisées pourra être offert sur place, comme usage complémentaire à l'usage parc. Toutefois, la mise à l'eau et l'entreposage d'embarcations privées doivent être prohibés.

5.1.1.4 Le tracé projeté des voies de circulation et les conditions de réalisation des travaux municipaux

L'intervention structurante du PPU, est le déplacement du chemin du Lac-Supérieur depuis l'intersection du chemin Tour-du-Lac, à l'est, jusqu'à la limite ouest du PPU, pour l'éloigner du lac, adoucir considérablement les courbes et améliorer la visibilité à l'intersection chemin Tour-du-Lac. L'emprise projetée du nouveau tronçon est d'au plus 20 m.

En éloignant le chemin du Lac-Supérieur des rives du lac il y aura un gain sur le plan environnemental. Sur le plan du paysage, des vues sur le lac pour les gens circulant en automobile seront perdues. Elles seront conservées pour les piétons et les cyclistes grâce à la transformation de l'emprise abandonnée en sentier récréatif d'accès public.

Des accès importants aux développements immobiliers au sud et au nord du chemin du Lac-Supérieur seront localisés autant que possible, l'un vis-à-vis l'autre.

La configuration des voies privées de circulation internes permet d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs, leur entretien et l'accès aux bâtiments par les services d'urgence. Pour des raisons de sécurité, une voie d'accès d'urgence par une rue publique autre que le chemin du Lac-Supérieur pourra être exigée.

5.1.1.5 Électricité, télécommunication et câblodistribution

L'enfouissement des fils électriques et autres est favorisé. Il est particulièrement souhaitable en zone commerciale et à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation. Dans tous les cas, le réseau de fils aériens devra être planifié en collaboration avec Hydro-Québec pour qu'il s'intègre le mieux possible à l'environnement visuel.

5.1.1.6 Les équipements destinés à l'usage de la vie communautaire

Un sentier récréatif traverse la propriété. Au besoin, son tracé pourrait être redirigé dans la mesure où sa continuité est assurée et où il traverse du terrain propice pour la marche et la randonnée au niveau du type de sol et de la pente. D'autres ramifications pourraient être ajoutées à ce sentier pour assurer un accès optimal depuis les points d'intérêt du secteur

5.1.1.7 Les règles de zonage et de lotissement

Le règlement de zonage doit être modifié pour autoriser les usages prévus au programme particulier d'urbanisme. Cette obligation se traduit par des changements au plan de zonage afin de bien circonscrire les espaces à l'intérieur desquels pourront être exercées les différentes occupations du sol. Pour chaque zone créée les usages et les normes doivent être spécifiées pour traduire le plus fidèlement possible les orientations du PPU.

Lorsque le PPU ne mentionne aucune intention particulière à l'égard d'un objet réglementaire, les normes habituellement applicables sur l'ensemble du territoire en situation semblable prévalent.

Le règlement de zonage doit être modifié pour que les normes de protection du corridor touristique s'appliquent dans les nouvelles zones.

Les dispositions applicables aux projets intégrés d'habitation doivent être bonifiées. La bonification réglementaire vise des objectifs d'intégration environnementale, d'esthétique et de sécurité.

5.1.1.8 L'architecture des bâtiments

Les nouvelles constructions devraient être de facture simple et leur gabarit ne devrait pas dépasser 2½ étages. Le corps principal des bâtiments devrait être de planches dans des teintes de terre. La partie visible des fondations pourra être recouverte d'un parement de pierre. Les toitures à deux versants pourraient être recouvertes de tôle architecturale ou de bardeau d'asphalte également dans des tons de terre.

Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale existant va dans ce sens mais doit être rendu plus spécifique. Il doit s'appliquer aux éléments les plus sensibles d'un projet de développement à l'intérieur de ce secteur de la municipalité.

Éventuellement, l'application du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale dans ce secteur pourrait être abrogée si elle est remplacée par des restrictions contractuelles liant les propriétaires et satisfaisant la Municipalité.

Annexe 1

Tableau 3D, schéma d'aménagement de la MRC des Laurentides, juin 2000.