



Plan d'urbanisme

Règlement numéro 2015-558

Juin 2015

Les règlements d'amendement suivants sont venus modifier le présent règlement.

Numéro du règlement	Objets du règlement	Date de l'avis de motion	Date d'entrée en vigueur
2017-586	Modification du plan des grandes affectations du territoire	7 octobre 2016	8 mars 2017
2020-617	L'abrogation de l'action 6.5.2 de l'orientation 6 à l'article 3.6 et de la dernière ligne du tableau intitulé « Protéger les milieux naturels et l'intégrité des écosystèmes » au chapitre 5. Le remplacement de l'article 4.2.4, de la grille de compatibilité des usages figurant à l'article 4.3, des alinéas 2 et 3 l'article 4.4	1 ^{er} novembre 2019	9 octobre 2020
2022-635	Modifier le plan concept d'aménagement spatial et le plan des grandes affectations du territoire	8 juillet 2022	16 septembre 2022

Mot du maire



Il me fait plaisir au nom du conseil et au nom du service d'urbanisme et d'environnement de vous présenter le prochain plan d'urbanisme de notre Municipalité.

Réalisé à partir d'une vaste consultation tenue à la fin 2013 ou plus de 125 personnes se sont exprimées par sondage et 61 personnes se sont déplacées en séance de consultation publique. Par la suite, L'Atelier Urbain, la firme qui nous assiste dans ce travail, nous a proposé les grandes orientations liées aux aspirations recueillies. Elles visent essentiellement à se doter d'un plan qui va permettre de préserver notre territoire, d'y conserver sa nature et ses paysages, véritable signature locale. D'y permettre un développement durable pour les générations futures. Inspiré d'une approche dite : Growing Greener qu'on pourrait traduire ainsi : Développer dans le respect de la nature.

Pour se faire, un travail colossal a été réalisé par toute notre équipe supportée bien sûr par les consultants de L'Atelier Urbain. Nombreuses réunions de travail, discussions, représentations avec nos partenaires de la MRC, adaptation de nos règlements au nouveau plan. Nous vous remercions tous.

Finalement, une dernière consultation sur le projet final s'est tenue en janvier 2015.

Nous sommes donc fiers de vous présenter le résultat final. C'est ce plan qui soutiendra le développement des prochaines années dans la Municipalité de Lac-Supérieur.

Bonne lecture,

Danielle St-Laurent, maire

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	7
1 DIAGNOSTIC	9
1.1 CONTEXTE D'INTERVENTION	9
1.1.1 Localisation	9
1.1.2 Aperçu historique	11
1.1.3 Portrait démographique.....	12
1.2 PROFIL ÉCONOMIQUE	15
1.2.1 Le taux de taxes et la richesse foncière.....	15
1.2.2 L'endettement	15
1.2.3 Les revenus et dépenses de la municipalité.....	15
1.3 DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET VILLÉGIATURE	16
1.3.1 Habitation	16
1.3.2 Croissance de la villégiature	18
1.3.3 Une prolifération de rues privées.....	19
1.4 ENTREPRISES, COMMERCE, SERVICES ET TRANSPORTS.....	22
1.4.1 Entreprises	22
1.4.2 Commerces et services.....	22
1.4.3 Transport et gestion des déplacements.....	24
1.5 ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET CONTRAINTE	26
1.5.1 Qualité des milieux naturels et paysages	26
1.5.2 Environnement	28
1.5.3 Contraintes naturelles et anthropiques	30
1.6 RÉCRÉOTOURISME ET LOISIRS	32
1.6.1 Récrétotourisme	32
1.6.2 Offre en loisirs	33
2 VISION D'AMÉNAGEMENT	35
2.1 RÉSULTAT DES CONSULTATIONS PUBLIQUES	35
2.2 VISION D'AMÉNAGEMENT	36
3 GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	37
3.1 DÉVELOPPER UN IMMOBILIER DURABLE AUX RETOMBÉES POSITIVES.....	38
3.2 INTÉGRER LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS AUX PAYSAGES	45
3.3 CONSOLIDER LE PÔLE DU NOYAU VILLAGEOIS, LE PÔLE COMMUNAUTAIRE ET LE SECTEUR INDUSTRIEL	47
3.4 AMÉLIORER LES RÉSEAUX DE TRANSPORT ET LES DÉPLACEMENTS COLLECTIFS ET ACTIFS.....	49
3.5 PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES NATURELS	51
3.6 PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS ET L'INTÉGRITÉ DES ÉCOSYSTÈMES.....	52
3.7 METTRE EN PLACE UN DÉVELOPPEMENT RÉCRÉOTOURISTIQUE DISTINCT	54
3.8 DÉVELOPPER UNE SIGNATURE VISUELLE ATTRAYANTE.....	57

4	MISE EN OEUVRE	58
4.1	CONCEPT D'AMÉNAGEMENT SPATIAL	58
4.2	GRANDES AFFECTATIONS DU SOL	60
4.2.1	<i>Agroforestière</i>	62
4.2.2	<i>Commerciale</i>	62
4.2.3	<i>Communautaire</i>	62
4.2.4	<i>Corridor faunique</i>	62
4.2.5	<i>Industrielle</i>	62
4.2.6	<i>Naturelle</i>	63
4.2.7	<i>Paysage</i>	63
4.2.8	<i>Récréation extensive</i>	63
4.2.9	<i>Résidentielle</i>	63
4.2.10	<i>Urbaine</i>	64
4.2.11	<i>Villageoise</i>	64
4.2.12	<i>Villégiature</i>	64
4.3	GRILLE DE COMPATIBILITÉ DES USAGES	65
4.4	TRACÉ PROJETÉ DES RUES	69
4.4.1	<i>Projets de réfection du réseau routier principal (MTQ)</i>	71
4.4.2	<i>Le réseau cyclable utilitaire et récréatif</i>	71
5	PLAN D'ACTION	72
	ANNEXE 1 – GROWING GREENER DÉVELOPPER EN CONSERVANT	79
	ANNEXE 2 – FORM BASED CODE	81
	ANNEXE 3 – LES LOGEMENTS ABORDABLES	82
	BIBLIOGRAPHIE	83

INTRODUCTION

Le Plan d'urbanisme est le document de planification le plus important d'une municipalité. Il dresse un portrait précis du territoire, il identifie ses forces et ses faiblesses, ses contraintes et ses opportunités, détermine les enjeux cruciaux pour le développement du territoire et définit les orientations, les objectifs et les moyens d'intervention qui concrétiseront la vision d'avenir.

Le précédent Plan d'urbanisme de Lac-Supérieur datant de 2002, il est venu le temps de se doter d'un nouveau document de planification mieux adapté au contexte de 2014. Plusieurs enjeux sont au cœur des préoccupations municipales, dont la gestion de l'urbanisation.

Le présent Plan d'urbanisme fait ressortir l'ensemble des enjeux dans un diagnostic actualisé de la municipalité; il élabore une vision partagée du développement à venir avec des objectifs et des moyens d'intervention; puis il spatialise sur le territoire avec le plan concept et le plan des grandes affectations du sol; pour terminer avec le plan d'action qui hiérarchise les interventions dans le temps.

1 Diagnostic

1.1 Contexte d'intervention

1.1.1 Localisation

La Municipalité de Lac-Supérieur, située dans la région touristique des Laurentides, fait partie de la Municipalité Régionale de Comté du même nom, de même que les 19 autres municipalités qui la composent. Elle couvre une superficie de 385,50 km², soit 14,8 % du territoire de la MRC (MAMROT, 2013).

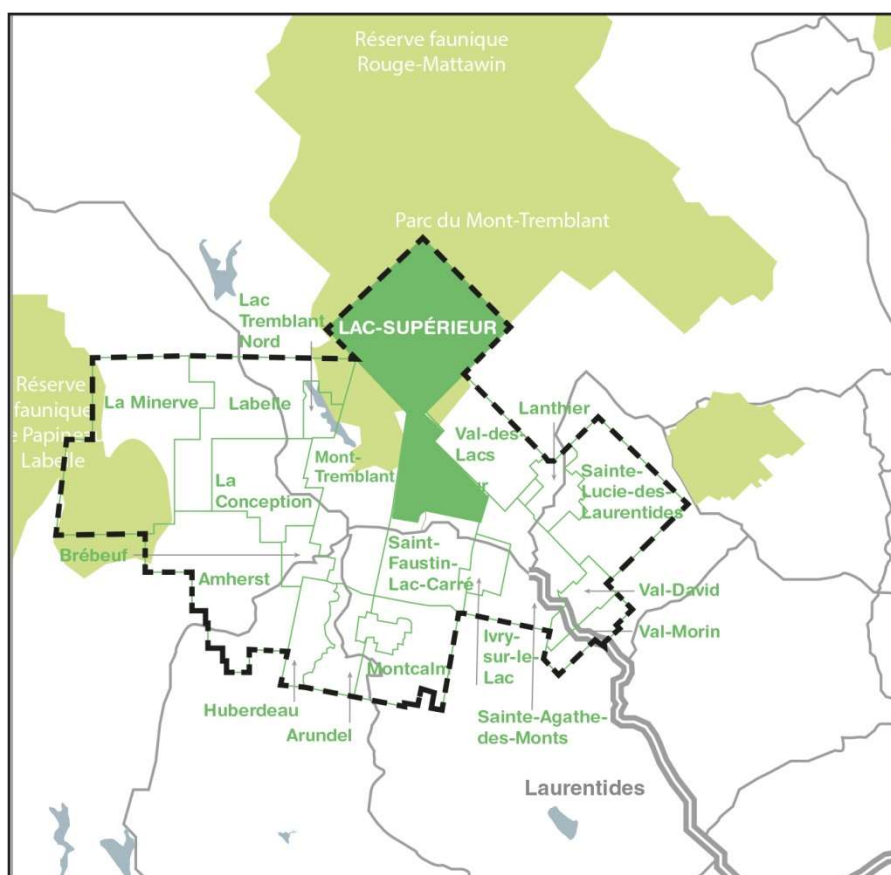


Figure 1 – Lac-Supérieur et ses municipalités voisines. Source : L'Atelier Urbain

De plus, Lac-Supérieur fait partie du secteur Mont-Tremblant, avec les trois municipalités suivantes : Mont-Tremblant, Saint-Faustin-Lac-Carré et Lac-Tremblant-Nord. Ce secteur accueille une des stations de ski les plus populaires au Québec, de même que le parc national du Mont-Tremblant, dont une grande partie est située dans la partie nord de la Municipalité.

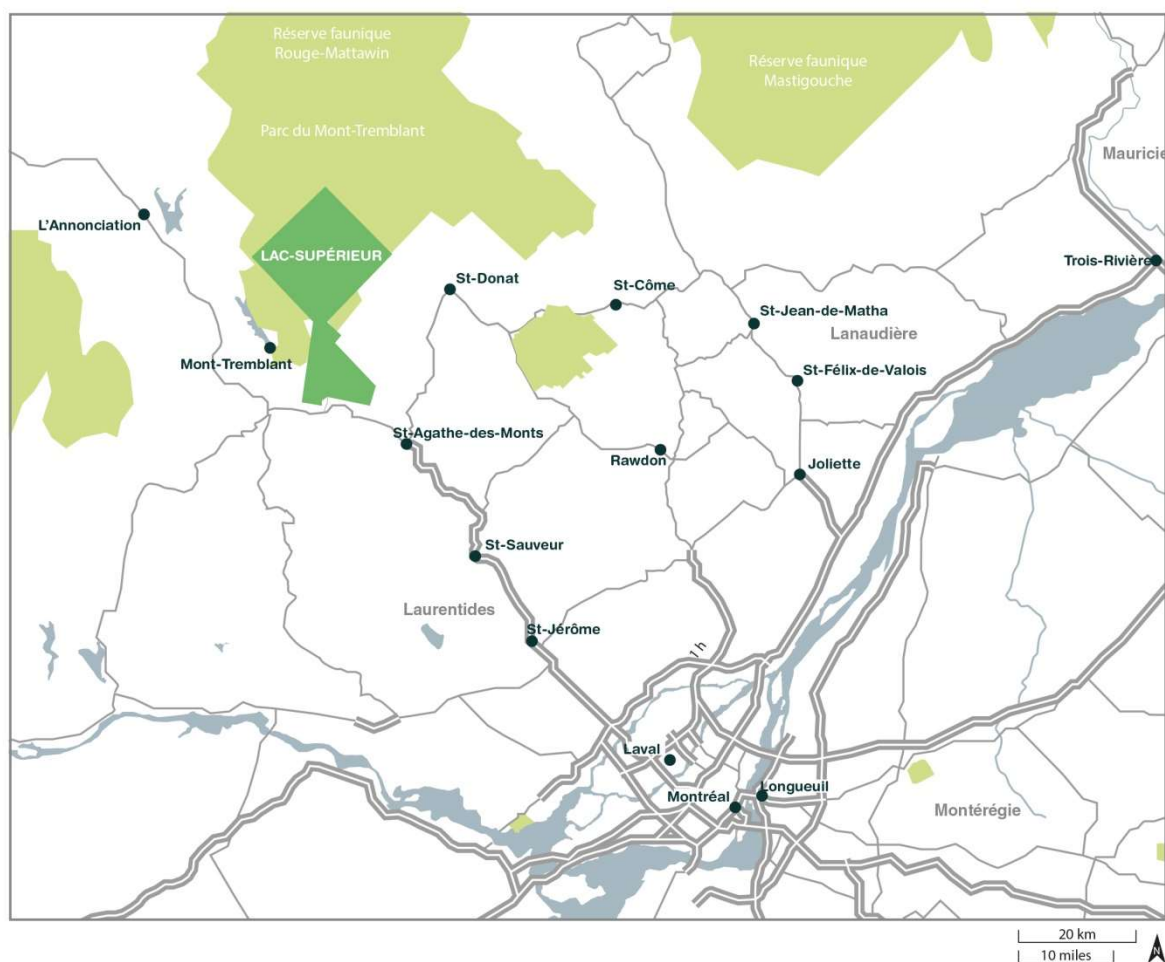


Figure 2 – Lac-Supérieur dans le contexte de la grande région montréalaise. Source : L'Atelier Urbain

1.1.2 Aperçu historique

Au milieu du 19^e siècle, l'exode massif de centaines de milliers de Canadiens français vers les États-Unis est venu bouleverser le Québec. Afin de contrer la situation, l'État provincial offrit des lots gratuits aux colons. C'est donc dans cette optique qu'en 1871, le curé François Xavier Antoine Labelle entreprit de parcourir la région et prit en charge la colonisation de nouvelles terres.

C'est donc de cette façon que Lac-Supérieur a été érigée en 1881, sous le nom de « municipalité du canton de Wolfe », en l'honneur du canton dans lequel la municipalité était située depuis 1855. Le Curé Labelle réussit à attirer une quinzaine de familles à Lac-Supérieur rapatriées de la Californie et de l'ouest des États-Unis, malgré le fait que le canton de Wolfe était éloigné et peu propice à l'agriculture. D'ailleurs, vu la forte demande du marché américain en bois d'œuvre, Fortunat David a établi son moulin à scie dans la municipalité en 1891. L'exploitation forestière était l'activité économique dominante de la région.

En 1892, le P'tit Train du Nord voyait le jour, connectant alors Saint-Jérôme à Saint-Agathe, puis à Labelle en 1893. L'arrivée du chemin de fer intensifia l'occupation du territoire et la diversification de l'économie, en rendant le territoire accessible à la grande bourgeoisie canadienne, américaine et européenne, qui venait en tant que touriste ou villégiateur.

Par la suite, la municipalité du canton de Wolfe a changé de nom pour *Saint-Faustin* en 1944. Puis, elle fût scindée en deux; la partie nord devint la municipalité de Lac-Supérieur, et la partie sud devint la municipalité de Saint-Faustin-Sud, puis Saint-Faustin en 1960.



Figure 3 – Le P'tit train du Nord au début du 20^e siècle, Sainte-Adèle. Source : montrealize-montrealize.blogspot.ca

1.1.3 Portrait démographique

En 2011, Lac-Supérieur comptait 1 892 citoyens divisés en 870 ménages. D'ailleurs, au cours des dernières années, la taille des ménages a diminué progressivement, dû entre autres au vieillissement de la population et à l'éclatement des familles traditionnelles.

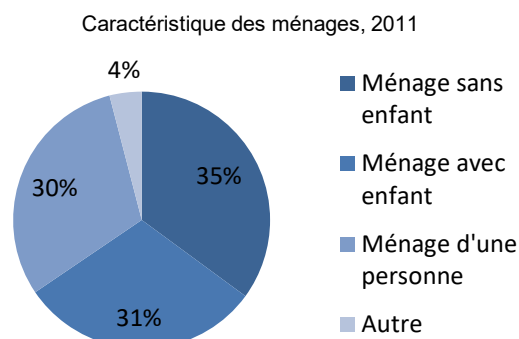


Figure 4 - Source : Statistique Canada, Recensement 2011

1.1.3.1 Une forte croissance de la population

La population n'a pas cessé de croître dans la Municipalité de Lac-Supérieur. En effet, la population a doublé entre 1991 et 2011, avec une croissance démographique de 98,7 %. D'ailleurs, le secteur Mont-Tremblant en entier a connu une augmentation de sa population, avec une croissance de 62 %. Cette croissance fait de ce secteur celui ayant la plus forte augmentation de toute la MRC des Laurentides, et surpasse la faible augmentation connue par la province. Par contre, depuis 2006, le taux de croissance de Lac-Supérieur connaît une chute drastique, étant à son plus bas niveau depuis les 20 dernières années; plus bas même que la moyenne de la MRC.

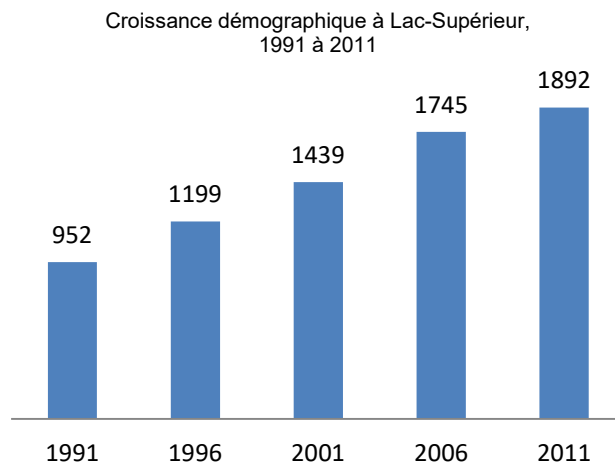


Figure 5 – Source : Statistique Canada, Recensement 1991 à 2011

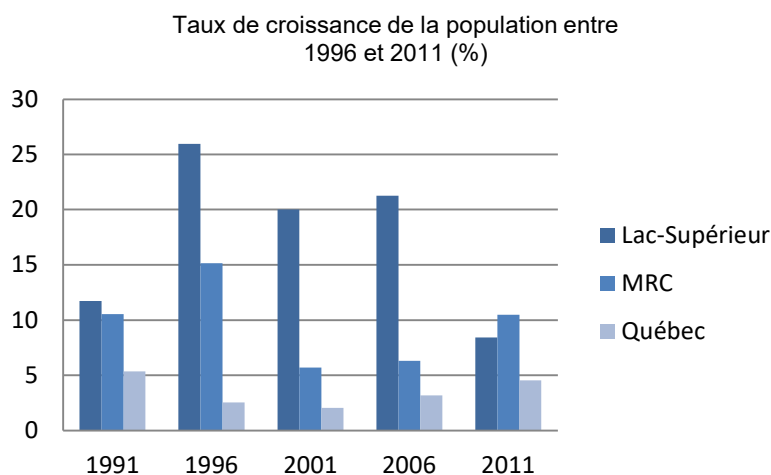


Figure 6 - Statistique Canada, Recensement 1991 à 2011

1.1.3.2 Un vieillissement accéléré de la population

Comme dans la majorité des municipalités du Québec, la population de Lac-Supérieur est vieillissante : l'évolution de la population par groupes d'âge entre 2006 et 2011 révèle de façon globale un déplacement massif vers les groupes d'âges de 45 ans à 64 ans. En effet, cette tranche d'âge connaît une croissance de 22,7 % entre 2006 et 2011, et correspond à 36 % de la population.

Il est également à noter qu'il est de plus en plus difficile d'attirer de jeunes familles, résultant alors une décroissance des habitants âgés de 44 ans et moins.

Ce vieillissement accéléré de la population doit être considéré avec d'autres constats socio-économiques, tel que la réduction de la taille des ménages et une baisse accentuée de la population active.

Évolution de la population par groupes d'âge, 2006 - 2011 Municipalité de Lac-Supérieur					
	2006	%	2011	%	Variation 2006-2011 (%)
0-19 ans	370	21,26	365	19,21	-1,35
20-44 ans	545	31,32	540	28,42	-0,92
45-64 ans	570	32,76	700	36,84	22,81
65 ans +	255	14,66	295	15,53	15,69

Tableau 1 – Source : Statistique Canada, Recensement 2006 à 2011

1.1.3.3 Projection démographique

L'institut de la statistique du Québec projette que la MRC des Laurentides continuera de croître légèrement, passant de 45 916 résidents en 2011 à 55 560 en 2031, ce qui représente un taux de croissance de 21 % en 20 ans. Pour Lac-Supérieur, on prévoit aussi 21 % d'augmentation, mais pour une période plus courte, soit entre 2014 et 2024.

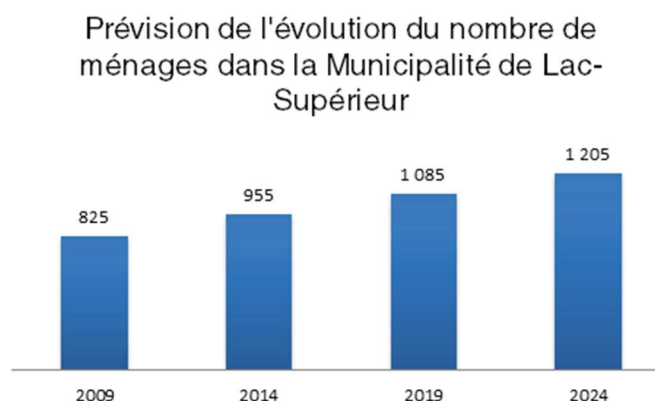


Figure 7 – Statistique Québec, projection de la population des municipalités, 2009 - 2024

Le vieillissement de la population continuera lui aussi de progresser. En effet, les résidents âgés de 65 ans et plus devraient passer de 7 152 en 2006 à 16 920 en 2031, une croissance de 136 %. De plus, l'âge moyen de la population de la MRC devrait passer à 48,2 en 2031, alors qu'il est de 44,2 en 2011.

1.1.3.4 Population permanente et villégiateurs

Les attraits de la Municipalité attirent bon nombre de villégiateurs chaque année, ce qui fait plus que doubler la population résidente. Cette cohabitation, si mal encadrée, pourrait aboutir à un déséquilibre entre la population permanente et les résidents occasionnels. Le *Plan stratégique de développement durable* produit en 2009 identifie les quatre valeurs auxquelles adhèrent les citoyens de la Municipalité : la nature, la quiétude, la préservation de l'environnement, ainsi que la qualité de vie. Ces éléments pourraient rapidement disparaître avec la venue d'une grande proportion de villégiateurs et d'excursionnistes. Lac-Supérieur doit aujourd'hui combiner les exigences d'un développement durable et inclusif de son territoire pour les résidents permanents, tout en encadrant les externalités générées par l'afflux des nombreux villégiateurs et excursionnistes.

1.2 Profil économique

1.2.1 Le taux de taxes et la richesse foncière

L'analyse qui suit permet de comparer la situation de la richesse foncière et du taux de taxes à Lac-Supérieur en 2013, avec les autres municipalités de la MRC des Laurentides.

On constate tout d'abord que la richesse foncière uniformisée (RFU) de Lac-Supérieur se situe parmi les cinq premières de la MRC. La RFU comprend l'évaluation uniformisée de tous les immeubles imposables de la municipalité (immeubles résidentiels, industriels et commerciaux, agricoles et non exploités) et de certains immeubles non imposables (ex. les immeubles scolaires, les immeubles des gouvernements du Québec et du Canada, etc.). La fonction résidentielle (permanente et de villégiature) de Lac-Supérieur compte pour 75,6 % de la richesse foncière des immeubles imposables.

1.2.2 L'endettement

Toujours pour 2013, l'endettement de la Municipalité est de 0,62 \$ par 100 \$ de RFU, ce qui est très inférieur à celui de la MRC (1,17 \$) et des municipalités de sa catégorie (1,32 \$). L'endettement total net à long terme en 2012 était de 3 191 882 \$, alors que l'excédent cumulé était de 708 489 \$.

1.2.3 Les revenus et dépenses de la municipalité

En 2013, les revenus de Lac-Supérieur provenaient principalement des différentes taxes, totalisant 929 \$ par unité d'évaluation imposable. Les charges nettes étaient de 1 186 \$ par unité d'évaluation imposable, un montant qui est nettement inférieur à ceux des municipalités apparentées (1 724 \$) et de la MRC dans son ensemble (1 901 \$).

1.3 Développement résidentiel et villégiature

1.3.1 Habitation

En 2011, Statistique Canada recensait 870 résidences réparties sur l'ensemble de la municipalité, où 87 % des ménages recensés étaient propriétaires de leur logement. En 2006, ces résidences étaient très majoritairement de type unifamilial isolé (91 %) bien qu'on retrouvait alors 5 % de duplex.

En grande majorité, les habitations disposent de systèmes individuels de puits pour l'eau potable et d'évacuation et de traitement pour l'eau usée. Seuls deux secteurs sont desservis ou partiellement desservis en aqueduc et égout. Le secteur du Domaine Roger, compris dans le périmètre d'urbanisation adjacent à la municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré est desservi par un réseau d'aqueduc qui a été rénové au début des années 2000. Le secteur de la Fraternité-sur-le-Lac aux abords du Lac-Supérieur est desservi par l'égout et l'aqueduc sur la partie entre le chemin du Lac-Supérieur et le lac et par l'égout dans le secteur résidentiel au sud du chemin Lac-Supérieur. Ce site accueille également la station de traitement des eaux usées. Cette station d'épuration recueille le réseau d'égout du côté sud du chemin du Lac-Supérieur, soit les chemins Pointe-des-Pères, Genèse et Fraternité, qui font partie du projet Fraternité. Les infrastructures du Domaine Roger et de la Fraternité-sur-le-Lac ont toutes deux été cédées à la Municipalité; il n'y a donc aucun réseau privé desservant les habitations dans la Municipalité.

Le cadre bâti est relativement ancien. En effet, la grande majorité des résidences ont été érigées avant les années 1980. D'ailleurs, le caractère architectural des bâtiments démontre cette réalité, puisque l'on retrouve de nombreux bungalows et petites maisons d'un étage et demi datant des années 1970. Le parc immobilier semblerait, de façon générale, en bon état, puisque plus de 89 % des bâtiments résidentiels n'ont besoin que

d'un entretien régulier ou de réparations mineures. De plus, l'augmentation du nombre de permis de rénovation émis par la Municipalité depuis 2004 nous laisse croire qu'il y a une volonté de la part des propriétaires d'avoir une meilleure qualité du cadre bâti.

Par ailleurs, la Municipalité a connu une vague de construction immobilière importante dans les dernières années. Le graphique ci-contre démontre cette réalité, en exposant les permis de nouvelles constructions et de lotissement émis entre 1996 et 2013. Depuis 1996, il s'est construit 510 maisons isolées. 25 % des propriétés ont été construites entre 2004 et 2008. Ce boom de construction s'explique par de nombreux projets immobiliers accueillis par la municipalité, dont de nouveaux développements dans le secteur du lac Supérieur, qui comptent 94 maisons et 66 suites hôtelières. Le caractère architectural des nouvelles constructions se réfère, pour la plupart, au chalet de bois rond de grand gabarit,

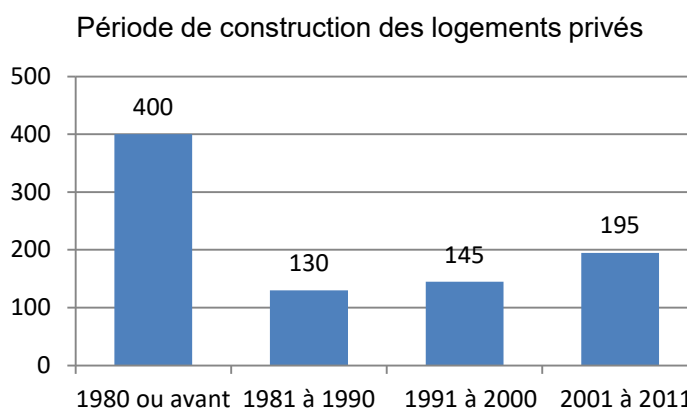


Figure 8 – Source : Statistique Canada, Recensement 2011

avec toit en pente coloré. Outre ces projets, le rythme des nouvelles constructions est assez stable, et représente l'addition de 15 à 20 bâtiments par année.

Évolution des permis entre 1996 et 2011

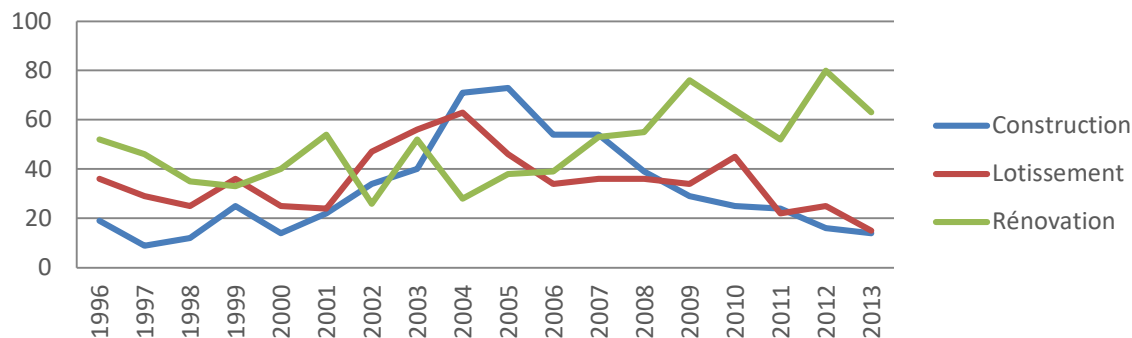


Figure 9 – Source : Municipalité de Lac-Supérieur

Le parc immobilier de Lac-Supérieur est donc bien diversifié. Afin d'harmoniser le cadre bâti de la municipalité, un Plan d'implantation et d'intégration architectural est en vigueur, pour les constructions situées notamment dans les corridors touristiques, les sommets de montagnes et aux abords des routes principales.

Finalement, la valeur moyenne du logement a augmenté de 41 % depuis 2006, passant de 181 129 \$ à 255 255 \$, alors qu'elle avait déjà augmenté de 150 % entre 2001 et 2006. Cette augmentation fulgurante profite à certains vendeurs, mais représente une contrainte pour certains propriétaires ou potentiels acheteurs qui doivent composer avec de plus grandes dépenses.



Figure 11 – Cadre bâti, Source : L'Atelier Urbain



Figure 10 – Construction en montagne, Source : L'Atelier Urbain

1.3.2 Croissance de la villégiature

Depuis les débuts de la villégiature, la Municipalité était caractérisée par de petites résidences secondaires, servant à combler la forte demande des touristes et villégiateurs de la région. Jusqu'en 2001, Lac-Supérieur comptait plus de résidences secondaires que de résidences permanentes. En effet, on comptait 693 résidences secondaires pour 531 résidences permanentes, soit un ratio de 1,31, alors que le ratio de la MRC était de 0,56 (MRN, 2001). L'augmentation constante de la population de la MRC des Laurentides, de même que la volonté de la population à transformer leurs résidences secondaires en résidences permanentes, a généré une augmentation du nombre de résidences permanentes. En effet, la Municipalité a aujourd'hui sensiblement le même nombre de villégiateurs que de résidents permanents.

Sans surprise, les bordures de lacs et de cours d'eau sont pratiquement toutes occupées par des espaces et résidences de villégiature. Depuis quelques années, les collines deviennent aussi des lieux de construction. Les chalets se développent ainsi de manière de plus en plus diffuse sur le territoire, occasionnant des coûts environnementaux importants.

Le grignotement de la villégiature en forêt pourrait s'avérer néfaste à long terme, autant pour la dégradation graduelle des paysages, que pour la détérioration des habitats fauniques et des écosystèmes.



Figure 12 – Construction aux abords du lac Supérieur.
Source : L'Atelier Urbain

1.3.3 Une prolifération de rues privées

La croissance de la villégiature sur le territoire a entraîné également la construction de nombreuses rues, dont le développement de chemins privés. Le réseau routier de Lac-Supérieur compte 197 chemins, répartis comme suit :

Réseau routier de Lac-Supérieur			
	Nombre de rues	Longueur en km	%
Chemins municipaux	137	117,18	69,54
Chemins privés	57	22,22	28,93
Chemins provinciaux	3	23,50	1,52
Total	197	162,90	100

Tableau 2 – Source : Municipalité de Lac-Supérieur, 2013

En comptant les possibilités de construction sur les terrains existants, la capacité d'accueil actuelle du réseau routier total pour de nouvelles constructions est de **1 040 maisons**, alors que la municipalité n'attend que 335 nouveaux ménages d'ici 2024. En effet, les prévisions du nombre de ménages nous informent que la municipalité comptera 1 205 ménages en 2024, alors qu'elle en évaluait 870 en 2011. Il y donc un surplus net de 705 terrains constructibles sur le réseau routier existant par rapport à la croissance attendue, et ce, seulement si les nouvelles constructions se bâtissent toutes sur les rues déjà construites. Il y a donc trois fois plus de terrains disponibles que la croissance anticipée des dix prochaines années.

Nb de terrain à développer	
Chemins municipaux	775
Chemins privés	182
Chemins provinciaux	83
Total	1040

Tableau 3 - Source : Municipalité de Lac-Supérieur, 2013

Les rues, particulièrement les chemins privés, ne sont pour la plupart pas construites à leur plein potentiel. En effet, certaines rues n'accueillent qu'une seule maison, engendrant non seulement des coûts d'entretien importants pour le propriétaire, mais également une privatisation des milieux naturels.

L'entretien municipal d'un réseau si important, mais trop peu construit, accapare une grande partie du budget de la Municipalité. En effet, en 2013, les travaux publics comptaient pour 41,5 % des dépenses. Quelque 2 093 539 \$ ont été alloués uniquement au transport sur un budget total municipal de 5 047 154 \$. Le budget adopté pour 2014 prévoit une somme encore plus importante pour le transport, soit 2 217 998 \$.

Face à ces constats, la nécessité d'une planification à l'échelle de la municipalité est primordiale, afin de canaliser le développement résidentiel en bordure des rues existantes et de consolider le réseau routier actuel. Chaque nouvelle construction sur une rue existante représente une entrée nette fiscale et n'engendre aucune dépense en transport. Cette consolidation immobilière permettra d'éviter le développement de nouvelles rues non construites et une intégration optimale du milieu naturel environnant. Pour y arriver, il

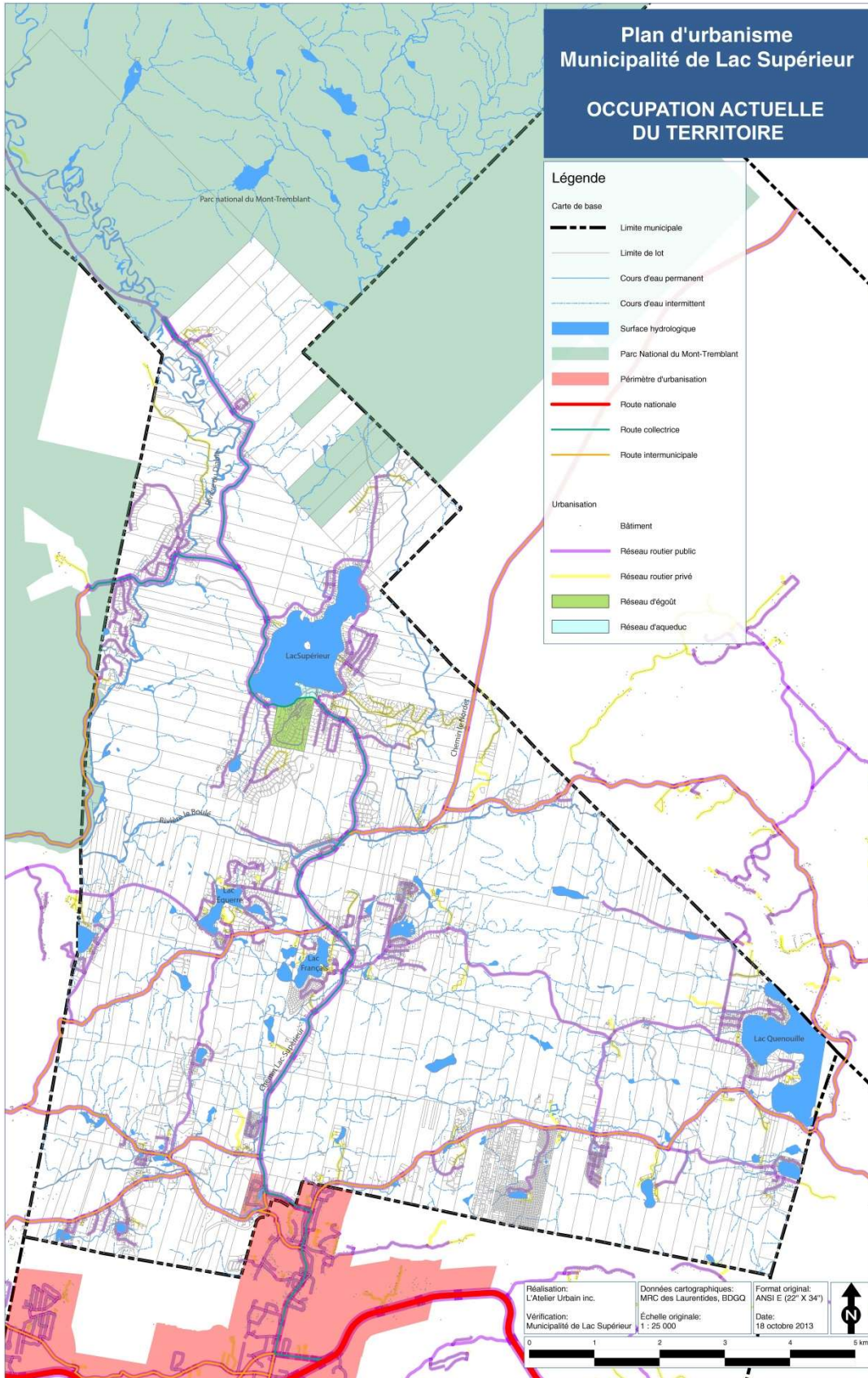
sera nécessaire d'augmenter le nombre de constructions sur les rues existantes. Actuellement, le ratio du nombre de constructions par kilomètre de rues est de 5,3. En prenant en considération les perspectives démographiques, si toutes les nouvelles constructions sont construites sur des rues existantes, le ratio montera à 7,4 en 10 ans. Le tableau ci-dessous démontre le nombre de permis à émettre d'ici 2024 sur les rues existantes selon trois scénarios et selon les perspectives démographiques. Le premier scénario est dans le cas où la municipalité exigerait 10 % des nouvelles constructions sur des rues existantes, le deuxième 25 % et le troisième 50 %.

Permis de nouvelle construction à émettre d'ici 2024 sur les rues existantes, basé sur le nombre de nouveaux ménages projetés	
Scénario 1 - 10 %	34
Scénario 2 - 25 %	84
Scénario 3 - 50 %	168

Tableau 4 – Source : L'Atelier Urbain

Lorsque de nouvelles rues seront nécessaires, leur autorisation devra être tributaire de la démonstration qu'elles sont fiscalement viables, c'est-à-dire qu'elle rapporte en taxes foncières plus d'argent que leur coût réel (entretien, réfection, autres dépenses liées à l'urbanisation, etc.). Pour y parvenir, une analyse financière produite par un professionnel compétent en la matière sera exigée au règlement de permis et certificat et au règlement de PIIA dans la section lotissement. De façon plus précise, cette analyse financière devra comprendre :

1. Les revenus projetés : un plan d'affaires incluant une stratégie de vente qui démontre le phasage et la valeur foncière dans le temps;
2. Les dépenses : un échéancier de construction qui démontre les dépenses reliées aux projets, incluant l'entretien des rues et la réfection sur le long terme, et les autres dépenses municipales (externalité, comme le déneigement);
3. La rentabilité : une démonstration de la rentabilité du projet pour le promoteur et pour la Municipalité advenant que le chemin soit cédé à la municipalité, et ce sur un horizon dépassant le cycle de vie de l'infrastructure.



1.4 Entreprises, commerces, services et transports

1.4.1 Entreprises

En 2011, Lac-Supérieur accueillait 44 entreprises, représentant un total de 401 emplois (CLD Laurentides, 2013). Ces entreprises sont majoritairement du secteur des services. La structure d'accueil pour les entreprises voulant s'établir est à consolider. De plus, un secteur industriel au sud de la municipalité offre des opportunités pour ce type d'activités. Puisque les créneaux municipaux ne sont pas bien définis et promus, les différents sites potentiels ne s'affirment pas et n'ont pas d'attraction pour l'accueil de nouvelles entreprises.

1.4.2 Commerces et services

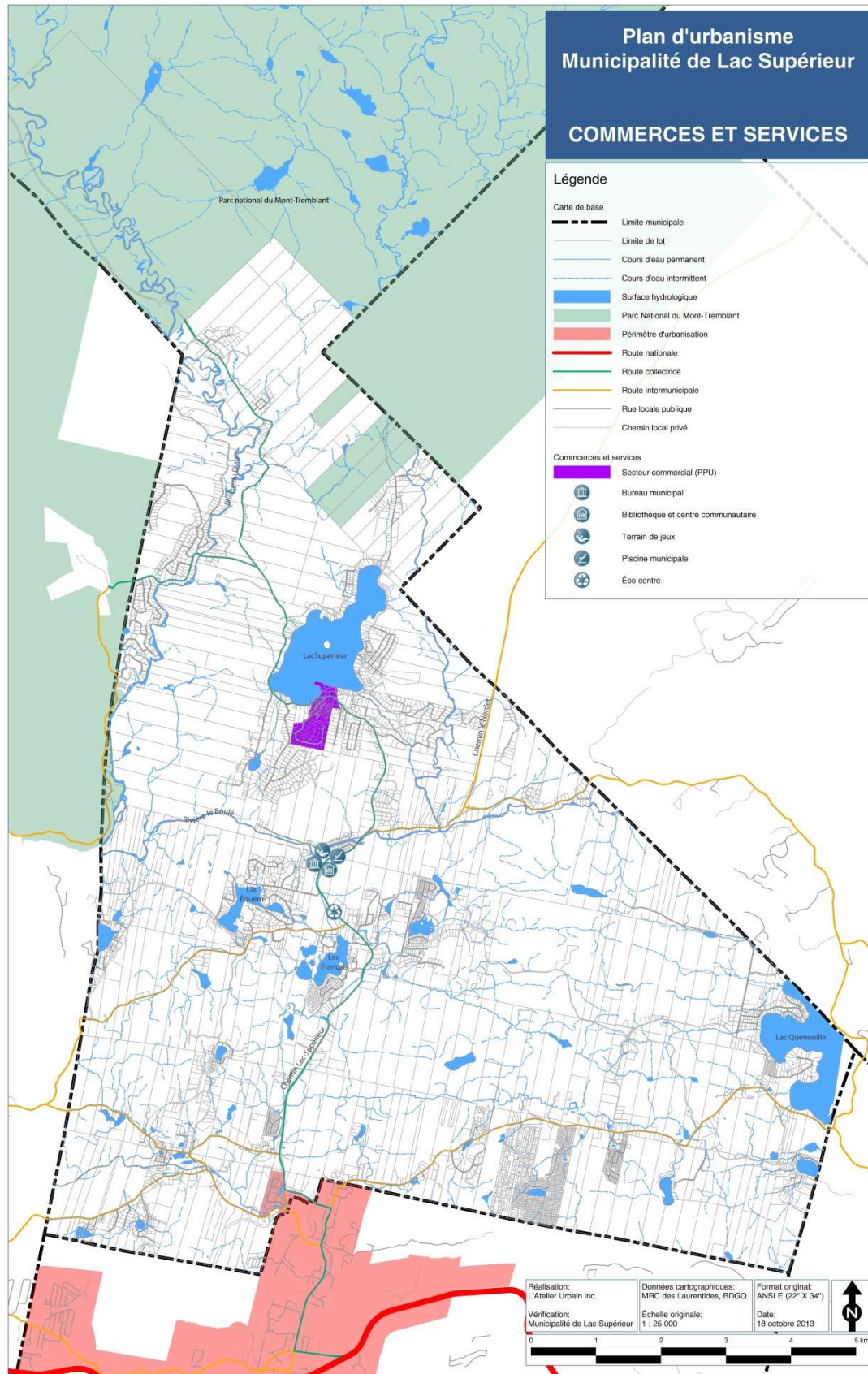
Dans le noyau villageois en bordure du lac Supérieur, on retrouve une faible offre commerciale soit quelques commerces hétéroclites et quelques services.

Afin d'améliorer la situation, un Programme particulier d'urbanisme a été élaboré en 2010. Le PPU prévoit la création d'un véritable centre villageois, qui serait composé de commerces de proximité, développés en bordure des chemins du Lac-Supérieur et du chemin Tour-du-Lac. Le projet Fraternité-sur-Lac entend donc développer ce village à même une partie de son nouveau développement. Ce nouveau pôle commercial a été planifié pour comprendre notamment un spa, un magasin général, une agence SAQ, un kiosque postal (dans le dépanneur), une boutique de plein air et un café-resto.

Outre les commerces de proximité du noyau villageois, on retrouve sur le territoire l'Auberge Versant-Nord, un casse-croûte, une boulangerie, le resto-bar Le Rustique et plusieurs gîtes.

Par ailleurs, un pôle communautaire se trouve à environ 3,5 km au sud du noyau villageois sur le chemin du Lac-Supérieur et comprend notamment l'Hôtel de Ville, la bibliothèque, le centre communautaire, l'écocentre, une piscine municipale, une patinoire et un terrain de jeu. La Municipalité ne comble toutefois, à aucun endroit sur son territoire, les besoins en services de santé, et d'éducation, alors que la population est vieillissante et qu'il y a environ 250 enfants sur le territoire.

De manière générale, la desserte commerciale et en service étant limitée, les résidents de Lac-Supérieur fréquentent les commerces, équipements et services de municipalités adjacentes pour combler la plupart de leurs besoins. Selon le sondage effectué par la Municipalité, les municipalités les plus fréquentées pour combler les achats hebdomadaires sont Mont-Tremblant (secteur Saint-Jovite) et Saint-Faustin-Lac-Carré.



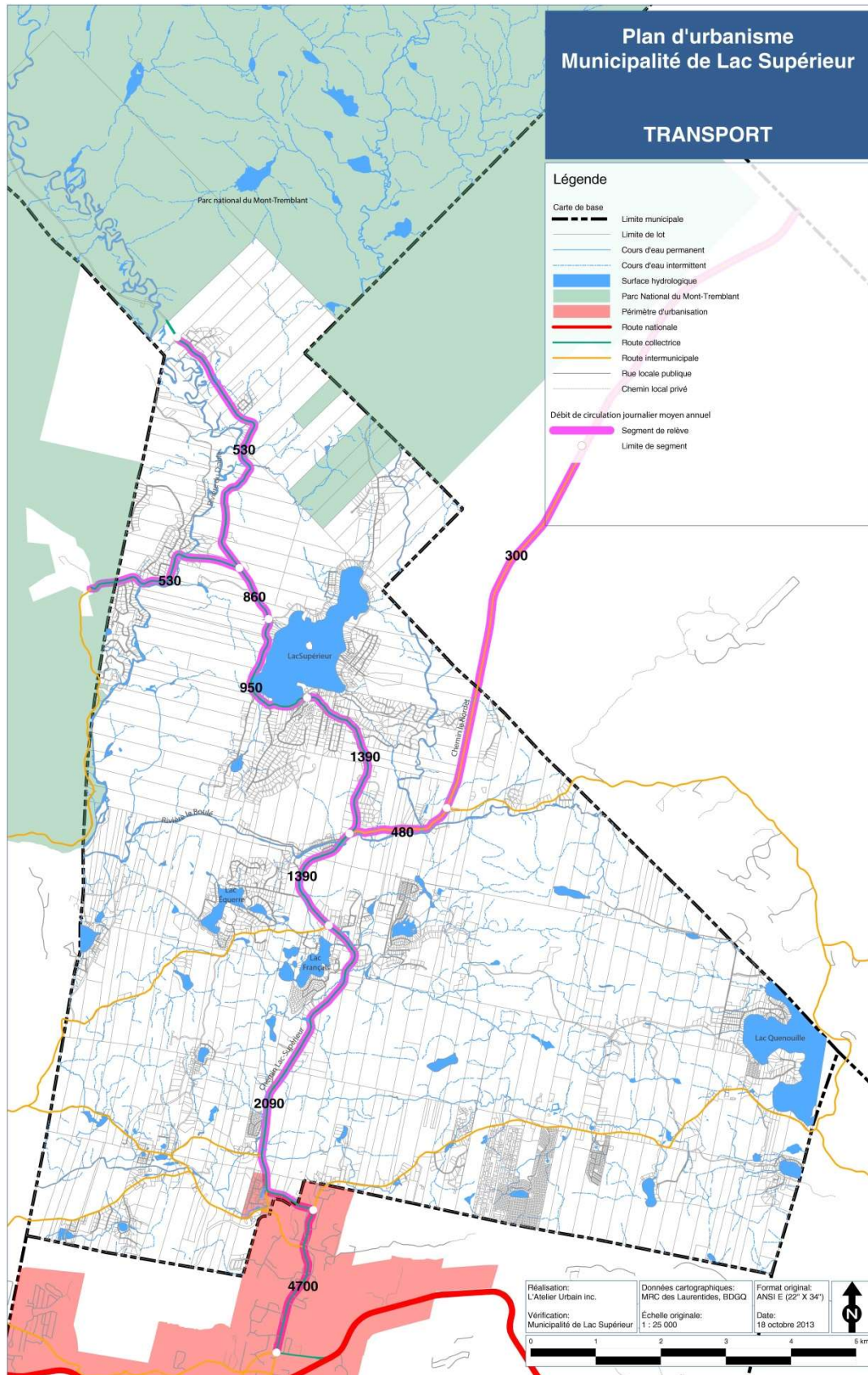
1.4.3 Transport et gestion des déplacements

En ce qui a trait au déplacement, 92 % de la population utilise l'automobile pour se rendre au travail, alors que 4 % utilise le transport en commun et 4 % utilisent d'autres moyens de transport (Statistique Canada, 2011). Mis à part le tracé du « P'tit train du Nord » au sud de la municipalité, aucune piste cyclable n'est identifiée. Toutefois, le chemin du Nordet permet aux cyclistes de se déplacer de façon sécuritaire, l'accotement étant large, le pavage en bon état et le chemin peu achalandé par les automobilistes. Le sondage démontre que 77 % des répondants sont complètement d'accord avec le fait d'accorder plus d'espace sécuritaire pour les cyclistes.

Le réseau routier de la municipalité s'articule autour du chemin du Lac-Supérieur, qui traverse tout le territoire dans l'axe Nord-Sud. Le parc national du Mont-Tremblant, le versant nord de la Station Mont-Tremblant et les nouveaux développements résidentiels engendrent une affluence d'automobilistes quotidienne importante sur ce chemin. La carte suivante démontre de façon précise le débit de circulation journalier moyen annuel par tronçon sur les routes provinciales du territoire.

Le schéma de la MRC relate certaines déficiences quant à cette route principale, dont son étroitesse, sa sinuosité, ses pentes abruptes et la piètre qualité de sa fondation. Le chemin Duplessis est également mentionné comme étant sinueux et déficient (géométrie, ornières, fissures) sur l'ensemble de son parcours. À moyen et long terme, des correctifs majeurs seront nécessaires sur ces deux routes appartenant au MTQ, afin de répondre adéquatement à l'augmentation de la circulation prévue.

Des travaux ont déjà été effectués sur le chemin Lac-Supérieur en 2011, où un tronçon a été dévié de la rive du lac Supérieur, pour accommoder les commerces projetés situés en bordure du lac. L'ancienne emprise du chemin du Lac-Supérieur a été cédée à la municipalité et une promenade dans un environnement de parc riverain accessible à tous y a été aménagée.



1.5 Environnement, paysage et contrainte

1.5.1 Qualité des milieux naturels et paysages

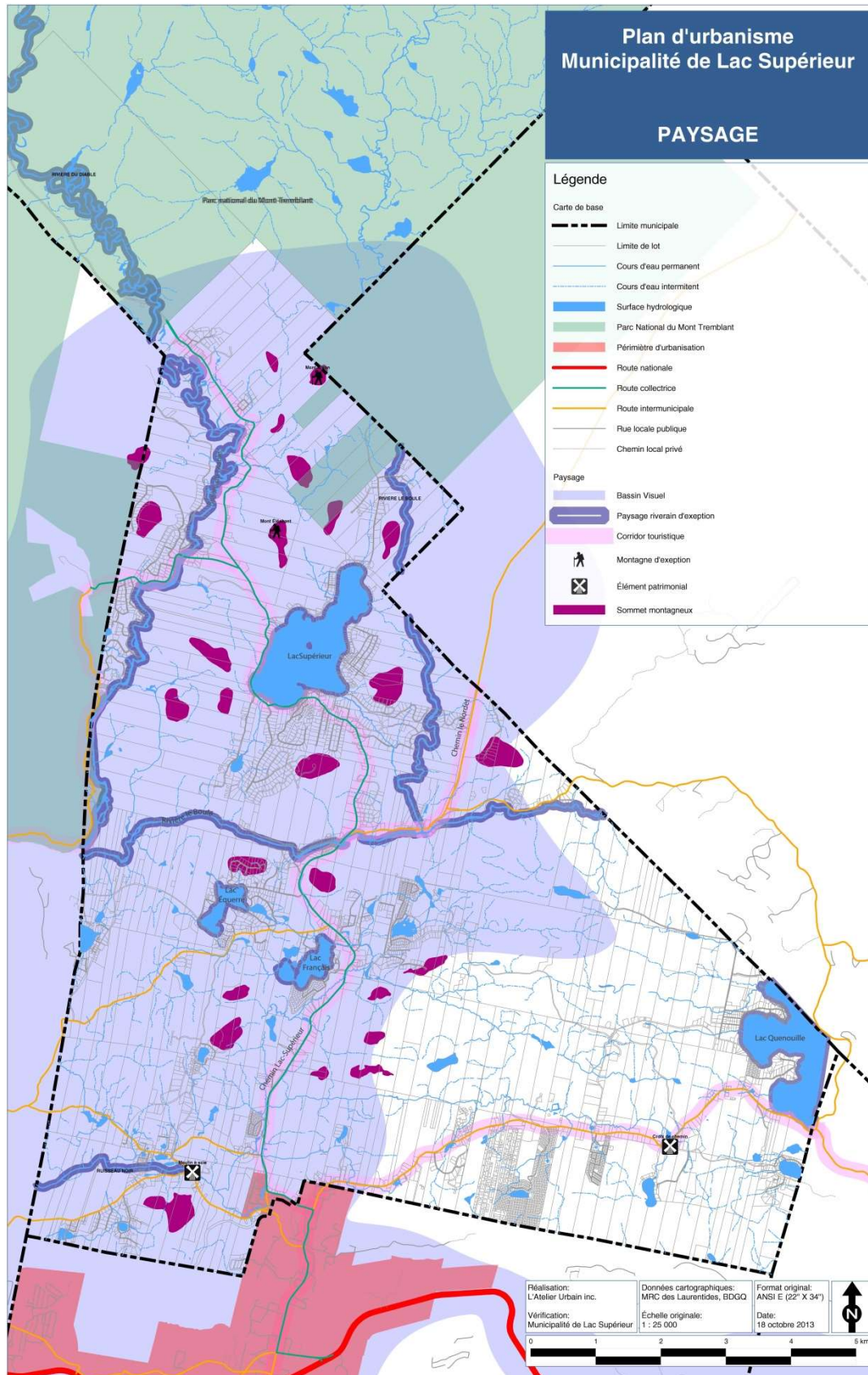
On retrouve au sein de la Municipalité de nombreux attraits naturels, qui en font un endroit de choix. Les montagnes, les plans d'eau et les boisés sont des caractéristiques majeures des paysages laurentiens. La Municipalité se compose donc de massifs montagneux, caractéristique dominante du paysage. Le mont Éléphant est identifié dans le schéma d'aménagement comme étant un massif d'intérêt régional. Les montagnes La Tuque et Nixon sont également de grandes valeurs, et sont reconnues régionalement pour la beauté de leur paysage et pour leurs potentiels de récréation extensive (observation, sentiers de randonnée). Des bassins visuels stratégiques, identifiés dans le plan d'urbanisme et dans le schéma de la MRC comme étant des corridors paysagers, constituent des paysages montagneux perceptibles en premier plan par l'automobiliste circulant sur les chemins principaux. Des critères architecturaux, soumis à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ont été mis en place pour notamment les constructions en montagnes, l'abattage d'arbre, l'affichage et l'entreposage extérieur.

La présence de l'eau est omniprésente sur le territoire, de par ses nombreux lacs et rivières. La Municipalité compte quatre lacs, identifiés comme habitats fauniques exceptionnels : le lac Supérieur, le lac Quenouille, le lac Français et le lac Équerre. Ces lacs sont des refuges autant pour la faune aquatique, terrestre qu'ailée. Les deux premiers lacs comprennent également des frayères, qui devront être protégées. De plus, l'on retrouve deux tourbières à proximité du lac Français et du lac Équerre, également situés sous des affectations de conservation. Finalement, trois rivières principales traversent la Municipalité, soit la rivière du Diable, la rivière Archambault et la rivière Le Boulé.

On retrouve également un riche boisé. D'ailleurs, 85 % du territoire de la municipalité est composé de forêts. L'activité forestière est cependant peu présente, les vocations principales étant maintenant la conservation, la récréation et la villégiature. On retrouve encore une végétation importante dans les milieux construits. Cette foresterie est à préserver puisqu'elle contribue au caractère recherché par les résidents, en plus de jouer un rôle important sur la biodiversité, la qualité de l'eau et la qualité de l'air.

Finalement, on compte sur le territoire de la municipalité quelques éléments d'intérêt patrimonial, également inscrit dans le Schéma d'aménagement de la MRC. Ce patrimoine ethnologique comprend le Moulin à scie David, un moulin construit en 1890 fonctionnant à l'énergie hydraulique, de même qu'une croix de chemin. Cette dernière se trouve sur le chemin du Lac-Quenouille, tel qu'indiqué sur le plan suivant.

Aujourd'hui, la Municipalité, comme le reste de la MRC, subit d'importantes transformations qui font l'objet de préoccupations diverses. En effet, le paysage évolue au gré des usages et des interventions pratiquées sur le territoire, alors qu'il est le principal atout de la municipalité. Le type et le rythme d'urbanisation causent une altération des milieux naturels. Ainsi, des concepts d'aménagement où la protection des espaces bleus et des paysages doivent être étroitement liés à la mise en valeur des grands réseaux récréatifs et d'espaces verts.

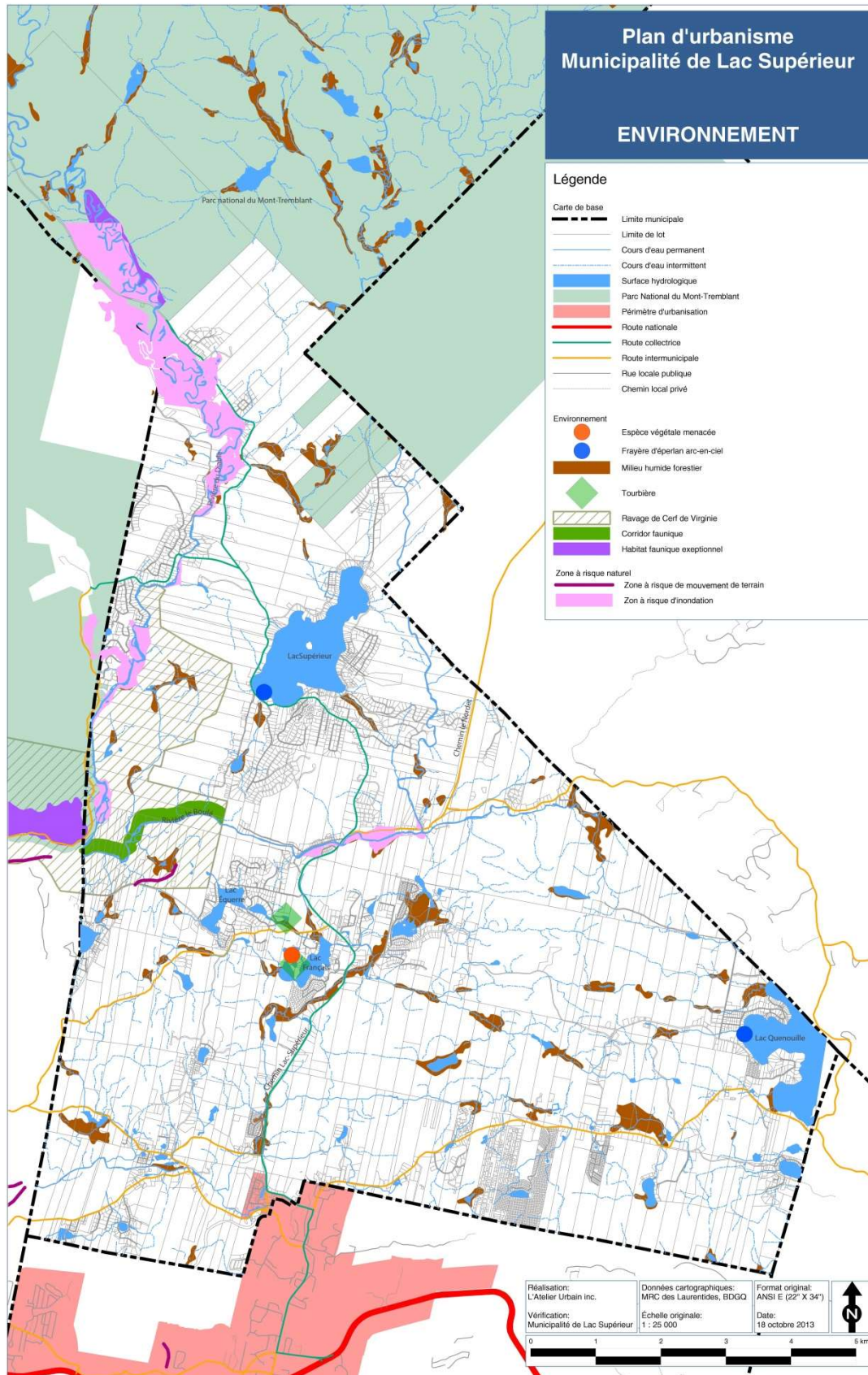


1.5.2 Environnement

La municipalité, tout comme ses citoyens, a comme objectif de se souscrire le plus possible aux principes de développement durable. Sur le territoire, les ressources et les paysages naturels sont importants, tant en quantité qu'en qualité. Le lac Supérieur, au centre de la municipalité, constitue sans aucun doute l'élément environnemental le plus déterminant en termes d'attrait. Des forêts et des rivières constituent également des atouts non négligeables. En 2009, la municipalité a amorcé une démarche pour planifier de façon durable son territoire, en produisant un Plan stratégique de développement durable. Plusieurs objectifs et actions identifiés dans ce plan ont d'ailleurs été repris dans les orientations qui suivent.

Notons que le principal enjeu de la municipalité est la cohabitation délicate entre la villégiature, l'industrie touristique et les écosystèmes. L'environnement sauvage est à préserver, notamment en contrôlant les nouvelles constructions, pour conserver les massifs boisés, les abords de lacs et les sommets de montagnes.

D'ailleurs en termes de biodiversité, une attention particulière est accordée au cerf de Virginie. Un corridor situé dans la partie ouest de la municipalité est occupé par un habitat faunique de qualité pour cette espèce. La préservation maximale de ces ravages sur les terres privées est à prioriser, car sa préservation est incertaine à long terme, notamment dans le secteur du Domaine Saint-Bernard et du parc national du Mont-Tremblant.



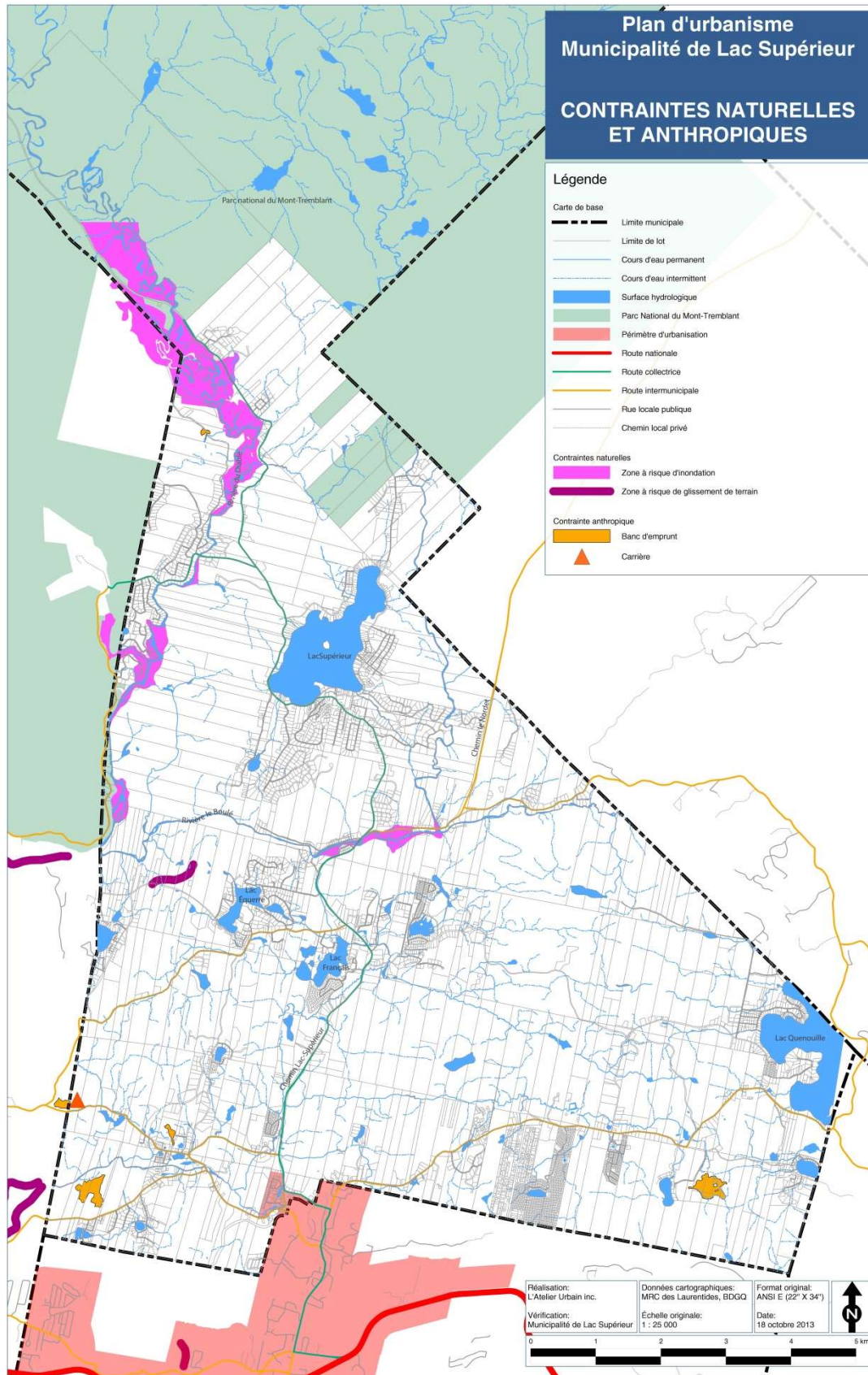
1.5.3 Contraintes naturelles et anthropiques

Contraintes naturelles

Les risques naturels sont de deux ordres : les risques d'inondation et les risques de mouvement de terrain. Le long de la rivière du Diable sinueuse et bordée d'un relief plane, on retrouve d'importantes superficies inondables telles qu'illustrées sur la carte suivante. Une autre zone inondable a été identifiée le long de la rivière Le Boulé. La composition géologique rocheuse du sol limite les risques de glissement de terrain. Une seule bande a été identifiée, elle est située au sud du ravage de cerf de virginie.

Contraintes anthropiques

Depuis 2010, la municipalité connaît une intégration problématique de sites d'extraction. Les impacts négatifs qui en découlent (bruit, poussière, camionnage) peuvent affecter la qualité de vie des citoyens et peuvent contribuer à détériorer les routes municipales par la circulation importante de véhicules lourds.



1.6 Récréotourisme et loisirs

1.6.1 Récréotourisme

La MRC des Laurentides est renommée pour son potentiel récréotouristique. En effet, elle se compose de plusieurs attraits touristiques, qui attirent chaque année 6,6 millions de visiteurs. La MRC à elle seule comprend 54 % de l'achalandage touristique du Québec, où 268 entreprises sont associées au tourisme (CLD Laurentides, 2008). Toutefois, la majorité des touristes se dirigent vers le Grand Sainte-Agathe ou encore au Mont-Tremblant.

Même si Lac-Supérieur n'attire pas autant de touristes que Mont-Tremblant ou Sainte-Agathe, la Municipalité base tout de même une grande partie de son économie sur la villégiature et le tourisme de plein air. En effet, l'on retrouve sur le territoire de la Municipalité une partie du parc national du Mont-Tremblant, le plus ancien et le plus grand parc du Québec (SEPAQ, 2013). Plusieurs randonnées pédestres et cyclables y sont proposées, faisant de ce site le plus fréquenté par les Québécois pour la courte et la grande randonnée.

Outre les sentiers du parc national du Mont-Tremblant, il existe à Lac-Supérieur quatre autres réseaux majeurs de sentiers : la Grande Boucle Tremblant, le versant Nord, le P'tit Bonheur et l'Inter-Centre. Ces sentiers sont interdits aux véhicules motorisés, accueillant dès lors les activités de ski de fond, de marche, de vélo et de raquette.

La municipalité de Lac-Supérieur accueille également un centre d'escalade sur les bords du chemin du Lac-Rossignol, reconnu par la Fédération québécoise de la montagne et de l'escalade. Trois parois d'escalade sont connues : le mont Nixon, la paroi Julien-Lebedan et la paroi de la Vache Noire. L'escalade et l'alpinisme représentent un potentiel énorme pour la municipalité, actuellement sous-exploité.

Trois rivières sont en partie navigables : la rivière du Diable, la rivière Archambault et la rivière Boulé. Toutefois, que ce soit pour les lacs et les rivières, pratiquement aucun accès à l'eau n'est public. Il n'y a que le parc national du Mont-Tremblant qui propose au public une plage surveillée au lac Monroe, de même que d'autres points de baignade et de canotage. Plusieurs projets immobiliers offrent des accès aux rivières et aux lacs à leurs résidents : Fraternité-sur-Lac a aménagé une plage privée sur la Pointe-des-Pères, le projet Côté Nord a également une plage privée sur le lac Supérieur, les projets Vallée-de-la-Grise et du Haut Versant donnent un accès à leurs résidents au lac Supérieur, etc.

La pêche récréative prend également de l'importance dans la Municipalité. On compte 66 105 adeptes de pêche sportive dans les Laurentides, et la FAPAQ estime que le nombre devrait augmenter de 3,2 % dans les prochaines années (CIST, 2004).

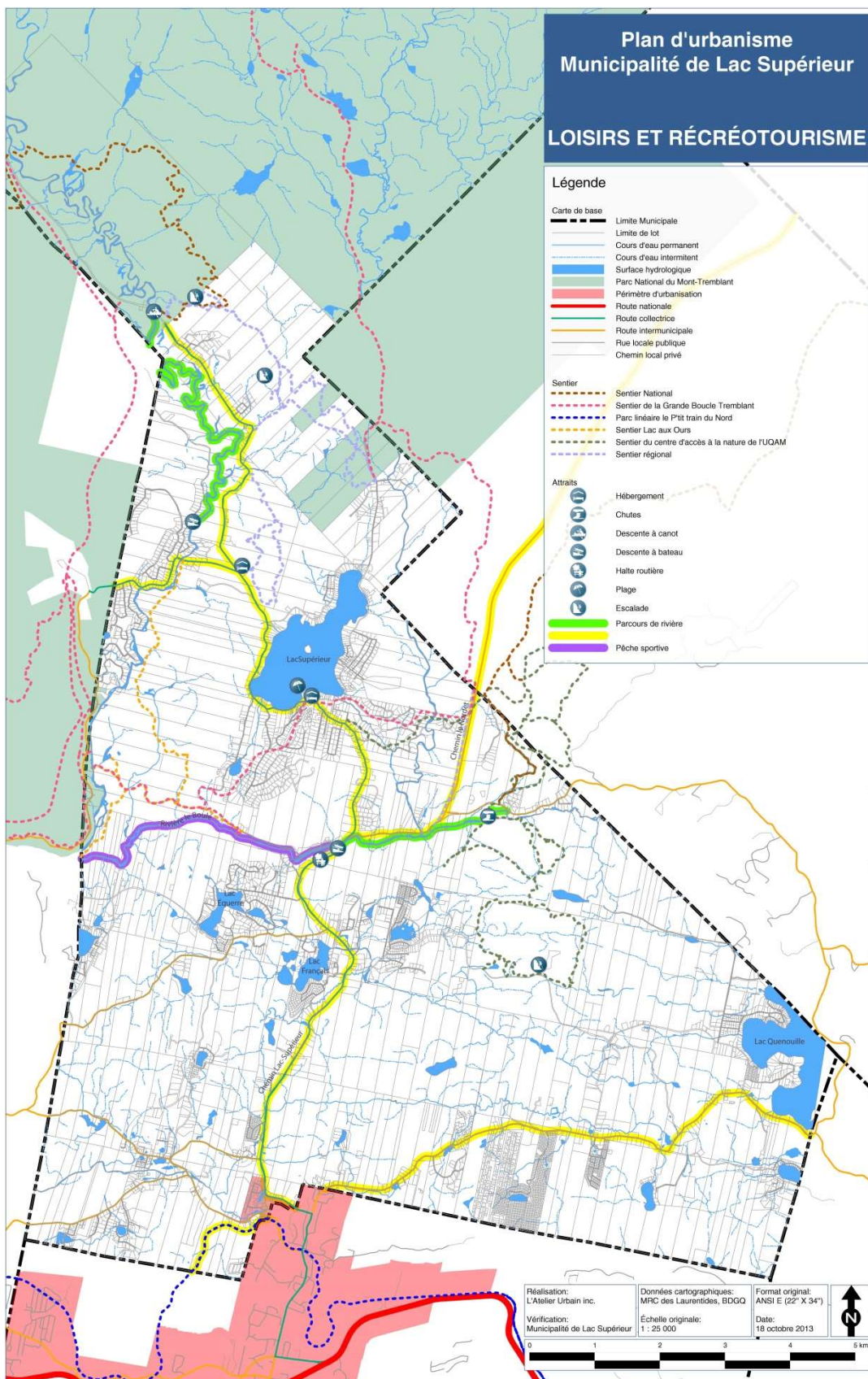
Finalement, à proximité du noyau villageois, l'offre en hébergement est plutôt développée, offrant aux touristes plusieurs options : la location de luxueux chalets de bois rond, de suites hôtelières, d'auberges, de petits studios ou encore des gîtes.

Ainsi, Lac-Supérieur jouit de nombreux lacs et de nombreuses rivières de qualité, de reliefs montagneux et de vastes étendues boisées, lesquels constituent un potentiel récréotouristique et de villégiature remarquable à l'échelle du Québec. Toutefois, on remarque que cette vocation n'est pas développée à la hauteur de son potentiel et les entreprises récréotouristiques tardent à s'implanter sur le territoire.

1.6.2 Offre en loisirs

La population de Lac-Supérieur dispose actuellement de quelques infrastructures en loisirs : une piscine publique, deux parcs pour enfant, une bibliothèque, une patinoire et un centre communautaire. Comme mentionné précédemment, les lacs, rivières et montagnes se privatisent avec l'achat de propriété par des propriétaires. En ce sens, des projets privés développent leur propre équipement ou privatisent certains attraits récréatifs, ce qui exacerbe l'enjeu d'accessibilité de la population en général.

Toutefois, la Municipalité vient de restaurer la patinoire et d'aménager un parcours d'exercice pour le 3^e âge dans le parc situé près de l'Hôtel-de-Ville. De plus, l'ajout de pistes de ski de fond et de randonnée pédestre continuera d'améliorer l'offre en loisirs.



2 Vision d'aménagement

2.1 Résultat des consultations publiques

Le présent Plan d'urbanisme est le fruit d'une démarche concertée, afin que les élus, citoyens et experts participent à l'élaboration de la vision de développement de Lac-Supérieur.

Dans un premier temps, un sondage a été envoyé à tous les résidents et villégiateurs de la municipalité, comprenant des questions sur les quatre thèmes suivants :

- Développement résidentiel et villégiature
- Commerces, services, entreprises et transport
- Environnement, paysage et gestion des risques naturels
- Récréotourisme et loisirs.

Plus de 130 sondages complétés ont été rapportés à la Municipalité.

Dans un deuxième temps, ce sont plus de 60 citoyens qui se sont déplacés pour participer à la séance de participation publique tenue le 22 novembre 2013. Animées par les élus et par quelques fonctionnaires de la Municipalité, les tables de discussion ont vu naître de nombreux enjeux et réflexions qui ont nourri le présent plan d'urbanisme. Les quatre grands thèmes ont été discutés et chaque citoyen a eu la chance de s'exprimer sur trois thèmes de son choix.



Figure 13 – Séance de consultation publique. Source : L'Atelier Urbain

2.2 Vision d'aménagement

À la lumière de l'analyse du territoire et des consultations, l'exercice d'élaboration du nouveau Plan d'urbanisme s'articule autour de la vision suivante à l'horizon 2030 :

Grande nature préservée, au pied du parc national du Mont-Tremblant, où l'ensemble des citoyens bénéficie des lacs, rivières, montagnes et forêts dans un environnement de qualité supérieure.

En 2030 Lac-Supérieur s'appuie sur les valeurs qui lui sont chères :

Forte d'une grande nature préservée, Lac-Supérieur possède une richesse paysagère exceptionnelle qui fait le bonheur et la fierté de tous les citoyens. L'ancien grignotement du territoire par des rues éparpillées fait maintenant place à une forme de développement écoresponsable qui se consolide sur les rues existantes et dans des pôles ciblés pour préserver les vastes territoires à l'état naturel. Les activités de plein air, y compris celles du Parc national du Mont-Tremblant sont grandement appréciées et permettent à tous de profiter de l'environnement : randonnée, ski, patin, canot, baignade, camping, escalade, via ferrata, spa, détente... L'attrait pour le milieu paisible maintient une forte pression immobilière sur le territoire, mais seuls les investissements qui ont des retombées collectives positives sont autorisés. Ainsi, les nouveaux arrivants participent au financement des équipements et amènent des activités qui permettent à tous de bénéficier de services améliorés. Si bien qu'en 2030, villégiateurs et résidents peuvent profiter des commerces du pôle récréotouristique et des services du pôle communautaire ainsi qu'une multitude d'activités de plein air et loisirs dans un vaste territoire aux paysages de qualité supérieure.

3 Grandes orientations d'aménagement

Des quatre thèmes d'aménagement précédemment énoncés, huit grandes orientations se déclinent, couvrant l'ensemble des enjeux identifiés pour la Municipalité de Lac-Supérieur. Dans cette section, chacune des orientations est reprise pour y associer des objectifs et des actions concrètes. Le Plan stratégique de développement durable produit en janvier 2009 a alimenté l'établissement des orientations du présent plan.

GRANDES ORIENTATIONS	
Thème 1 Gestion du développement résidentiel et villégiature	1. Développer un immobilier durable, aux retombées positives
	2. Intégrer les constructions et aménagements aux paysages
Thème 2 Gestion des entreprises, commerces, services et transports	3. Consolider le pôle du noyau villageois, le pôle communautaire et le secteur industriel
	4. Améliorer les réseaux de transport et les déplacements collectifs et actifs
Thème 3 Préservation et mise en valeur de l'environnement, paysage et contrainte	5. Préserver et mettre en valeur les paysages naturels
	6. Assurer la protection des milieux naturels et de l'environnement
Thème 4 Récrotourismes et loisirs	7. Mettre en place un développement récréotouristique distinct
	8. Développer une signature visuelle attrayante

3.1 Développer un immobilier durable aux retombées positives

Au cours des dernières années, les chalets et les nouvelles résidences se sont développés de manière diffuse sur le territoire, occasionnant des coûts financiers et environnementaux importants. Le développement de la villégiature en forêt pourrait s'avérer néfaste à long terme, autant pour la dégradation graduelle des paysages que pour la détérioration des habitats fauniques et des écosystèmes. Les rues se déploient en grand nombre, mais n'accueillent que très peu de résidences par rapport à leur potentiel. Il y a donc une possibilité de construire 1040 nouvelles habitations isolées sur les rues existantes. Il apparaît alors comme prioritaire de canaliser le développement résidentiel dans les pôles identifiés sur le plan concept et en bordure des rues existantes, afin de consolider le réseau routier actuel. La structuration du développement immobilier permettra d'aller chercher une certaine cohérence territoriale, tout en préservant les milieux naturels et rentabilisant les infrastructures.

Le présent plan d'urbanisme propose de s'inspirer de l'approche *Growing Greener*¹ et de l'approche *Form Based Code*², mais de manière adaptée au territoire.

Le *Growing Greener* est un concept de développement écologique, qui vise à allier le développement résidentiel et la conservation environnementale (protection des cours d'eau, préservation de l'habitat des êtres vivants, présence d'îlots de verdure interreliés insérés dans la trame, etc.). Le concept de *Growing Greener* permet de développer en limitant la fragmentation des milieux naturels et en préservant la biodiversité et les paysages. Pour y parvenir, le concept a été élargi pour l'appliquer non seulement à l'échelle d'un secteur, mais bien à l'échelle du territoire municipal. De ce fait, en respectant la méthodologie *Growing Greener* dans le présent plan d'urbanisme, au lieu de débiter la planification des rues à construire ou des secteurs à urbaniser, on débute en identifiant les milieux naturels à préserver. Ainsi, les délimitations des bassins versants sont reprises au plan de zonage, puis dans les interstices et dans les secteurs déjà construits on oriente le développement immobilier.

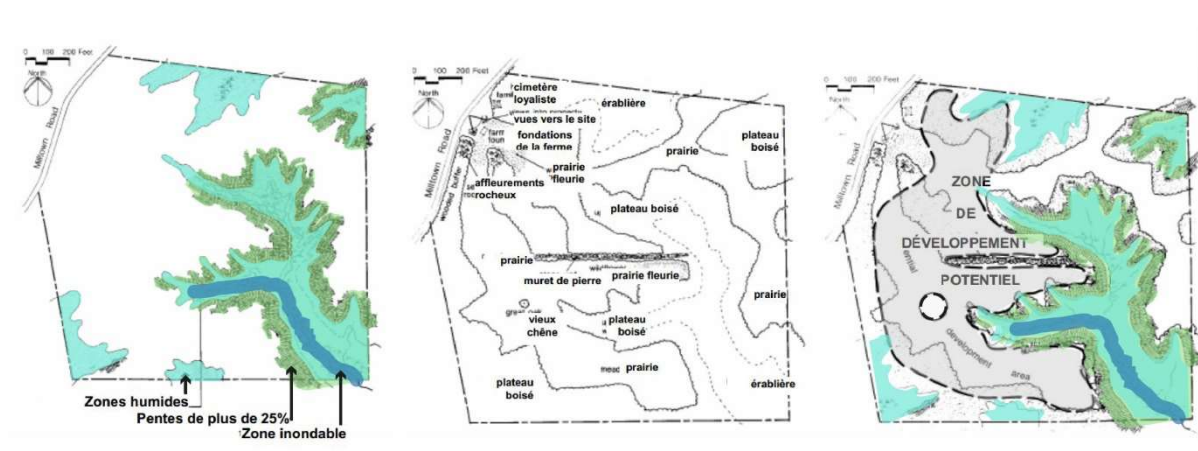


Figure 14 – Identification des éléments de conservation et définition des zones de développement potentiel.
Source : grapp.ca/pdf/growinggreener.pdf

¹ Voir l'annexe 1 pour plus d'informations

² Voir l'annexe 2 pour plus d'informations

Une fois la zone de développement potentiel localisée, le lotissement prévu sera plus sensible sur le plan environnemental que les lotissements traditionnels. En effet, tel que prôné dans l'approche *Growing Greener*, le développement en grappes sera privilégié, de façon à concentrer spatialement le cadre bâti au sein du milieu naturel. Une densité plus importante permettra également de conserver une plus grande proportion du territoire à l'état naturel, en concentrant le développement.

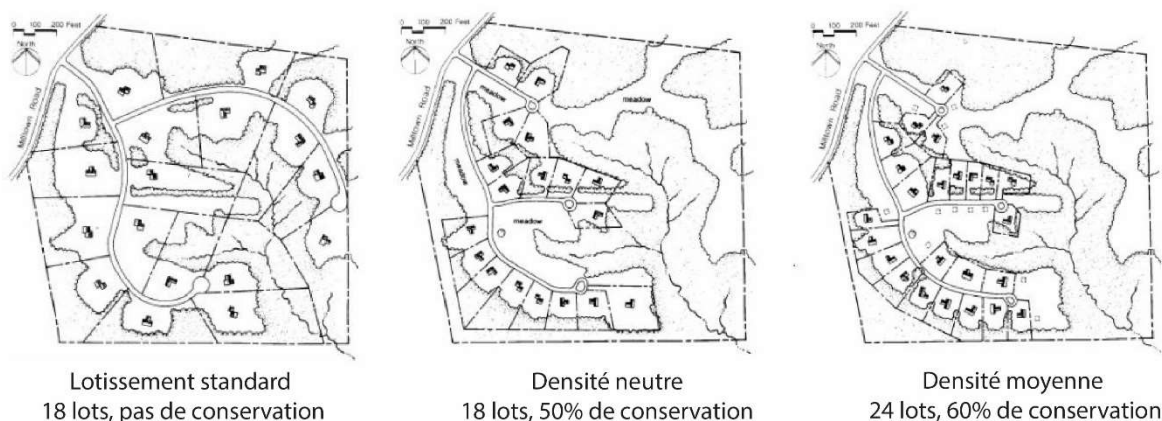


Figure 15 – Plusieurs options de lotissement en grappe.
Source : grapp.ca/pdf/growinggreener.pdf

Le présent plan d'urbanisme propose également de s'inspirer du concept du *Form Based Code* et de son approche typomorphologique. Le *Form Based Code* est présenté comme une alternative intéressante au règlement de zonage traditionnel. Au lieu de contraindre et contrôler les usages et le développement de façon stricte, ce courant se base sur la forme urbaine. Ainsi, l'accent est mis sur l'apparence du cadre bâti : typologie, gabarit et volumétrie des bâtiments, localisation du stationnement et caractéristiques architecturales des façades. Des critères normatifs et discrétionnaires permettent de donner une ligne directrice d'aménagement et d'architecture claire.

Ici, le concept est réinterprété dans le contexte de villégiature pour élaborer la typologie du territoire de Lac-Supérieur et hiérarchiser l'utilisation du sol dans chaque secteur type. Des « Transects » sont déterminés à partir de l'environnement bâti et naturel de la municipalité. Le concept de transect est souvent énoncé lorsque l'on traite de Form Based Code. Il s'agit d'une ligne qui passe à travers un milieu et où l'on illustre certaines caractéristiques. L'illustration du transect le plus largement répandu présente un axe urbain-rural, le long duquel les formes urbaines vont de compacte et dense à clairsemée et de faible densité.

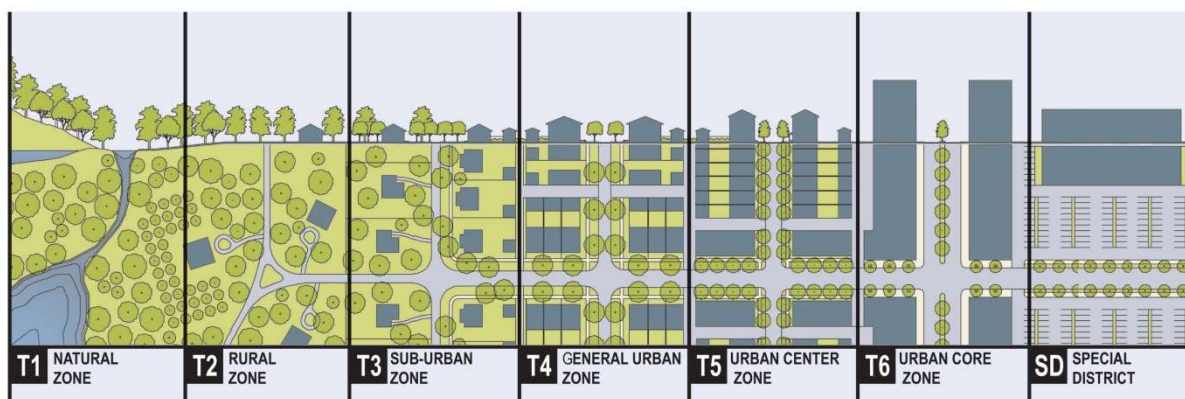


Figure 16 – Le transect développé par Duany Plater-Zyberk & Company, Source : transect.org

Le transect proposé pour ce plan d'urbanisme ne reprend pas celui de la figure 16, il a plutôt été développé sur mesure en fonction de la morphologie de Lac-Supérieur, et se décline en affectations telles qu'indiquées dans le schéma suivant et décrit dans le tableau plus bas.

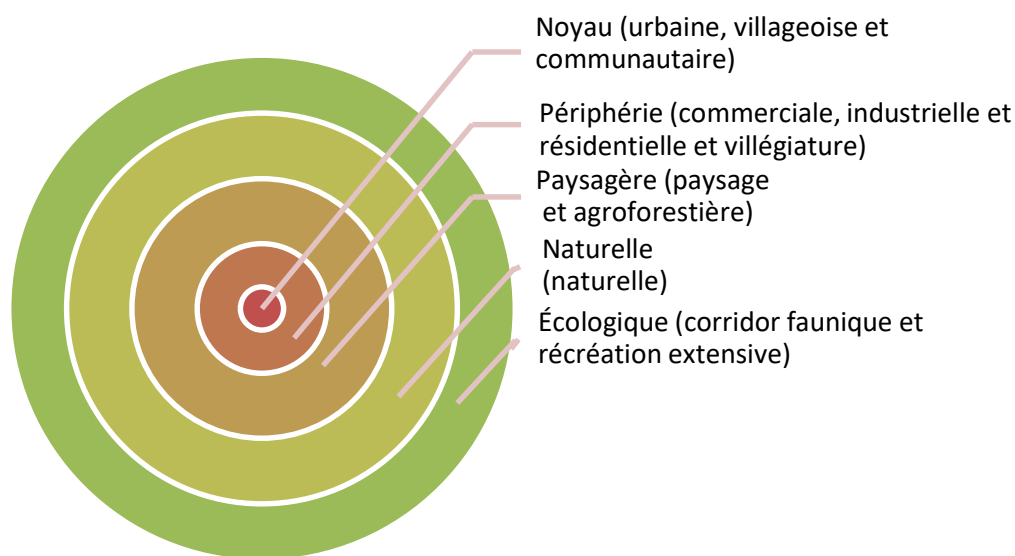


Figure 17 – Le transect défini pour Lac-Supérieur

De plus, en s'inspirant toujours du *Form Based Code*, plus un projet est compatible avec les caractéristiques du secteur d'implantation plus l'autorisation est facile à obtenir. À l'inverse, les projets sont soumis à un contrôle plus strict. Dans la présente planification, il est proposé de gérer les développements immobiliers et leur compatibilité à l'aide principalement d'outils discrétionnaires, soit les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) et les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). L'émission des permis de construction se fera en gradation : plus un secteur est propice à l'urbanisation, plus on favorisera le développement par les outils d'urbanisme. À l'inverse, les outils s'appliquent pour contrôler le développement des milieux plus sensibles. La typologie et la hiérarchisation proposées ont été développées pour avoir une gestion de l'urbanisation plus souple et rationnelle. Le tableau suivant présente les transects et leur déclinaison en affectations :

Transect	Affectation
<p>Noyau : une concentration d'activités dans un périmètre donné. Ce transect est caractérisé soit par la présence des services d'aqueduc ou d'égout et d'un hameau résidentiel, soit par la présence d'une multitude de services commerciaux ou communautaires.</p>	1. Urbaine
	2. Villageoise
	3. Communautaire
<p>Périphérie : périphérique à un noyau ou un attrait et dédié à un usage ou groupe d'usage d'une même famille, ce transect est monofonctionnel et déjà desservi par un réseau de rue. Il peut être d'usage résidentiel, industriel, de villégiature ou commercial.</p>	4. Résidentielle
	5. Industrielle
	6. Villégiature
<p>Paysagère : désigne les espaces naturels à potentiel paysager à proximité des milieux construits, mais non encore développés marquant une transition entre l'urbanisation et les milieux naturels à préserver.</p>	7. Commerciale
	8. Paysage
	9. Agroforestière
<p>Naturelle : suivant le tracé des bassins versants, cette vaste nature non développée et riche en paysage qui est composée d'une grande partie du bassin visuel d'intérêt touristique et des sommets revêtus d'une flore intouchée caractéristique de l'identité de Lac-Supérieur.</p>	10. Naturelle
<p>Écologique : regroupant les zones de corridor écologique et du Parc National du Mont-Tremblant, ce transect constitue des milieux naturels à préserver et où seuls des usages à très faibles impacts y ont lieu.</p>	11. Récréation extensive
	12. Corridor faunique

Enjeux :

- Vieillesse de la population et réduction de la taille des ménages;
- Croissance diffuse de la villégiature;
- Prolifération de rues privées et publiques (augmentation du coût d'entretien, impact sur l'écosystème, etc.);
- Privatisation des milieux naturels.

Orientation 1. Développer un immobilier durable, aux retombées positives

Objectifs	Actions
1.1 Viabiliser les rues existantes	<p>1.1.1 Diriger l'implantation de nouvelles constructions sur les rues existantes afin de viabiliser ses infrastructures (insérer au règlement de zonage et mettre en place des incitatifs municipaux)</p> <p>1.1.2 Réserver un accès collectif à l'eau s'il y a lieu, ou à des sentiers de randonnée (insérer au règlement de lotissement)</p>
1.2 Concentrer le développement de nouvelles rues dans les secteurs propices à l'urbanisation	1.2.1 Encadrer la construction de nouvelles rues dans certains secteurs à l'aide de critères PIIA
1.3 Limiter le développement urbain sur tout le territoire de la municipalité et le consolider à l'intérieur des deux pôles	<p>1.3.1 Adopter et maintenir à jour un PPU pour planifier un développement optimal de chacun des pôles de développement (insérer au PPU)</p> <p>1.3.2 Concentrer les parcs, équipements sportifs intensifs et les accès publics à l'eau dans les pôles (insérer au règlement de zonage)</p>
1.4 Préserver la quiétude et les milieux à grande valeur paysagère et écologique	<p>1.4.1 Appliquer les principes de l'approche <i>Growing Greener</i>³ sur une partie de la municipalité pour les nouveaux développements (insérer aux règlements sur les PAE et PIIA)</p> <p>1.4.2 Pour chaque terrain, aux fins de construction sur tout le territoire de la municipalité, préserver un pourcentage en espace naturel (insérer dans le règlement de zonage)</p> <p>1.4.3 Diriger le développement immobilier hors des sommets de montagnes, les grands massifs boisés et autres milieux à grande valeur paysagère</p>

³ Voir l'annexe 1 pour plus de détails

	ou écologique pour y permettre seulement des usages sans occupation permanente du sol (insérer au règlement de zonage)
1.5 Assurer une insertion cohérente à long terme des nouveaux projets de développement	<p>1.5.1 Exiger une planification d'ensemble pour l'ensemble de la zone pour les nouveaux projets de développement par un PAE (insérer au règlement sur les PAE)</p> <p>1.5.2 Établir des critères d'implantation et d'aménagements basés sur la l'approche <i>Growing Greener</i> (insérer au règlement sur les PAE)</p>
1.6 Assurer un suivi des retombées fiscales des développements immobiliers	<p>1.6.1 Maintenir à jour un inventaire cartographique des terrains développables et le rendre public. Analyser leur évolution.</p> <p>1.6.2 Se doter d'indicateurs fiscaux actualisés par secteur</p> <p>1.6.3 Tenir un forum annuel sur l'immobilier municipal pour informer les citoyens et les promoteurs de l'évolution fiscale, puis établir des cibles et ajuster les solutions.</p>
1.7 Maintenir le service d'égout sanitaire et d'aqueduc dans les secteurs propices à l'urbanisation	<p>1.7.1 Ne pas implanter de services d'égout sanitaire dans des développements étalés et de très faible densité pour favoriser la rationalisation des infrastructures (insérer au règlement de zonage).</p> <p>1.7.2 Limiter le réseau municipal d'aqueduc au réseau existant, soit au Domaine Roger et au Développement de la Fraternité (insérer au règlement de zonage).</p>

3.2 Intégrer les constructions et aménagements aux paysages

Depuis 1996, il s'est construit 510 maisons isolées, 25 % des propriétés de la municipalité ont été construites entre 2004 et 2008 et plusieurs projets de développement sont actuellement sur la table. Le paysage bâti de la municipalité est en pleine transformation. Des bâtiments soignés et harmonieux dans un paysage bucolique sont à préconiser, puisqu'ils génèrent une ambiance agréable, un sentiment de bien-être et un certain dynamisme. Un style architectural identitaire de Lac-Supérieur est à définir et à promouvoir.

Enjeux :

- L'intégration au paysage des nouvelles constructions résidentielles;
- Évolution des ménages vers un vieillissement et une réduction de leur taille;
- La diversification des types d'habitations pour répondre aux différents besoins;
- La mise à niveau des constructions ayant besoin de rénovation;
- La qualité et le style architectural des nouveaux bâtiments.

Orientation 2. Intégrer les constructions et aménagements aux paysages

Objectifs	Actions
2.1 Intégrer les constructions au paysage pour maintenir son intégrité	<p>2.1.1 Encadrer l'implantation sur l'ensemble du territoire par des normes d'implantation en montagne, en rive et en milieux boisés touchant l'abattage, l'érosion, les rives, le couvert forestier, etc. (insérer au règlement de zonage)</p> <p>2.1.2 Dans les corridors de paysage, mettre en valeur le relief, les cours d'eau, les lacs, la forêt, minimiser l'impact visuel des constructions aux abords des rues, des plans d'eau ou des sentiers et intégrer les nouveaux bâtiments aux anciens (insérer au règlement sur les PIIA)</p> <p>2.2.3 Dans le pôle communautaire et le pôle noyau villageois, optimiser l'esthétique, le design et la qualité architecturale des nouvelles constructions (insérer au règlement sur les PIIA)</p>
2.2 Développer un style architectural propre à la municipalité dans certains secteurs (corridor touristique, noyau villageois, sommet de montagne)	<p>2.2.1 Définir une typologie d'habitation et de commerce identitaire pour la municipalité, déclinée en caractéristiques architecturales à prôner (insérer au règlement sur les PIIA)</p> <p>2.2.2 Utiliser le guide de design architectural pour l'analyse de</p>

	projet relatif au PIIA et pour diffuser au requérant de permis en général (service d'urbanisme municipal)
2.3 Diversifier l'offre en habitation	<p>2.3.1 Permettre un logement supplémentaire dans les résidences isolées, comme les garçonnières ou les logements intergénérationnels (insérer au règlement de zonage et aux usages complémentaires)</p> <p>2.3.3 Favoriser l'offre de logement abordable par l'établissement d'un ratio à atteindre pour les grands projets de plus de 1800 m² (insérer au règlement sur les PIIA)⁴</p> <p>2.3.4 Retenir les aînées et les jeunes familles par la construction de logements adaptés en partenariat avec l'Office municipal d'habitation (OMH) (service d'urbanisme municipal)</p>

⁴ Voir l'annexe 3 pour plus de détails

3.3 Consolider le pôle du noyau villageois, le pôle communautaire et le secteur industriel

Les différents usages commerciaux, communautaires et industriels se trouvant à Lac-Supérieur sont divisés sur le territoire en pôles distincts. En effet, on retrouve dans le noyau villageois actuel quelques bâtiments commerciaux hétéroclites. Ce noyau est voué être un véritable centre villageois, composé de plusieurs commerces de proximité et d'une densité résidentielle plus importante. D'ailleurs, selon les consultations publiques, 51 % des répondants disent vouloir des commerces de détail dans la municipalité. À trois kilomètres de là, plus au sud sur le chemin du Lac-Supérieur se trouve un pôle communautaire offrant quelques services municipaux à la population. Finalement, une petite zone industrielle se situe au sud de la Municipalité. Le présent plan d'urbanisme propose de consolider ces trois pôles selon leurs caractéristiques particulières.

Enjeux :

- La faible offre de commerces et de services dans la municipalité;
- L'absence de structure d'accueil pour les entreprises;
- La consolidation du noyau villageois, du pôle communautaire et de la zone industrielle.

Orientation 3. Consolider le pôle du noyau villageois, le pôle communautaire et le secteur industriel

Objectifs	Actions
3.1 Développer une mixité complémentaire commerciale, récréative et résidentielle dans le pôle du noyau villageois	<p>3.1.1 Permettre et promouvoir les commerces de proximité, de restauration et récréotouristiques dans le noyau villageois (insérer dans le PPU, insérer des normes sur l'affichage au zonage, règlement sur les PIIA)</p> <p>3.1.2 Concentrer dans le noyau villageois une offre de villégiature pour créer une masse critique de population pour dynamiser le secteur (traiter dans le PPU et dans le règlement de zonage)</p> <p>3.1.3 Aménager de manière sensible et participative à l'échelle de la municipalité le pôle pour favoriser sa qualité et son appropriation locale (insérer dans le PPU et dans le règlement sur les PIIA)</p> <p>3.1.4 Éviter un zonage commercial linéaire par bande sur le chemin du Lac-Supérieur afin de concentrer les commerces dans le noyau villageois (insérer dans le règlement de zonage)</p>

3.2 Générer un quartier pour les familles avec services à la communauté dans le pôle communautaire	<p>3.2.1 Attirer les services manquants à la population dans le pôle communautaire, tels : un centre pour personnes âgées, des activités sportives et de loisirs, un centre de télétravail (collaboration avec la direction générale et le CLD des Laurentides)</p> <p>3.2.2 Étudier la possibilité d'ouvrir une école primaire sur le territoire, selon l'affluence des écoles à proximité (collaboration avec le MELS)</p> <p>3.2.3 Déployer une offre résidentielle abordable pour permettre aux familles jeunes et âgées de demeurer dans la municipalité (insérer dans un PPU dédié au pôle communautaire)</p>
3.3 Structurer l'accueil des entreprises primaires et secondaires dans la zone industrielle pour éviter les conflits d'usages et les nuisances	<p>3.3.1 Maintenir la zone industrielle et y concentrer les activités industrielles, avec des mesures d'atténuation de nuisances à des seuils non perceptibles (insérer au règlement de zonage)</p> <p>3.3.2 Gérer les situations existantes de conflit d'usage de manière à limiter les impacts sur le voisinage (insérer au règlement de zonage et suivi par le service d'urbanisme)</p>

3.4 Améliorer les réseaux de transport et les déplacements collectifs et actifs

Mis à part sur le chemin du Lac-Supérieur qui connaît un achalandage très élevé lors des périodes de pointes, les déplacements automobiles dans la municipalité se font de façon sécuritaire et sans trop de problèmes. Toutefois, peu de place est accordée aux piétons et aux cyclistes, de plus en plus présents sur le territoire. D'ailleurs, lors du sondage, 77 % des répondants se sont dits complètement d'accord avec le fait d'accorder plus d'espaces sécuritaires pour les cyclistes.

La section 3.1 traitant de l'urbanisation présente les possibilités, par affectation, d'ouvrir de nouvelles rues sur le territoire de la Municipalité.

Enjeux :

- Problèmes d'achalandage et de sécurité sur le chemin du Lac-Supérieur et sur le chemin Duplessis lors des périodes de pointe générées par la Station Mont-Tremblant;
- Croissance de la clientèle de la Station Mont-Tremblant engendrant des pressions sur le réseau routier;
- Les nuisances associées au transport des marchandises par camion;
- Le transport collectif peu présent, mis à part le taxi collectif;
- Le développement du réseau de voies cyclables.

Orientation 4. Améliorer les réseaux de transport et les déplacements collectifs et actifs

Objectifs	Actions
4.1 Améliorer le réseau routier reliant la route 117 à la Station Mont-Tremblant et au Parc du Mont-Tremblant	4.1.1 Reconstruction ou réfection majeure du chemin Lac-Supérieur du secteur du lac Français jusqu'à l'entrée du parc du Mont-Tremblant (MRC, MTQ).
4.2 Maintenir la qualité du réseau routier pour assurer le déplacement facile et sécuritaire des citoyens	4.2.1 Mettre en place un plan d'intervention prioritaire de réfection et sécurisation des rues et le maintenir à jour annuellement (service d'urbanisme et service des travaux publics) 4.2.2 Favoriser une circulation lente et sécuritaire sur les rues locales par des mesures d'apaisement de la circulation en lien avec le plan d'intervention prioritaire (service d'urbanisme)
4.3 Développer des modes de déplacement collectif adaptés au contexte de Lac-Supérieur	4.3.1 Mettre en place un système de navette vers les attractions et entre le noyau villageois et Tremblant, en partenariat avec les systèmes voisins existants (direction générale

	et partenaires, dont la Ville de Mont-Tremblant) et prévoir des espaces de stationnement à proximité des arrêts prévus
4.3.2	Diffuser auprès des citoyens les offres en déplacement collectif offert dans la région (service des communications municipales et MRC des Laurentides)
4.4 Déployer un réseau de déplacement actif sécuritaire et fonctionnel	<p>4.4.1 Adopter un plan de mobilité active pour planifier les interventions pour les prochaines années et obtenir de l'aide financière pour les réaliser (services professionnels en la matière et service de l'urbanisme municipal)</p> <p>4.4.2 Étudier la possibilité avec le MTQ de paver les accotements des routes passantes pour sécuriser les déplacements cyclistes.</p> <p>4.4.3 Aménager un lien cyclable et piétonnier, connectant le pôle communautaire et le pôle du noyau villageois (définition du tracé et recherche de financement par le service d'urbanisme)</p>

3.5 Préserver et mettre en valeur les paysages naturels

Les montagnes, les plans d'eau et les boisés constituent des attraits majeurs dans la municipalité. Aujourd'hui, la Municipalité subit d'importantes transformations qui font l'objet de préoccupations diverses. En effet, les paysages évoluent au gré des usages et des interventions pratiquées sur le territoire, alors que ce dernier est le principal atout de la municipalité. Le type et le rythme d'urbanisation causent une altération des milieux naturels. Ainsi, les concepts d'aménagement protégeant le territoire doivent être étroitement liés à la mise en valeur des grands réseaux récréatifs et espaces verts. D'ailleurs, 87 % des répondants ont affirmé lors du sondage que la préservation des paysages naturels est une priorité.

Enjeux :

- La préservation et la mise en valeur des paysages (montagnes, lacs, rivières, boisés);
- Conservation du caractère paisible.

Orientation 5. Préserver et mettre en valeur les paysages naturels

Objectifs	Actions
5.1 Préserver l'intégrité des vastes paysages à l'état naturel caractéristiques de Lac-Supérieur	5.1.1 Mettre à jour le plan directeur des paysages de Lac-Supérieur et assurer son respect par son intégration dans les règlements d'urbanisme (mise à jour du plan directeur des paysages, intégré au règlement sur les PAE et sur les PIIA)
5.2 Améliorer l'ambiance paisible et naturelle des voies publiques	5.2.1 Assurer le maintien d'un cadre naturel et boisé le long des routes de la municipalité par des normes de déboisement et d'implantation (insérer au règlement de zonage) 5.2.2 Diffuser auprès des citoyens les offres en déplacement collectif offert dans la région (service des communications municipales et MRC des Laurentides)

3.6 Protéger les milieux naturels et l'intégrité des écosystèmes

La protection et l'intégration des milieux naturels et de l'environnement constituent un axe structurant et un enjeu majeur pour Lac-Supérieur. La Municipalité comprend d'importants acquis environnementaux, ceux-ci correspondant aux espaces de conservation et aux corridors naturels significatifs (lacs, cours d'eau, massifs boisés, montagnes).

Enjeux :

- Conservation et la régénération des écosystèmes;
- Fortes pressions immobilières causant une altération des milieux naturels;
- Gestion des contraintes naturelles;
- Présence d'un ravage de Cerf de Virginie.

Orientation 6. Protéger les milieux naturels et l'intégrité des écosystèmes

Objectifs	Actions
6.1 Maintenir et retisser la trame naturelle du territoire pour viabiliser les écosystèmes	6.1.1 Prévoir des corridors écologiques et maintenir leur intégrité pour favoriser le maintien des écosystèmes 6.1.2 Réaliser une caractérisation des écosystèmes locaux et un plan d'intervention pour retisser des corridors écologiques (services professionnels en la matière et modification du règlement de zonage) 6.1.2 Faire une mise à jour du Plan directeur des paysages (intégré aux règlements sur les PAE et sur les PIIA)
6.2 Maintenir l'intégrité du milieu forestier	6.2.1 Adopter une réglementation stricte sur les coupes d'arbres privées et commerciales (insérer au règlement de zonage) 6.2.2 Protéger la biodiversité des espaces boisés (insérer au règlement de zonage)
6.3 Protéger la santé des lacs, des cours d'eau, des milieux humides, des frayères et des zones à risques d'inondation	6.3.1 Maintenir la sensibilisation des propriétaires riverains sur la qualité de l'eau et sur les moyens d'action (service de l'urbanisme municipal) 6.3.2 Pour les lacs les plus sensibles, réaliser un Plan directeur de lac pour déterminer la capacité de support et établir des moyens d'intervention avec les citoyens (services professionnels en la matière et service de l'urbanisme)

- 6.3.3 Appliquer les principes de l'approche « growing greener » pour les nouveaux développements. De cette façon, en plus de protéger l'environnement, les espaces naturels demeurent publics et accessibles pour tous.⁵ (insérer au règlement sur les PAE)
- 6.3.4 Établir un plan de conservation des milieux humides de la municipalité en suivant la méthodologie des guides du MDDELCC (carte de l'emplacement des milieux humides, valeur des milieux humides, etc.) (services professionnels en la matière et insertion au règlement sur les PAE)
- 6.3.5 Élaborer un plan de protection et/ou d'aménagement des frayères sur le territoire
- 6.3.6 Établir des normes de dimensions minimales plus grandes pour des lots non riverains à l'intérieur d'un corridor riverain et pour des lots riverains (insérer au règlement de zonage)
- 6.4 Privilégier une gestion globale et régionale des déchets conforme au schéma de la MRC
 - 6.4.1 Interdire l'implantation de lieu d'élimination des déchets ou de dépôt en tranchée sur l'ensemble du territoire (insertion au règlement de zonage)
- 6.5 Préserver les espaces essentiels à l'habitat du cerf de Virginie
 - 6.5.1 Préserver la fonctionnalité des différentes composantes du ravage : corridor de déplacement, peuplements forestiers d'abri, de nourriture et de nourriture-abri (insertion au règlement de zonage);
 - 6.5.2 *Texte abrogé*⁶

⁵ Voir annexe 1

⁶ Règlement 2020-617, en vigueur le 9 octobre 2020

3.7 Mettre en place un développement récréotouristique distinct

La Municipalité base une grande partie de son économie sur la villégiature et le tourisme de plein air, dont plusieurs sentiers de randonnée pédestre, un centre d'escalade, des rivières navigables, etc. 36,5 % des répondants au sondage affirment utiliser les équipements récréotouristiques chaque semaine. Toutefois, on remarque que cette vocation n'est pas développée à la hauteur de son potentiel et les entreprises œuvrant dans le domaine du récréotourisme tardent à s'implanter sur le territoire. La grande majorité des répondants au sondage, soit 72 % veulent le développement d'entreprises et d'activités récréotouristiques.

Enjeux :

- Absence d'accès public aux différents points d'eau;
- Absence de promotion des équipements et activités récréotouristiques;
- Développer le récréotourisme à la hauteur de son potentiel.
- Cohabitation parfois difficile entre les résidents permanents et les villégiateurs.

Orientation 7. Mettre en place un développement récréotouristique distinct

Objectifs	Actions
7.1 Faire de la municipalité le lieu de plein air par excellence dans la région	<p>7.1.1 Favoriser un tourisme léger, de plein air ou de détente en proximité avec la nature (insérer des classes d'usage dans le règlement de zonage)</p> <p>7.1.2 Compléter le réseau de sentiers existant, dont la grande boucle Tremblant et le lien est-ouest (direction générale municipale)</p> <p>7.1.3 Formaliser et rendre public les sentiers informels aménagés sur les monts Éléphant et Nixon (service d'urbanisme municipal)</p> <p>7.1.4 Développer un Plan directeur de plein air pour les quatre saisons sur le territoire, relié aux activités locales et régionales (services professionnels en la matière)</p> <p>7.1.5 Créer des parcs à partir des terres de la Couronne (direction générale municipale et MRC)</p> <p>7.1.6 Développer un point de départ pour les randonneurs dans le pôle communautaire (promoteurs privés et direction générale municipale)</p> <p>7.1.7 Encourager davantage l'hébergement touristique dans des secteurs déterminés et mettre en place un encadrement des nuisances pour le voisinage (insérer</p>

	au règlement de zonage et incitatifs municipaux)
	7.1.8 Créer un corridor vert panoramique d'est en ouest, reliant le village de Mont-Tremblant au secteur de Lac-Supérieur et comprenant le Domaine Saint-Bernard, la rivière du Diable et la rivière Le Boulé. Ce corridor intégrerait des sentiers de randonnée, des pistes cyclables, des accès et parcs riverains à la rivière, etc. (MRC, service de l'urbanisme)
	7.1.9 Déterminer des usages spécifiques à l'intérieur de l'emprise du P'tit Train du Nord et permettre uniquement la randonnée à bicyclette, la randonnée pédestre, la marche, le ski de randonnée, la raquette, la motoneige et les conduites souterraines privées et certaines infrastructures d'utilités publiques (insérer au règlement de zonage)
7.2 Accroître l'accessibilité pour les résidents et touristes aux ressources naturelles du milieu	7.2.1 Mettre en place des accès publics aux lacs et aux rivières (mise à l'eau à la rivière Le Boulé et à la rivière du Diable) (direction générale et suivant les volontés du conseil)
7.3 Répondre aux besoins en activités culturelles, de sports et de loisirs de la population locale et touristique	7.3.1 Développer un réseau de pistes cyclables reliant les divers attraits (services professionnels pour réaliser un plan de mobilité active)
	7.3.2 Créer une promenade riveraine pour piétons et vélos dans le noyau villageois, et donner accès à l'eau et à certains équipements (partenariat municipal et privé)
	7.3.3 Développer une politique culturelle (plusieurs services municipaux)
	7.3.4 Favoriser la tenue d'événements susceptibles de devenir des attraits touristiques pour la municipalité (festival de musique, cinéma en plein air, etc.) (à traiter dans la politique culturelle)
	7.3.5 Étudier la faisabilité de transformer le moulin David en un centre d'interprétation et en musée qui pourrait être dédié à l'industrie du

	bois d'œuvre (par projet intégré récréotouristique et à traiter dans la politique culturelle)
7.4 Promouvoir les équipements et activités locales et inciter à population à les utiliser	7.4.1 Mettre en place une plateforme informative des diverses activités (site internet, carte municipale, indication des différents points d'attrait, etc.) (service des communications municipales)

3.8 Développer une signature visuelle attrayante

En termes d'image de marque, la municipalité doit tirer son épingle du jeu pour promouvoir son identité et ses attraits. Si sa vocation est sans conteste récréotouristique, le territoire manque de définition. De plus, la Municipalité fait partie de la *zone périphérique de la Station Mont-Tremblant* décrite au schéma d'aménagement de la MRC. À cet effet, les municipalités comprises dans cette zone devront se doter d'une vision commune d'aménagement à l'échelle intermunicipale, qui comprend notamment une signature visuelle attractive, avec les particularités locales mises en valeur.

Enjeux :

- Absence de signature visuelle distincte;
- Identité municipale mal définie;
- Faible promotion locale.

Orientation 8. Développer une signature visuelle attrayante

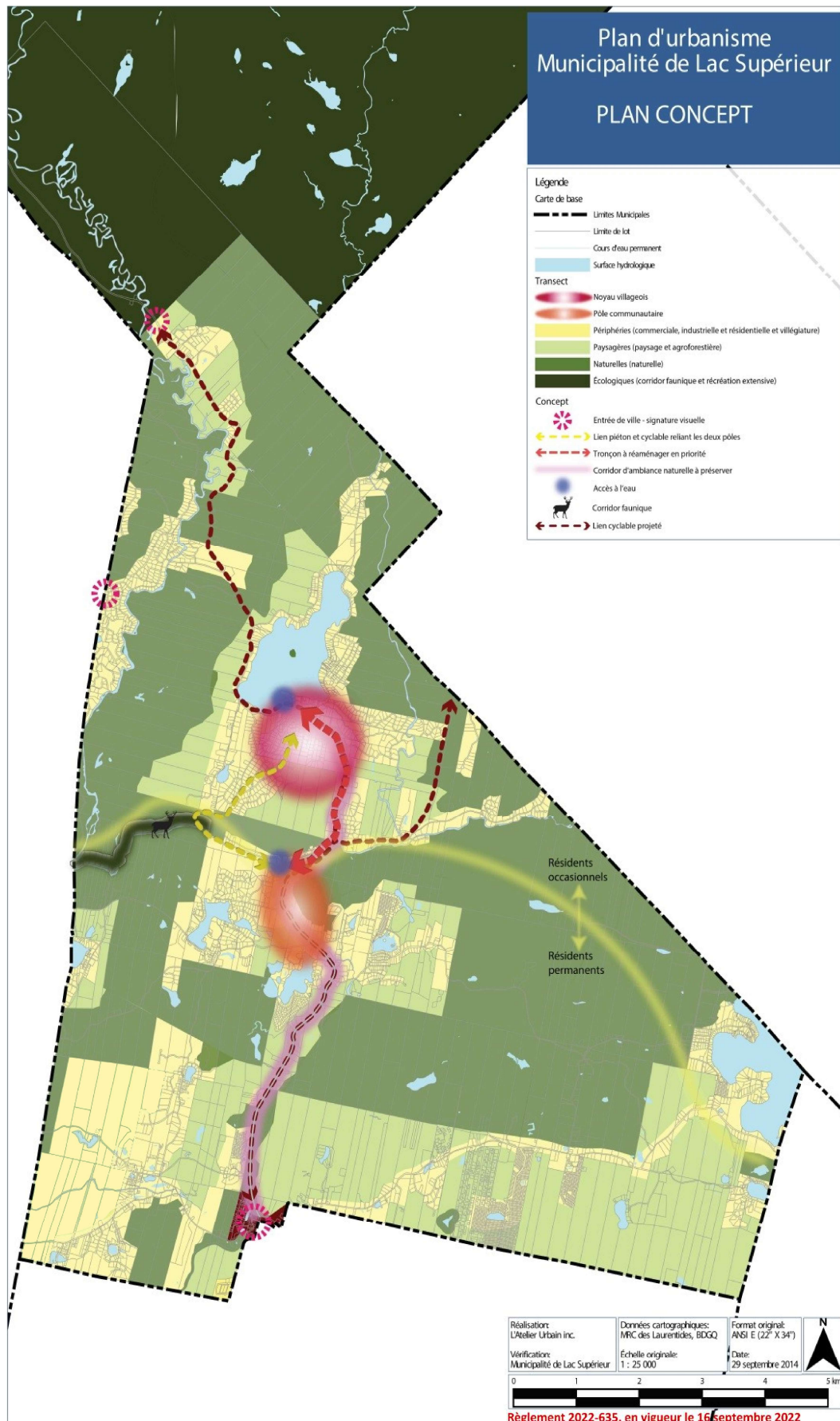
Objectifs	Actions
8.1 Définir l'identité municipale, l'affirmer et la faire rayonner comme image de marque	8.1.1 Définir l'identité municipale et l'image de marque. La décliner en éléments de communication, de design et d'aménagement (service professionnel en la matière) 8.1.2. Développer une signature visuelle pour le chemin du Lac-Supérieur, et par la suite pour l'ensemble de la municipalité (services professionnels en la matière) 8.1.3 Améliorer la qualité de l'affichage et de l'aménagement extérieur des établissements commerciaux (insérer à l'affichage dans le règlement de zonage et le PIIA)
8.2 Marquer les entrées de ville principales et les équipements municipaux	8.2.1 Procéder à des aménagements floraux importants et à un affichage distinctif municipal (service des travaux publics et investissement municipal)

4 Mise en oeuvre

4.1 Concept d'aménagement spatial

Le concept d'organisation spatial constitue une traduction sur le territoire municipal des orientations, objectifs et actions précédemment expliqués. Ce concept permet de situer les différents éléments les uns par rapport aux autres et d'assurer une cohérence territoriale dans l'atteinte de la vision établie. Le plan figure à la page suivante.⁷

⁷ Règlement 2022-
Municipalité de Lac-Supérieur | Réalisation L'ATELIER URBAIN, 2015
VERSION JUIN 2015



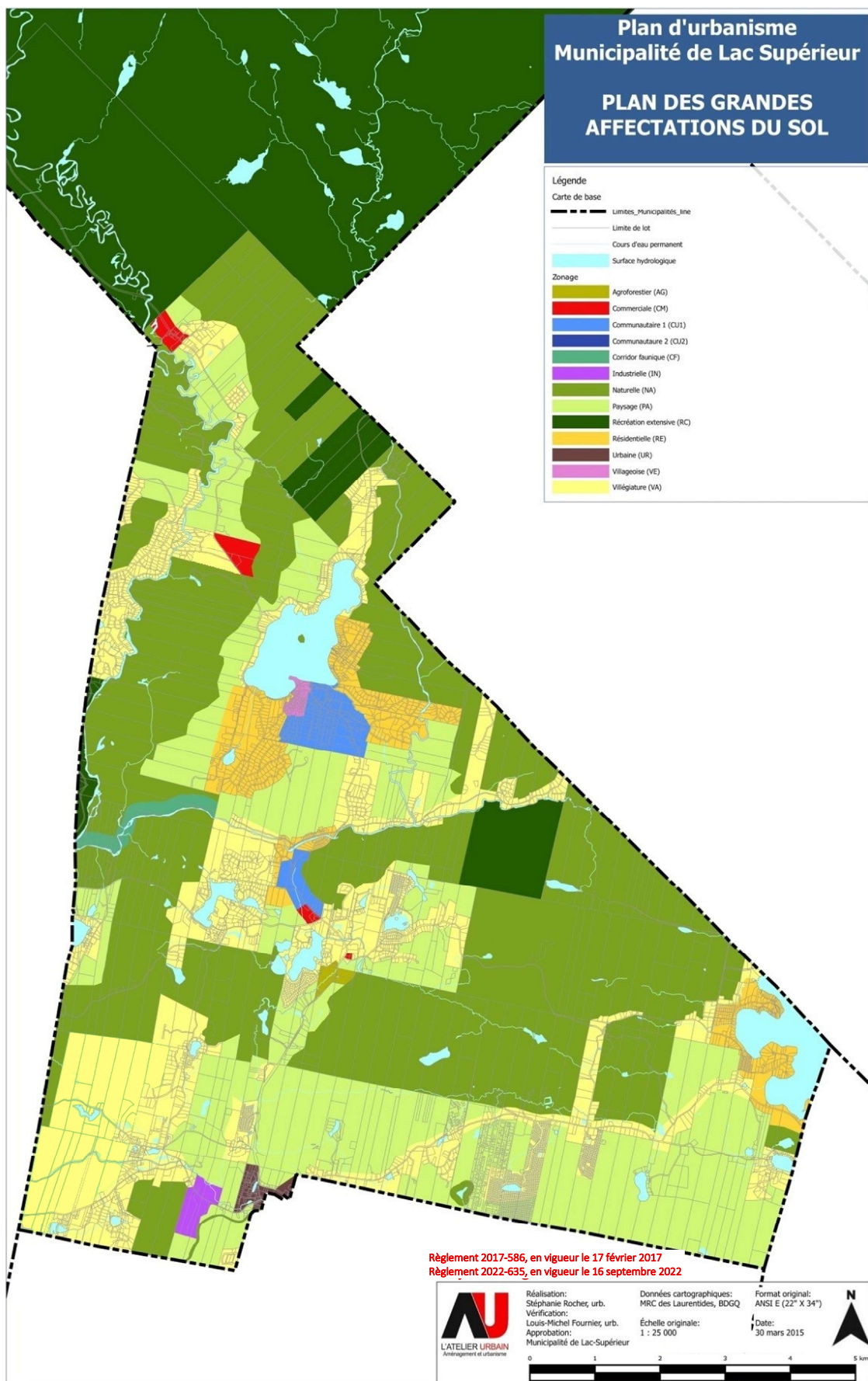
4.2 Grandes affectations du sol

Les grandes affectations du sol de la municipalité sont les suivantes :

- Agroforestière
- Commerciale
- Communautaire (1 et 2)
- Corridor faunique
- Industrielle
- Naturelle
- Paysagère
- Récréation extensive
- Résidentielle
- Urbaine
- Villageoise
- Villégiature

Le plan des grandes affectations du sol ci-après en indique les délimitations⁸. Les fonctions sont autorisées par aire aux conditions décrites dans les règlements d'urbanisme de la municipalité. Une description de chacune des aires d'affectation figure par la suite. Puis, un tableau indique les usages permis et les conditions à respecter pour chacune des aires d'affectation.

⁸ Règlement 2022-635, en vigueur le 16 septembre 2025
Municipalité de Lac-Supérieur | Réalisation L'ATELIER URBAIN, 2015
VERSION JUIN 2015



4.2.1 Agroforestière

Cette affectation identifie la seule zone agricole régie par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ). Tous les usages agricoles sont autorisés dans cette zone. L'habitation est permise aux conditions prévues par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

La densité maximale est fixée à 1 logement à l'hectare.

4.2.2 Commerciale

Cette affectation a pour but de permettre les usages commerciaux dans les secteurs ponctuels et stratégiquement localisé où des commerces sont déjà présents. On y permet les services de type vente au détail, restauration, routier et touristique. L'habitation unifamiliale y est aussi autorisée.

Le couvert forestier doit être conservé à 30 %. La densité maximale est fixée à 3 logements à l'hectare.

4.2.3 Communautaire

L'affectation Communautaire regroupe le secteur périphérique au noyau villageois (Communautaire 1) et le pôle communautaire (Communautaire 2), tous deux incluent un certain nombre d'usages à vocation communautaire. Dans ces secteurs, on vise la consolidation des services à la communauté et autres commerces de petites envergures répondant aux besoins locaux.

Le couvert forestier devra être conservé à 60 %. La densité maximale est fixée à 3 logements à l'hectare.

4.2.4 Corridor faunique⁹

Cette affectation vise la conservation d'un Corridor de déplacement pour la faune d'une largeur approximative d'un minimum de 200 mètres. Elle réduit les contraintes qui pourraient nuire au site de ravage des cerfs de Virginie. Les usages autorisés limitent la présence de bâtiments et l'impact des activités sur la flore et la faune. Sont compatibles certaines activités récréatives extensives liées à l'interprétation de la nature ainsi que l'habitation de très faible densité.

Le couvert forestier doit être conservé à 80 %. La densité maximale de logements à l'hectare est fixée à un maximum de 0,5.

4.2.5 Industrielle

L'affectation vise à reconnaître la présence de plusieurs industries dont la scierie et de maintenir la zone industrielle existante sur le territoire. En effet, le schéma d'aménagement

⁹ Règlement 2020-617, en vigueur le 9 octobre 2020

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.

L'industrie lourde est autorisée. L'habitation n'y est pas autorisée et aucun secteur résidentiel ne borde cette aire d'affectation. De cette façon, il est possible de gérer les situations de conflit d'usage et de d'éviter les impacts sur le voisinage.

Le couvert forestier doit être conservé à 20 %. La densité maximale de logements à l'hectare est fixée à zéro considérant que l'habitation y est non compatible.

4.2.6 Naturelle

Cette affectation comprend les secteurs forestiers relativement en retrait des secteurs habités. Elle comprend les ravages de cerfs de Virginie, d'importantes superficies de milieux humides et les terres publiques et semi-publiques (lacs, terres de la couronne, terrain des différents ministères, les terrains de l'auberge Petit Bonheur et le terrain de l'UQAM). Elle a pour but de protéger et de préserver les milieux naturels de la municipalité. Le développement sera fortement contrôlé dans ces secteurs.

Le couvert forestier devra être conservé à 80 % et la densité maximale est fixée à 2,5 logements à l'hectare.

4.2.7 Paysage

Cette affectation constitue une zone tampon entre l'affectation naturelle et l'affectation de villégiature qui permet de dégager des vues sur les paysages naturelles. Les usages de récréation y sont permis de même qu'habitation avec un encadrement moins stricte que dans les aires d'affectation Naturelle

Le couvert forestier doit être conservé à 80 % et la densité maximale est fixée à 3 logements à l'hectare.

4.2.8 Récréation extensive

Cette affectation comprend le Parc national du Mont-Tremblant et permet son exploitation, tout en protégeant le secteur forestier sensible sur le plan écologique. L'habitation y est d'ailleurs interdite.

Le couvert forestier devra être conservé à 90 %. La densité maximale de logements à l'hectare est fixée à zéro considérant que l'habitation y est non compatible.

4.2.9 Résidentielle

L'affection se compose de secteurs résidentiels composés de plusieurs rues formant des entités ou quartiers avec une plus forte concentration d'habitation que d'en d'autres secteurs périphériques. Ces secteurs sont voués à être consolidés par le développement des terrains restant, les usages du groupes habitation y sont prescrit.

Le couvert forestier doit être conservé à 50 % et la densité maximale est fixée entre à 3 logements à l'hectare.

4.2.10 Urbaine

L'affectation urbaine correspond au secteur du Domaine Roger, situé au sud de la municipalité. Il est l'extension du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré, qui est plus intensément développé.

Le couvert forestier devra être conservé à 20 %. La densité est fixée entre 3 à 6 logements à l'hectare.

4.2.11 Villageoise

Cette affectation correspond au noyau villageois en cours de développement. Actuellement, le regroupement d'habitations, de commerces et d'hébergements représente la base d'un futur ensemble de village récréotouristique au bord du lac Supérieur.

Le couvert forestier doit être conservé à 30 %. La densité maximale est fixée à 3 logements à l'hectare.

4.2.12 Villégiature

Cette affectation regroupe le réseau viaire diffus desservant une villégiature étalée structurée par des attraits naturels comme les lacs et cours d'eau. On vise à y viabiliser les rues existantes en permettant la construction de résidences aux abords de celle-ci. Les usages résidentiels y sont autorisés, de même que d'autres usages compatibles avec la villégiature.

Le couvert forestier devra être conservé à 50 %. La densité maximale est fixée à 3 logements à l'hectare.

4.3 Grille de compatibilité des usages

Dans la présente grille sont présentés les groupes d'usage permis par grande affectation du sol. Le point indique que le groupe d'usage est permis dans la grande affectation et le chiffre indique qu'une ou des conditions s'appliquent. Les conditions associées aux chiffres figurent à la suite de la grille. Le descriptif de chacun des groupes usages figure à la suite de la liste des conditions

Grandes affectations du sol ¹⁰	Groupes d'usages autorisés														
	H1	H2	C1	C2	C3	S1	S2	I1	I2	A	F	E	R1	R2	U
Agroforestière	• 1									•	•4			• 2	•3
Commerciale	•		•13, 20	•21	•22								•	•	•3
Communautaire 1	•		•16	•	•23	•14, 15	•14, 16			•8	•		•	•	•3
Communautaire 2	•		•13	•		•14, 15				•8	•		•	•	•3
Corridor faunique	•6										•4			•5	•3
Industrielle								•						•	•3
Naturelle	•6										•4			•5	•3
Paysage	•									•8			•	•	•3
Récréation extensive			•9, 16	•10		•11				•8	•12			•	•3
Résidentielle	•	•7								•8			•	•	•3
Urbaine		•	•	•		•17	•17			•18			•	•	•3
Villageoise		•7	•19	•		•24	•19			•18				•5	•3
Villégiature	•	•7								•8	•		•	•	•3

Légende

• : Usage permis

H1 : Habitation 1

H2 : Habitation 2

C1 : Commerce 1

C2 : Commerce 2

C3 : Commerce 3

S1 : Service 1

S2 : Service 2

I1 : Industrielle 1

I2 : Industrielle 2

A : Agriculture

F : Foresterie

E : Extraction

R1 : Récréation 1

R2 : Récréation 2

U : Utilités publiques et infrastructures

¹⁰ Règlement 2020-617, en vigueur le 9 octobre 2020

Conditions sur la compatibilité

Note 1 :

- Résidence liée à une exploitation agricole
- Résidence avec droits acquis en vertu de la LPTAA
- Résidence sur un terrain dont la superficie est d'au moins 100 ha
- Résidence déjà autorisée par la CPTAQ en date du 31 mai 2002
- Résidence située sur un îlot déstructuré reconnu par la décision 370030 de la CPTAQ
- Résidence ayant fait l'objet d'une décision du Tribunal administratif du Québec (TAQ) ou d'un autre tribunal compétent à l'égard d'une décision défavorable rendue préalablement par la CPTAQ
- Construction d'une résidence sur une unité foncière vacante publiée au registre foncier au 16 septembre 2010, d'une superficie minimale de 10 ha.

Note 2 :

- Excluant les terrains de golf

Note 3 :

- Les nouvelles antennes et tours de télécommunication ne sont autorisées que par usage conditionnel

Note 4 :

- Uniquement les coupes à des fins sanitaires, d'assainissement ou contribuant à préserver ou à régénérer la qualité des peuplements forestiers aux habitats du cerf de Virginie

Note 5 :

- Excluant les terrains de golf et de camping et les activités motorisés

Note 6 :

- Autorisation liée à certaines conditions d'accessibilité routière et de lotissement

Note 7 :

- Soumis à des projets d'opération d'ensemble situés hors périmètre urbain

Note 8 :

- Excluant l'élevage à plus fortes contraintes environnementales

Note 9 :

- Uniquement les commerces connexes à la récréation

Note 10 :

- Uniquement les commerces connexes à la récréation de grand plein-air

Note 11 :

- Uniquement les usages communautaires connexes à la récréation de grand plein-air

Note 12 :

- Sous réserve des dispositions applicables aux terres du domaine de l'État

Note 13 :

- La superficie maximale de plancher autorisée par bâtiment principal est de 100 m²

Note 14 :

- Limités aux critères de localisation définis à l'item « concentration des services communautaires et administratifs » du schéma d'aménagement

Note 15 :

- Limités aux critères de localisation définis à l'item « localisation des services communautaires » du schéma d'aménagement

Note 16 :

- La superficie maximale de plancher autorisée par bâtiment principal est de 150 m²

Note 17 :

- Excluant les équipements d'envergure régionale décrits à l'annexe 2, tableau 3D du schéma d'aménagement

Note 18 :

- Uniquement les cultures du sol et l'agriculture sans établissement de production animale

Note 19 :

- La superficie maximale de plancher autorisée par bâtiment principal est de 300 m²

Note 20 :

- L'entreposage extérieur est interdit

Note 21 :

- Les bars et le divertissement commercial sont interdits

Note 22 :

- Autorisé seulement pour le secteur du garage municipal

Note 23 :

- La superficie maximale de plancher autorisée par bâtiment principal est de 200 m²

Note 24 :

- Les services communautaires et administratifs de grande envergure, tel que l'administration publique à rayonnement régional, les équipements d'éducation collégial et universitaire, les équipements de santé, bien-être et de sécurité (centre local de services communautaires (CLSC), un centre hospitalier, un centre de protection de l'enfance et de la jeunesse, un centre d'hébergement et de soins longue durée et un centre de réadaptation de nature publique au sens de la Loi sur les services de santé et de services sociaux ainsi qu'un poste de la Sûreté du Québec), les équipements culturels majeurs de plus de 250 sièges et les services administratifs et édifices de bureaux de plus de 500 m² de plancher, ne sont pas permis.

Définitions des groupes d'usages

Groupes d'usages/ code	Définitions
H1 : Habitation 1 très faible densité	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.
H2 : Habitation 2 faible, moyenne et forte densité	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).
C1 : Commerce 1 vente au détail en général	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.
C2 : Commerce 2 routier et touristique	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.

C3 : 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'entrepôt, garage de réparation de véhicules lourds, entreprise de construction et entreprise de camionnage. Inclut l'entrepôt extérieur comme usage principal (non associé à un bâtiment principal sur le même terrain).
S1 : Service 1 Service communautaire	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).
S2 : Service 2 service et administration	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.
I1 : Industrie 1 contraintes limitées	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.
I2 : Industrie 2 contraintes importantes	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'entrepôt en vrac de produits pétroliers et de rebuts.
A : Agriculture	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'entrepôt et l'utilisation sur la ferme de produits chimiques, organiques ou minéraux, de machines et de matériel agricole à des fins agricoles.
F : Foresterie	Exploitation ou mise en valeur à des fins commerciales ou industrielles de la forêt et de boisés, y compris l'acériculture.
E : Extraction	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'entrepôt ou la vente sur place de produits issus de cette exploitation.
R1 : Récréation 1 récréation intensive	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.
R2 : Récréation 2 récréation extensive	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).
U : Utilités publiques et infrastructures	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.

4.4 Tracé projeté des rues

L'ouverture de nouvelles rues sur le territoire se fera selon la même logique que le développement immobilier présenté précédemment, soit dans le respect de l'environnement, des paysages naturels et de la rentabilité économique. La construction de nouvelles rues se fera donc selon une hiérarchisation en fonction des aires d'affectation, à l'aide principalement d'outils discrétionnaires, dont le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et le Plan d'aménagement d'ensemble (PAE).

Le PIIA permettra d'assujettir au respect d'objectifs et de critère d'implantation et d'aménagement l'autorisation de tout projet de lotissement impliquant une nouvelle rue. Les objectifs et critères seront lus exigeants dans les aires d'affectation à caractère plus naturel et moins exigeants dans des aires déjà urbanisées. Ainsi, selon la localisation du tracé projeté, le PIIA comprendra des objectifs et des critères d'évaluation allant de très souples à très exigeants. Le PAE quant à lui, assujettira dans les aires d'affectation Naturelle et Corridor Faunique le lotissement de toute rue ou de projet intégré au dépôt et à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble pour la zone en fonction d'objectifs et de critères exigeants.¹¹

La hiérarchisation suivante indique pour chaque aire de grande affectation quel outil discrétionnaire s'applique pour l'autorisation d'une nouvelle rue d'une manière flexible et rationnelle¹² :

- À l'intérieur des affectations propices à l'urbanisation, soit les affectations Communautaire, Urbaine et Villageoise, tout tracé projeté sera soumis à un PIIA comprenant des critères d'évaluation adaptés au contexte de milieux plus urbain ou villageois ;
- À l'intérieur des affectations Commerciale, Industrielle, Résidentielle et Villégiature tout tracé projeté sera soumis à un PIIA comprenant des critères d'évaluation adaptés au contexte de développement en périphérie ;
- À l'intérieur des affectations Paysage et Agroforestière, tout tracé projeté sera soumis à un PIIA comprenant des critères d'évaluation adaptés au contexte paysager ;
- À l'intérieur des affectations Corridor faunique et Naturelle, tout tracé devra être soumis à la procédure du règlement sur les Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) comprenant des critères exigeants pour assurer la cohérence du développement immobilier dans l'ensemble de la zone ;
- À l'intérieur de l'affectation Récréation extensive, aucun tracé de rue n'est projeté¹³.

Ainsi, les outils discrétionnaires précités permettront à la Municipalité de hiérarchiser les exigences pour autoriser une nouvelle rue. L'objectif est de favoriser d'abord le développement et la viabilisation des rues existantes, puisque la possibilité d'accueil du réseau routier actuel pour de nouvelles constructions s'élève à plus de 1040 maisons. Le

¹¹ Règlement 2020-617, en vigueur le 9 octobre 2020

¹² Règlement 2020-617, en vigueur le 9 octobre 2020

¹³ Règlement 2020-617, en vigueur le 9 octobre 2020

développement de nouvelles rues sera donc analysé de façon discrétionnaire, par les outils mis en place selon le secteur d'implantation du projet.

4.4.1 Projets de réfection du réseau routier principal (MTQ)

Afin d'améliorer les accès au parc du Mont-Tremblant et au versant nord de la Station Mont-Tremblant, le schéma de la MRC prévoit restaurer une partie du chemin Lac-Supérieur. En effet, la MRC doute de l'efficacité à long terme de la route, puisqu'elle est le lien principal entre la route 117 et le Versant Nord du Mont-Tremblant et que l'on prévoit une augmentation de son achalandage dans les prochaines années. Une première phase comprendrait donc la réfection du chemin entre le lac Lévesque et la rivière Le Boulé (3 km), et à long terme, entre le secteur du lac Français jusqu'à l'entrée du parc national du Mont-Tremblant (12 km). Le MTQ modifierait le gabarit de la route et l'alignement du tracé aux endroits où la route est trop sinueuse et où la topographie est plus accidentée. Ainsi, les rénovations permettront de canaliser adéquatement le volume de circulation élevée anticipé. Toutefois, cette circulation de transit ne doit pas diminuer la sécurité des déplacements des résidents entre leurs lieux d'habitation et de destination.

Le chemin Duplessis serait également reconstruit sur l'ensemble de son parcours (10 km), pour rendre la route conforme aux normes d'une collectrice, notamment avec un élargissement des accotements et la correction de certaines courbes trop prononcées. Une attention particulière devra être portée pour conserver le caractère pittoresque de la route et éviter d'empiéter dans la zone riveraine de la rivière du Diable.

4.4.2 Le réseau cyclable utilitaire et récréatif

Un réseau cyclable est prévu sur le territoire de la municipalité, autant comme équipement touristique et récréatif que comme un moyen de transport de tous les jours. Ce réseau relierait les divers attraits, tels que les deux pôles et le Parc national du Mont-Tremblant. Il connecterait également la Municipalité de Saint-Donat et la Municipalité de Saint-Faustin-Lac-Carré à la Municipalité de Lac-Supérieur, par le chemin Nordet et le chemin Lac-Supérieur. Une collaboration étroite avec le Ministère des Transports est nécessaire pour l'aménagement de voies cyclables (accotement asphalté) le long de ces deux routes.

5 Plan d'action

Développer un immobilier durable, aux retombées positives			
Objectifs	Actions	Responsable	Priorité
Viabiliser les rues existantes	Diriger l'implantation de nouvelles constructions sur les rues existantes afin de viabiliser ses infrastructures	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
	Réserver un accès collectif à l'eau s'il y a lieu, ou à des sentiers de randonnée	Municipalité (service d'urbanisme)	Moyen terme
Concentrer le développement de nouvelles rues dans les secteurs propices à l'urbanisation	Encadrer la construction de nouvelles rues dans certains secteurs à l'aide de PIIA	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
Limiter le développement urbain sur tout le territoire de la municipalité et le consolider aux deux pôles	Adopter et maintenir à jour un PPU pour planifier un développement optimal de chacun des pôles de développement	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
	Concentrer les parcs, équipements sportifs intensifs et les accès publics à l'eau dans les pôles	Municipalité (service d'urbanisme)	Moyen terme
Préserver la quiétude et les milieux à grande valeur paysagère et écologique, afin que les générations futures puissent en bénéficier	Appliquer les principes de l'approche « Growing Greener » pour les nouveaux développements	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
	Pour chaque terrain, aux fins de construction sur tout le territoire de la municipalité, préserver un pourcentage en espace naturel	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
	Diriger le développement immobilier hors des sommets de montagnes, les grands massifs boisés et autres milieux à grande valeur paysagère ou écologique pour y permettre seulement des usages sans occupation permanente du sol	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
Assurer une insertion cohérente à long terme des nouveaux projets de développement	Exiger une planification d'ensemble pour l'ensemble de la zone pour les nouveaux projets de développement par un PAE	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
	Établir des critères d'implantation et d'aménagements basés sur l'approche « Growing Greener »	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
Assurer un suivi des retombées fiscales des développements immobiliers	Maintenir à jour un inventaire cartographique des terrains développables et le rendre public. Analyser leur évolution	Municipalité (service d'urbanisme)	Moyen terme
	Se doter d'indicateurs fiscaux actualisés par secteur	Municipalité (service d'urbanisme)	Moyen terme
	Tenir un forum annuel sur l'immobilier municipal pour informer les citoyens et les promoteurs de l'évolution fiscale, puis établir des cibles et ajuster les solutions	Municipalité (service d'urbanisme)	Moyen terme
Maintenir le service d'égout sanitaire et d'aqueduc dans les secteurs propices à l'urbanisation	Ne pas implanter de services d'égout sanitaire dans des développements étalés et de très faible densité pour favoriser la rationalisation des infrastructures	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
	Limiter le réseau municipal d'aqueduc au réseau existant, soit au Domaine Roger et au Développement de la Fraternité	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme

Intégrer les constructions et aménagements aux paysages			
Objectifs	Actions	Responsable	Priorité
Intégrer les constructions au paysage pour maintenir son intégrité	Encadrer l'implantation sur l'ensemble du territoire par des normes d'implantation en montagne, en rive et en milieux boisés touchant l'abattage, l'érosion, les rives, le couvert forestier, etc.	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
	Dans les corridors de paysage, mettre en valeur le relief, les cours d'eau, les lacs, la forêt, minimiser l'impact visuel des constructions aux abords des rues, des plans d'eau ou des sentiers et intégrer les nouveaux bâtiments aux anciens	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
	Dans le pôle communautaire et le pôle noyau villageois, optimiser l'esthétique, le design et la qualité architecturale des nouvelles constructions	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
Développer un style architectural propre à la municipalité dans certains secteurs	Définir une typologie d'habitation et de commerce identitaire pour la municipalité, déclinée en caractéristiques architecturales à prôner	Municipalité (service d'urbanisme) Professionnel	Moyen terme
	Utiliser le guide de design architectural pour l'analyse de projet relatif au PIIA et pour diffuser aux requérants de permis en général	Municipalité (service d'urbanisme)	Moyen terme
Diversifier l'offre en habitation	Permettre une variété de types et de tailles de logements dans les pôles, tout en conservant un cadre homogène	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
	Permettre un logement supplémentaire dans les résidences isolées, comme les garçonniers ou les logements intergénérationnels	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
	Favoriser l'offre de logement abordable par l'établissement d'un ratio à atteindre pour les grands projets de plus de 1800 m ² ¹⁴	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
	Retenir les aînées et les jeunes familles par la construction de logements adaptés	Office municipal d'habitation (OMH)	Moyen terme

Consolider le pôle du noyau villageois, le pôle communautaire et le secteur industriel			
Objectifs	Actions	Responsable	Priorité
Développer une mixité complémentaire commerciale, récréative et résidentielle dans le pôle du noyau villageois	Permettre et promouvoir les commerces de proximité, de restauration et récréotouristiques dans le noyau villageois	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
	Concentrer dans le noyau villageois une offre de villégiature pour créer une masse critique de population pour dynamiser le secteur	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
	Aménager de manière sensible et participative à l'échelle de la municipalité le pôle pour favoriser sa qualité et son appropriation locale	Municipalité (service d'urbanisme)	Moyen terme
Générer un quartier pour les familles avec services à la communauté dans le pôle communautaire	Attirer les services manquants à la population dans le pôle communautaire, dont : un centre pour personnes âgées, des activités sportives et de loisirs, un centre de télétravail	Municipalité (direction générale) CLD	Moyen terme
	Étudier la possibilité d'ouvrir une école primaire sur le territoire, selon l'affluence des écoles à proximité	MELS	Moyen terme
	Déployer une offre résidentielle abordable pour permettre aux familles jeunes et âgées de demeurer dans la municipalité	Municipalité (service d'urbanisme)	Moyen terme
Structurer l'accueil des entreprises primaires et secondaires dans la	Maintenir la zone industrielle et y concentrer les activités industrielles, avec des mesures d'atténuation de nuisances à des seuils non perceptibles	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme

¹⁴ Voir l'annexe 3 pour plus de précisions

zone industrielle pour proscrire les conflits d'usages et les nuisances	Gérer les situations existantes de conflits d'usages de manière à limiter les impacts sur le voisinage	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
--	--	------------------------------------	-------------

Améliorer les réseaux de transport et les déplacements collectifs et actifs			
Objectifs	Actions	Responsable	Priorité
Améliorer le réseau routier reliant la route 117 à la Station Mont-Tremblant et au Parc du Mont-Tremblant	Reconstruction du chemin Lac-Supérieur du secteur du lac Français jusqu'à l'entrée du versant nord de la station de ski Mont-Tremblant pour mise aux normes	MTQ et MRC	Long terme
	Reconstruction ou réfection significative du chemin Duplessis dans l'ensemble de son parcours afin de rendre la route conforme aux normes d'une collectrice, tout en conservant son caractère pittoresque	MTQ et MRC	Long terme
Maintenir la qualité du réseau routier pour assurer le déplacement facile et sécuritaire des citoyens	Mettre en place un plan d'intervention prioritaire de réfection et sécurisation des rues et le maintenir à jour annuellement	Municipalité (service d'urbanisme et service des travaux publics)	Court terme
	Favoriser une circulation lente et sécuritaire sur les rues locales par des mesures d'apaisement de la circulation en lien avec le plan d'intervention prioritaire	Municipalité (service d'urbanisme)	Moyen terme
Développer des modes de déplacement collectif adaptés au contexte de Lac-Supérieur	Mettre en place un système de navette vers les attractions et entre le noyau villageois et Tremblant, en partenariat avec les systèmes voisins existants	Municipalité (direction générale) Ville de Mont-Tremblant	Moyen terme
	Diffuser auprès des citoyens les offres en déplacement collectif offert dans la région	Municipalité (service des communications) MRC	Court terme
Déployer un réseau de déplacement actif sécuritaire et fonctionnel	Adopter un plan de mobilité active pour planifier les interventions pour les prochaines années et obtenir de l'aide financière pour les réaliser	Municipalité (service d'urbanisme) Professionnel	Moyen terme
	Étudier la possibilité avec le MTQ de paver les accotements des routes passantes pour sécuriser les déplacements cyclistes	MTQ	Moyen terme
	Aménager un lien cyclable en arrière lot, connectant le pôle communautaire et le pôle du noyau villageois	MTQ	Moyen terme

Préserver et mettre en valeur les paysages naturels			
Objectifs	Actions	Responsable	Priorité
Préserver l'intégrité des vastes paysages à l'état naturel caractéristiques de Lac-Supérieur	Mettre à jour le plan directeur des paysages de Lac-Supérieur et assurer son respect par son intégration dans les règlements d'urbanisme	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
Améliorer l'ambiance paisible et naturelle des voies publiques	Assurer le maintien d'un cadre naturel et boisé le long des routes de la municipalité par des normes de déboisement et d'implantation	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme

Protéger les milieux naturels et l'intégrité des écosystèmes			
Objectifs	Actions	Responsable	Priorité
Maintenir et retisser la trame naturelle du territoire pour viabiliser les écosystèmes	Prévoir des corridors écologiques et maintenir leur intégrité pour favoriser le maintien des écosystèmes	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
	Réaliser une caractérisation des écosystèmes locaux et un plan d'intervention pour retisser des corridors écologiques	Professionnel	Court terme
	Faire une mise à jour du Plan directeur des paysages	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
Maintenir l'intégrité du milieu forestier	Adopter une réglementation stricte sur les coupes d'arbres privées et commerciales	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
	Protéger la biodiversité des espaces boisés, en particulier les ravages de cerfs de Virginie	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
Protéger la santé des lacs, des cours d'eau et des milieux humides	Maintenir la sensibilisation des propriétaires riverains sur la qualité de l'eau et sur les moyens d'action	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
	Pour les lacs les plus sensibles, réaliser un Plan directeur de lac pour déterminer la capacité de support et établir des moyens d'intervention avec les citoyens	Municipalité (service d'urbanisme) Professionnel	Moyen terme
	Appliquer les principes de l'approche « Growing Greener » pour les nouveaux développements. De cette façon, en plus de protéger l'environnement, les espaces naturels demeurent publics et accessibles pour tous.	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
	Établir un plan de conservation des milieux humides de la municipalité en suivant la méthodologie des guides du MDDEFP	Municipalité (service d'urbanisme) Professionnel	Moyen terme
Privilégier une gestion globale et régionale des déchets conforme au schéma de la MRC	Interdire l'implantation de lieux d'élimination des déchets ou de dépôts en tranchée sur l'ensemble du territoire	Municipalité (service d'urbanisme) MRC	Court terme
Préserver les espaces essentiels à l'habitat du cerf de Virginie	Préserver la fonctionnalité des différentes composantes du ravage : corridors de déplacement, peuplements forestiers d'abri, de nourriture et de nourriture-abri	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
<i>Texte abrogé¹⁵</i>			

¹⁵ Règlement 2020-617, en vigueur le 9 octobre 2020

Mettre en place un développement récréotouristique distinct			
Objectifs	Actions	Responsable	Priorité
Faire de la municipalité le lieu de plein air par excellence dans la région	Favoriser un tourisme léger, de plein air ou de détente en proximité avec la nature	Municipalité (service d'urbanisme)	Court terme
	Compléter le réseau de sentiers existant, dont la grande boucle Tremblant et le lien est-ouest	Municipalité (direction générale)	Moyen terme
	Formaliser et rendre public les sentiers informels aménagés sur les monts Éléphant et Nixon	Municipalité (service d'urbanisme)	Moyen Terme
	Développer un Plan directeur de plein air pour les quatre saisons sur le territoire, relié aux activités locales et régionales	Professionnel	Court terme
	Créer des parcs à partir des terres de la Couronne	Municipalité (direction générale) MRC	Long terme
	Développer un point de départ pour les randonneurs dans le noyau villageois et dans le pôle communautaire	Municipalité (direction générale) Promoteurs privés	Moyen terme
	Encourager davantage l'hébergement touristique dans des secteurs déterminés et mettre en place un encadrement des nuisances pour le voisinage	Municipalité (direction générale)	Moyen terme
Accroître l'accessibilité pour les résidents et touristes aux ressources naturelles du milieu	Mettre en place des accès publics aux lacs	Municipalité (direction générale)	Moyen terme
Répondre aux besoins en activités culturelles, de sports et de loisirs de la population locale et touristique	Développer un réseau de pistes cyclables reliant les divers attraits	MTQ Professionnel en urbanisme (plan de mobilité active)	Long terme
	Créer une promenade riveraine pour piétons et vélos dans le noyau villageois, et donner accès à l'eau et à certains équipements	Municipalité, partenariat privé	Moyen terme
	Développer une politique culturelle	Municipalité (plusieurs services)	Moyen terme
	Favoriser la tenue d'événements susceptibles de devenir des attraits touristiques pour la municipalité	Municipalité (service d'urbanisme) Tourisme Laurentides	Moyen terme
	Étudier la faisabilité de transformer le moulin David en un centre d'interprétation et en musée qui pourrait être dédié à l'industrie du bois d'œuvre	Municipalité (service d'urbanisme)	Long terme
Promouvoir les équipements et activités locales et inciter la population à les utiliser	Mettre en place une plateforme informative des diverses activités	Municipalité (service des communications)	Moyen terme

Développer une signature visuelle attrayante			
Objectifs	Actions	Responsable	Priorité
Définir l'identité municipale, l'affirmer et la faire rayonner comme image de marque	Définir l'identité municipale et l'image de marque. La décliner en éléments de communication, de design et d'aménagement	Professionnel	Moyen terme
	Développer une signature visuelle pour le chemin du Lac-Supérieur, et par la suite pour l'ensemble de la municipalité	Professionnel	Court terme
	Améliorer la qualité de l'affichage et de l'aménagement extérieur des établissements commerciaux	Municipalité (service d'urbanisme)	Moyen terme
Marquer les entrées de ville principales et	Procéder à des aménagements floraux importants et à un affichage distinctif municipal	Municipalité (service des travaux publics et	Moyen terme

les équipements municipaux	investissement municipal)
-------------------------------	------------------------------

Annexe 1 – Growing greener | Développer en conservant

Caractéristiques / objectifs

- Concept de développement écologique qui vise à allier le développement résidentiel et la conservation environnementale (Protection des cours d'eau, préserver l'habitat des êtres vivants, présence d'îlots de verdure interreliés insérés dans la trame)
- Lotissement plus sensible sur le plan environnemental que les lotissements traditionnels
- Limiter la fragmentation du milieu naturel
- Préserver la biodiversité et les paysages naturels
- Semblable aux principes de Conservative Design (design de conservation)
- Rues souvent en boucle ou cul-de-sac (développement en grappe), plus étroites et plus courte afin de réduire le déboisement
- Densité : Faible à moyenne (on vise une plus grande densité afin de conserver des espaces naturels)

La démarche est inversée

1. Déterminer les zones et éléments naturels à protéger (caractérisation des composantes)
2. Déterminer secteur où le développement est permis, en tenant compte des ressources du milieu (plus dense en marge des aires de conservation)
3. Déterminer la localisation des bâtiments
4. Intégrer les infrastructures d'utilité publique et les installations septiques;
5. Tracé des voies
6. Tracé des lots (plus petits)

Les outils

- Les Plans d'aménagement d'ensemble (PAE)
- Les politiques de protection des arbres
- Chartes écologiques

Les avantages

Pour la population :

- Permet aux riverains de tirer profit de leur milieu naturel
- Équité dans l'accès aux logements situés dans un environnement de qualité
- Aménagement de quartiers propices à l'amélioration du tissu social
- Offre des possibilités d'activités récréatives et de ressourcement en nature

Pour les municipalités :

- Démarche uniforme pour l'ensemble des projets avec une certaine souplesse surtout au début du virage vers cette nouvelle approche
- Pas de diminution de l'assiette de taxes
- Amélioration de la qualité de vie de ses citoyens au travers du maintien de la qualité de l'environnement

- Réduction des coûts d'entretien des infrastructures municipales grâce au regroupement des infrastructures

Pour les promoteurs :

- Être innovateur et créatif dans un créneau encore peu développé
- Répondre à une volonté citoyenne en croissance
- Réduction des investissements de départ
- Prix de vente égaux ou supérieurs à ceux des plus grands lots dans des développements traditionnels

Pour l'environnement :

- Augmentation des aires protégées
- Création de corridors fauniques et floristiques
- Déplacements à pied et à vélo favorisés
- Protection à perpétuité des terrains
- Préservation des paysages

Comparaison entre le lotissement d'un développement traditionnel et d'un développement en grappes (développement écologique)

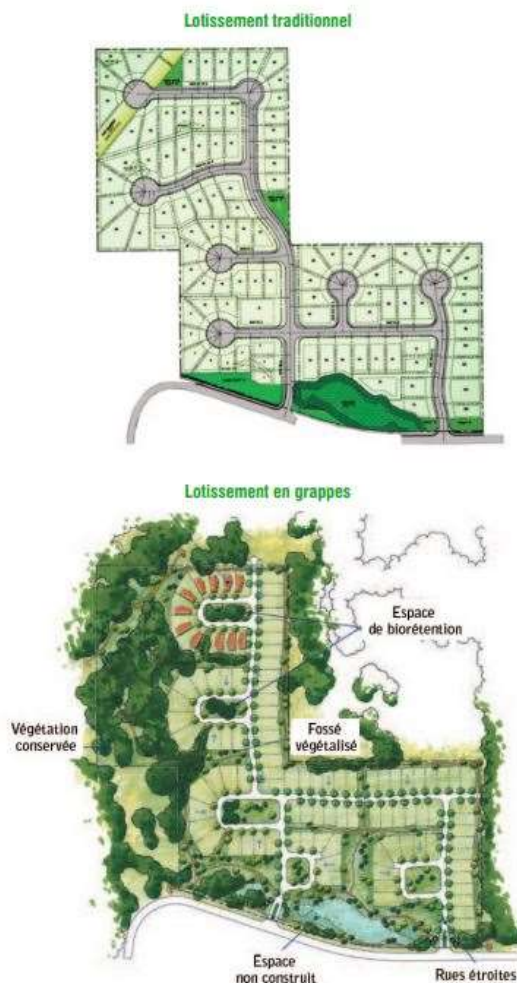


Figure 18 : Plan d'un développement selon le concept de « Growing Greener »
Source : cmquebec.qc.ca

Annexe 2 – Form Based Code

Le *Form Based Code* est présenté comme une alternative intéressante au règlement de zonage traditionnel. Les règlements de zonage sont vus comme contraignants, en contrôlant de façon très stricte les usages, empêchant alors la mixité préconisée par certains courants urbanistiques, tels que le Nouvel Urbanisme et le Smart Growth (Fontaine, 2013).

Le *Form Based Code* est un règlement basé sur les formes urbaines. Ainsi, l'accent est mis sur l'apparence du cadre bâti : typologie, gabarit et volumétrie des bâtiments, localisation du stationnement et caractéristiques architecturales des façades. Des critères normatifs et discrétionnaires permettent de donner une ligne directrice d'aménagement et d'architecture claire. Selon l'ONG Local Government Commission, les cinq caractéristiques d'un règlement basé sur le Form Based Code sont les suivantes :

- 1 Puisque les usages changent plus souvent que les bâtiments, le règlement se base sur les formes urbaines, qui déterminent ce qui est conforme à un endroit donné. Les usages sont encore encadrés, mais sont beaucoup moins détaillés que dans le zonage.
- 2 Des « zones » de réglementation différentes sont déterminées à partir des formes urbaines de la municipalité, des quartiers, et surtout, des axes de transports.
- 3 L'accent est mis sur les paysages urbains, les voies de circulations et les bâtiments qui les bordent, afin d'en faire des espaces qui viennent soutenir le caractère du lieu.
- 4 La mixité fonctionnelle est souhaitée et devient inévitable.
- 5 Un processus de participation publique doit être mis en place où le design urbain est mis de l'avant.

Le concept de transects est souvent énoncé lorsque l'on traite de *Form Based Code*. Il s'agit d'une ligne qui passe à travers un milieu et où l'on illustre certaines caractéristiques. L'illustration du transect le plus largement répandu présente un axe urbain-rural, le long duquel les formes urbaines vont de compacte et dense à clairessemée et de faible densité (figure 15).

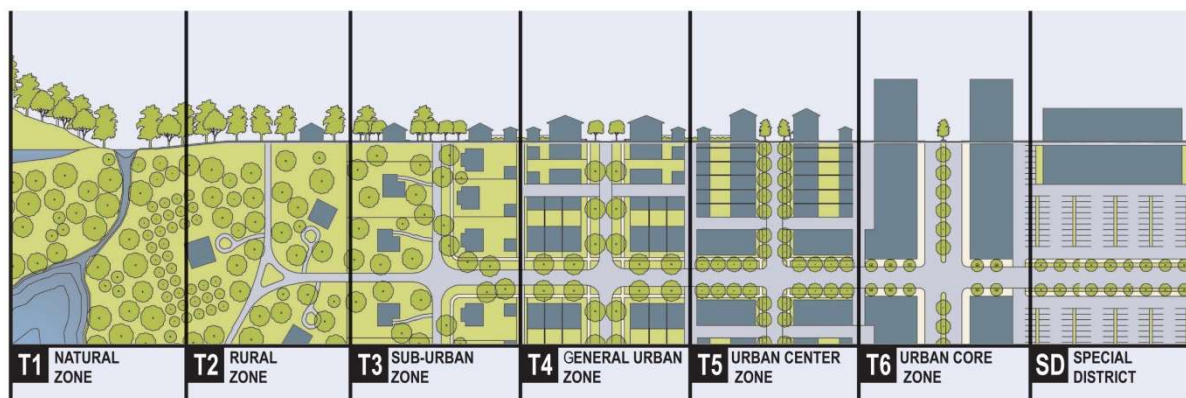


Figure 19 – Les transects dans le règlement de Leander, Source : huduser.org

Annexe 3 – Les logements abordables

L'implantation de logements abordables dans la Municipalité vise à permettre à tous les résidents d'avoir un accès à un logement de qualité, de taille acceptable, adapté à leurs besoins, intégrés dans leur milieu, sécuritaire et à coût abordable. Lors des consultations publiques, plusieurs citoyens ont traité de cette question.

On entend par logement abordable : un loyer ou une hypothèque mensuelle (incluant les taxes foncières et les frais de chauffage) ne dépassant pas 30 % du revenu mensuel brut du ménage qui l'habite.

Ainsi, pour chaque nouveau projet de plus de 20 unités, 15 % doivent être constituées de logements abordables (propriétés ou logements locatifs). Par exemple, pour un projet de 20 logements, 3 logements doivent être du logement abordable. En termes de superficie, en prenant une moyenne de 90 m² par logement, un projet résidentiel de plus de 1 800 m² doit prévoir une superficie minimale de 270 m² en logement abordable. Des programmes financés par la Société d'habitation du Québec (SHQ) soutiennent la production de logements abordables pour des ménages à faible revenu et pour des personnes ayant des besoins particuliers en matière d'habitation, notamment pour les aînés¹⁶.

¹⁶http://www.habitation.gouv.qc.ca/la_shq/mission/aines/des_programmes_dhabitation_pour_les_aines.html

Bibliographie

C

CLD de la MRC des Laurentides, 2008. « Un secteur touristique confronté à des défis de taille ». Maurice Couture. 4 décembre 2008. [En ligne]. Consultation le 6 novembre 2013. http://www.cldlaurentides.org/wpcontent/uploads/Secteur_touristique_defidetaille_CLD_2008.pdf

CLD de la MRC des Laurentides, 2013. « Portrait du secteur Mont-Tremblant ». Avril 2013. 16 pages.

F

FONTAINE, Nicolas. 2013. « Une réglementation basée sur les formes urbaines », *Urbanité*, Été 2013, p.46 à 49.

G

GIROUX, Sophie. 2004. « Portrait des activités récréotouristiques sur les territoires publics dans les Hautes-Laurentides ». Centre d'information stratégique en tourisme des Laurentides. Décembre 2004, 30 pages. [En ligne]. Consultation le 21 octobre 2013. <http://www.cld-antoine-labelle.qc.ca/doc/labo/01-portrait.pdf>

I

INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, *Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2006-2031*. [En ligne]. Consultation le 8 octobre 2013. http://www.stat.gouv.qc.ca/regions/profils/profil15/societe/demographie/pers_demo/pers_men15_mrc.htm

L

LECHASSEUR, Marc-André, 2012. « L'Urbanisme intelligent : ne plus penser comme Cro-Magnon ». *Bâti Vert*, volume 16 no.4, Automne 2012, p.6-7. [En ligne]. Consultation le 9 décembre 2013. <http://www.combeq.qc.ca/upload/bativerts/pdfs/10-Bativert%20Automne%202012%20WEB.pdf>

M

MAMROT. 2013. « Répertoire des Municipalités. ». [En ligne]. Consultation le 8 octobre 2013. <http://www.mamrot.gouv.qc.ca/repertoire-des-municipalites/fiche/municipalite/78095/>

MRC des Laurentides. 2000. « Schéma d'aménagement révisé ». Juin 2000. Services de la planification du territoire.

MRN. 2001. Ministère des Ressources naturelles, de la Faune et des Parcs. [En ligne]. Consultation

P

PENNSYLVANIA DEPARTMENT OF CONSERVATION AND NATURAL RESOURCES, 2001. "Growing Greener Conservation by Design". Septembre 2001, 21 pages. [En ligne]. Consultation le 13 janvier 2014. http://aapq.org/sites/aapq.org/files/bibliotheque/GrowingGreener_33200515638.pdf

T

TOPONYMIE, 2013. En ligne. Consulté le 8 octobre 2013. http://www.toponymie.gouv.qc.ca/CT/toposweb/fiche.aspx?no_seq=33361