



**CHAPITRE 9**                    **PROGRAMMES PARTICULIERS D'URBANISME**

**SECTION 1**                    **PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU VERSANT SOLEIL**

**Sous-section 1**            **Introduction**

**238. L'échange de terrain**

À l'automne 1998, le Gouvernement du Québec et Station Mont Tremblant ont entrepris un processus d'échange de terrains d'égale superficie. Le Parc prenait du terrain en amont de la Base Sud (75,51 ha) et en bordure de la rivière du Diable (84,74 ha) alors que Station Mont Tremblant obtenait du terrain à des fins de développement immobilier à la base du Versant Nord (78,34 ha) et sur le flanc sud du massif, au pied des Falaises de l'Avalanche (81,91 ha) mieux connu sous le nom de Versant Soleil (figure 1). À la même époque, pour mieux répondre à son mandat de conservation de la nature, le Parc du Mont-Tremblant révisait le zonage de son territoire et le soumettait à la consultation publique, et révisait le bail de Station Mont Tremblant en réduisant de 65 à 47 ha le territoire pouvant être exploité par le centre de ski.

Les objectifs de l'échange considéraient les préoccupations des deux parties de façon à minimiser les impacts sur l'environnement et à maximiser les retombées positives pour l'ensemble de la population. Le résultat de cet échange démontre bien que les préoccupations environnementales telles que la protection des ravages du cerf de Virginie, des frayères, des milieux sensibles, etc. ont été sérieusement prises en considération. Cet échange permet de concentrer le développement dans des secteurs bien précis et relativement restreints, assurant ainsi la pérennité des écosystèmes du milieu environnant.

Parmi les gains environnementaux, l'intégration au Parc du Mont-Tremblant de la rive nord de la rivière du Diable est particulièrement significative puisqu'elle fait partie d'un important corridor de déplacement du cerf de Virginie. La protection à perpétuité de ces berges est également un gain non négligeable pour la conservation de l'habitat du poisson.

Pour le Gouvernement du Québec l'échange de terrain signifiait qu'il ouvrait la porte au développement sur des espaces bien circonscrits, de manière à générer des retombées économiques régionales et nationales importantes tout en mettant la main sur des espaces plus sensibles sur le plan environnemental.

**239. Le Versant Soleil**

Le Versant Soleil est situé juste au nord du chemin Duplessis et au sud-est de la Base Sud. Il offre un important potentiel de développement axé sur la villégiature, le tourisme, la pratique des sports et de certaines activités récréatives de plein air.

Consciente des pressions qu'exerce déjà la mise en valeur du potentiel du massif du mont Tremblant sur son territoire, la Ville a choisi de se doter d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour encadrer le développement du Versant Soleil.

Ce PPU pour le Versant Soleil définit la problématique et les enjeux spécifiques de son développement et ce, en plus de ceux énoncés au chapitre 4 du plan d'urbanisme. Il présente les orientations et les objectifs que la Ville poursuit et établit les conditions qui régissent l'élaboration et la réalisation du développement de ce site. Il inclut finalement une programmation des travaux et études qui devront être entrepris pour encadrer et soutenir le développement du site, afin de minimiser ses répercussions négatives à l'extérieur de ses limites et optimiser ses retombées positives sur la communauté et la mise en valeur du reste du territoire municipal.





## Sous-section 2 Le contexte de développement

### 240. Le Versant Soleil, une nouvelle phase de réalisation du projet de développement de la Station Mont Tremblant

La Station Mont Tremblant connaît depuis 1991 des développements majeurs qui lui confèrent aujourd'hui le statut de « centre de villégiature quatre saisons de classe internationale ». Les transformations qu'elle a subies, réalisées en deux phases, ont pris la forme d'un important parc immobilier et donné lieu à la construction de plusieurs installations et équipements de sport et de récréation.

La première phase de développement a permis à la station de se doter d'un important nombre d'unités d'hébergement et de plusieurs mètres carrés de surfaces commerciales, constituant la masse critique dont elle avait besoin pour soutenir l'expansion de ses activités. Des travaux majeurs ont aussi été apportés afin d'améliorer et d'agrandir le domaine skiable. Plusieurs dizaines de kilomètres de nouveaux sentiers et pistes destinés à la pratique de différentes activités récréatives ont été aménagés incluant la mise en valeur du mont Edge pour le ski alpin. Le chalet Le Manitou d'une capacité de 1 000 places incluant une salle de réception pour banquet a été construit au sommet de la montagne. Dans la vallée, un premier terrain de golf de championnat, « Le Géant », a été créé.

La deuxième phase du développement visait à consolider les développements en cours. Les investissements ont permis d'accroître le parc immobilier et de renforcer l'offre d'aménagements récréatifs notamment par l'ouverture du Versant Soleil aux skieurs alpins et la construction d'un second terrain de golf de championnat, « Le Diable ».

Station Mont Tremblant a entrepris, depuis 2004, la troisième phase de développement de ce territoire afin de mieux se positionner sur le marché international et devenir l'un des chefs de file des centres de villégiature de réputation mondiale.

Pour ce faire, Station Mont Tremblant entend accroître sa capacité d'accueil tant au niveau de l'hébergement que du domaine skiable, favoriser la mise en œuvre de nouveaux ensembles immobiliers touristiques aux pieds du « Versant Soleil » et du « Camp Nord » et finalement convenir d'un partenariat avec les gestionnaires du Parc du Mont-Tremblant pour associer le Parc aux produits touristiques de la station.

Le développement concentré dans des pôles bien circonscrits permet d'éviter le gigantisme qui caractérise certaines destinations récréotouristiques renommées.

Pour la Ville, il s'agit de la création d'un nouveau pôle touristique qui ajoute une nouvelle dimension aux expériences touristiques de la région et qui vient s'insérer dans une hiérarchie de pôles commerciaux déjà existants et projetés :

- 1° Centre-ville;
- 2° Village;
- 3° Base sud de la Station Mont Tremblant;
- 4° Développement touristique projeté à la base du Versant Nord du mont Tremblant;
- 5° Les secteurs du Pinoteau, des Manoirs du Lac Tremblant, du Club Tremblant, du Gray Rocks et Grand Lodge du lac Ouimet, du Château Beauvallon;
- 6° Golf Le Maître.



**241. Répercussions du développement sur le reste du territoire et la communauté**

D'un point de vue municipal, depuis 1993, les investissements qu'a connus la Ville ont été très importants et ont touché plusieurs aspects de la vie tremblantoise, notamment :

- 1° augmentation des équipements récréatifs privés à travers le territoire;
- 2° transformation et croissance des infrastructures routières;
- 3° construction d'infrastructures d'aqueduc et d'égout;
- 4° aménagement paysager de l'espace public et privé (mobilier urbain, éclairage, affichage);
- 5° construction du Bureau d'information touristique;
- 6° construction d'une caserne du Service de sécurité incendie;
- 7° réaménagement de la gare;
- 8° mise en place d'un réseau de pistes multifonctionnelles;
- 9° acquisition du Domaine Saint-Bernard;
- 10° autres améliorations au réseau de parcs dont la construction d'un nouveau pont récréatif entre les deux rives de la rivière du Diable, à l'ouest du Domaine Saint-Bernard et à la hauteur du terrain de golf Le Diable;
- 11° construction de la bibliothèque Samuel Ouimet
- 12° construction du garage municipal sur le chemin de Brébeuf;
- 13° croissance commerciale du centre-ville et le long de la route 117;
- 14° construction de nouvelles habitations locatives;
- 15° mise en place d'un système de transport collectif;
- 16° améliorations au réseau routier du ministère des Transports du Québec.

Tout au long du développement la gestion environnementale est demeurée au cœur des préoccupations et les suivis qui ont été réalisés ont permis de documenter l'efficacité des techniques de construction et d'apporter au besoin les correctifs nécessaires.

Entre autres, l'importance des investissements directs et indirects a également engendré une transformation du milieu humain qui pose des défis pour la Ville :

- 1° croissance démographique et plus grande mixité de la population (résidents permanents et temporaires, touristes et villégiateurs) exigeant plus de services municipaux différents;
- 2° augmentation significative de la valeur foncière;
- 3° pénurie de logements, abordables ou non;
- 4° décrochage scolaire en raison de la disponibilité d'emplois exigeant peu de qualifications;



**Ville de Mont-Tremblant**  
Règlement (2008)-100  
Plan d'urbanisme

- 5° nuisances diverses reliées aux bruits, à la poussière, à l'usure des chemins, etc. dues aux nombreux chantiers de construction en activité dans et hors Station Mont Tremblant;
- 6° luminosité artificielle;
- 7° croissance d'emploi et pénurie de main-d'œuvre et d'entrepreneurs;
- 8° augmentation des coûts de construction et d'autres produits;
- 9° absence de logements offerts par les employeurs hôteliers;
- 10° pression de développement dans les secteurs voués à la villégiature;
- 11° non-accessibilité physique du site;
- 12° congestion du réseau routier à certaines périodes;
- 13° perte de quiétude pour la population.

C'est dans ce contexte que la Ville doit maintenant considérer et mettre en place l'encadrement municipal du développement du Versant Soleil.

### **Sous-section 3 Le site, la problématique et les enjeux de développement**

#### **242. Le site**

Le site de développement est situé au pied du versant sud du mont Tremblant, plus particulièrement au pied des Falaises de l'Avalanche. Il possède une superficie de 95,8 hectares. Il englobe le périmètre d'urbanisation du Versant Soleil qui couvre 81,91 hectares.

#### **243. La topographie**

La base des pentes de ski du Versant Soleil forme un grand plateau d'environ 10 hectares. Ce plateau est à une élévation variant de 320 à 340 mètres, soit environ 100 mètres plus élevé que la base du Versant Sud.

Il est circonscrit au nord par les impressionnantes Falaises de l'Avalanche qui atteignent jusqu'à 530 mètres d'élévation et trois collines à l'est, au sud et au nord qui culminent respectivement à 365, 360 et 390 mètres d'élévation. Contrairement aux Falaises de l'Avalanche, les flancs de ces collines sont en pentes moyennes (10 à 15 %) et présentent donc un bon potentiel de mise en valeur à des fins immobilières.

En contrepartie, un dénivelé de près de 100 m dont la pente abrupte atteint parfois 20 % sépare la base du Versant Soleil du chemin Duplessis. Cette particularité du terrain complique l'accès des véhicules à la base du Versant Soleil.

#### **244. Le type de sol**

La base du Versant Soleil repose sur un sol constitué de till mince dont l'épaisseur moyenne varie de 25 à 100 centimètres. Il s'agit de conditions de sol propres à soutenir un développement immobilier. À l'extérieur de cette zone, le socle rocheux se trouve à moins de 25 centimètres de la surface lorsqu'il n'est pas carrément affleurant. Le coût de mise en valeur de ces secteurs sera plus élevé qu'à la base même du Versant Soleil.



#### 245. Le réseau hydrographique

Le Versant Soleil est un sous-bassin versant du système hydrographique de la rivière du Diable.

Trois axes de drainage (2 originaires du nord et 1 en provenance de l'ouest) convergent vers le plateau à la base du Versant Soleil. À cet endroit les cours des ruisseaux varient de saison en saison et le terrain est inondé jusqu'à ce que la pente soit favorable à la formation d'un ruisseau permanent qui achemine l'ensemble des eaux de ruissellement vers la rivière du Diable. La convergence de ces sources d'eau dans un point bas relativement plat est propice à la création de bassins d'eau potentiellement utilisables pour des fins de rétention, de sédimentation et d'attrait pour la mise en valeur des ensembles immobiliers (figure 2 – Hydrographie).

La rivière du Diable traverse le territoire de la ville et y joue diverses fonctions qui rendent l'administration municipale très sensible aux projets susceptibles d'en altérer la qualité notamment (figure 3 – Prises d'eau et exutoires) :

- 1° en amont du Versant Soleil, alimentation d'une prise d'eau pour la fabrication de neige artificielle pour les pistes du Versant Nord;
- 2° en amont du Versant Soleil, exutoire probable d'un système de traitement des eaux usées d'un développement touristique au Versant Nord;
- 3° en aval du Versant Soleil, exutoires des trois systèmes de traitement des eaux usées de la ville;
- 4° en aval du Versant Soleil, prise d'eau pour l'aqueduc municipal du secteur Saint-Jovite.

La rivière du Diable a également une valeur faunique, récréative et esthétique indéniable.

Le lac Tremblant qui se déverse dans la rivière Cachée, un affluent de la rivière du Diable, fournit l'eau potable pour le secteur du village de Mont-Tremblant et pour celui de la Base Sud de la Station Mont Tremblant. On y puise également l'eau nécessaire à la fabrication de la neige artificielle. Le niveau du lac Tremblant est contrôlé par un barrage et les quantités d'eau qui peuvent être prélevées pour la fabrication de la neige sont prescrites par le ministère de l'Environnement. Des études démontrent que le lac Tremblant peut répondre à une augmentation de la demande provenant de la croissance du secteur du village de Mont-Tremblant, de la Base Sud et du Versant Soleil. Des améliorations doivent être apportées à la prise d'eau municipale. De plus, des travaux au niveau du barrage permettraient d'améliorer le régime des eaux du lac. Ces travaux sont de responsabilité municipale et doivent être autorisés par le ministère de l'Environnement qui considère leurs répercussions sur l'ensemble du réseau hydrographique.

#### 246. Le couvert végétal

Le secteur du Versant Soleil est entièrement boisé. Il abrite deux domaines bioclimatiques : l'érablière à tilleul au niveau du chemin Duplessis et l'érablière à bouleau jaune plus haut.

Les peuplements feuillus occupent plus du trois quart de la superficie du secteur. Le bouleau jaune, l'érable à sucre et le bouleau blanc y dominent en proportions variables. Dans un secteur moins bien drainé en forme de cuvette, on retrouve un peuplement mixte (bétulaie jaune à sapin baumier). Parmi les autres espèces retrouvées sur le site, on compte l'érable rouge, le frêne noir, le tilleul, le peuplier faux-tremble et le thuya occidental.



Ville de Mont-Tremblant  
Règlement (2008)-100  
Plan d'urbanisme

Ces essences ne sont ni rares ni très sensibles au développement immobilier. En contrepartie, elles assurent un contrôle naturel de l'érosion et jouent un rôle esthétique indéniable.

Les rives des ruisseaux sont très peu pourvues en végétation riveraine.

Figure 2 - Hydrographie

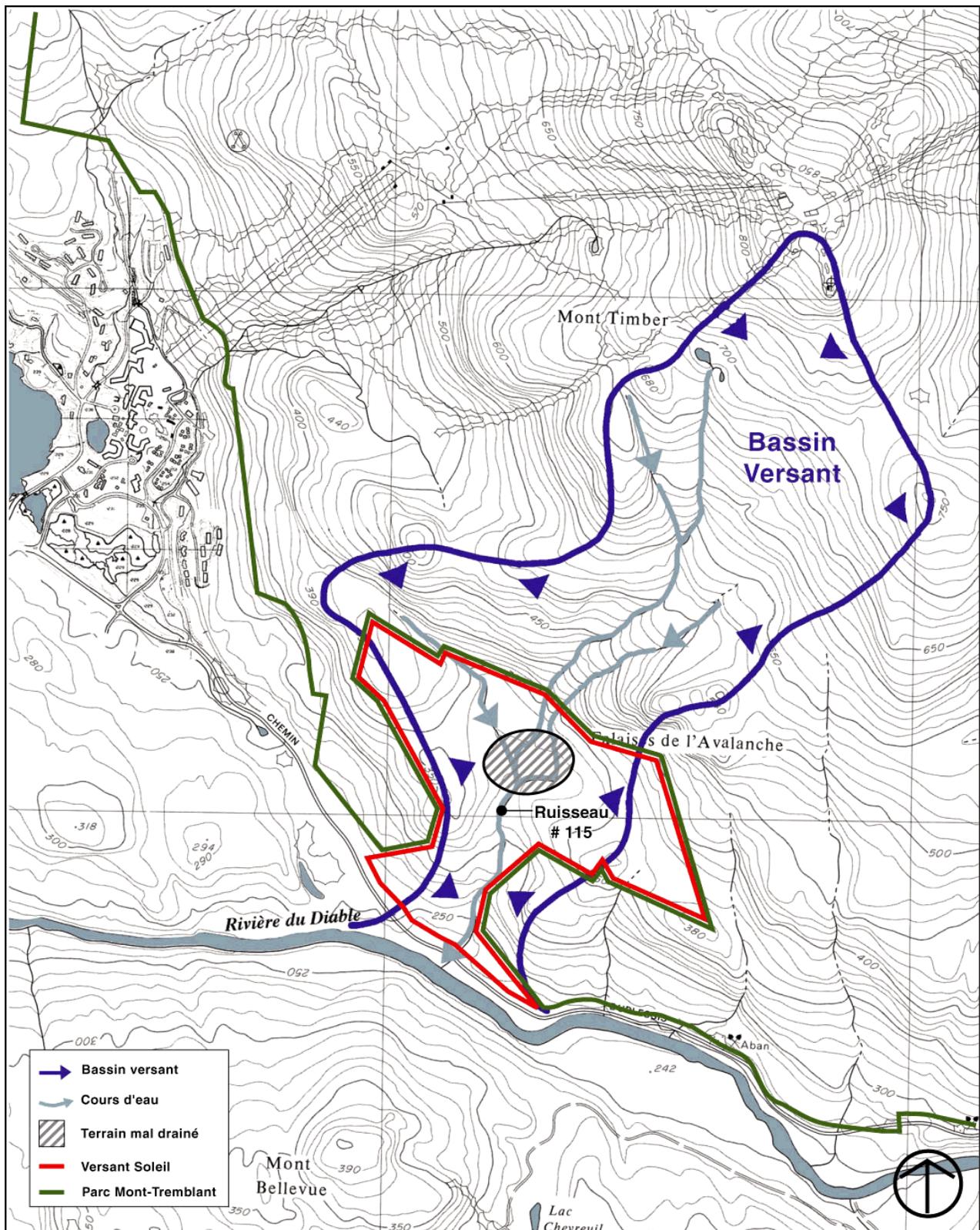
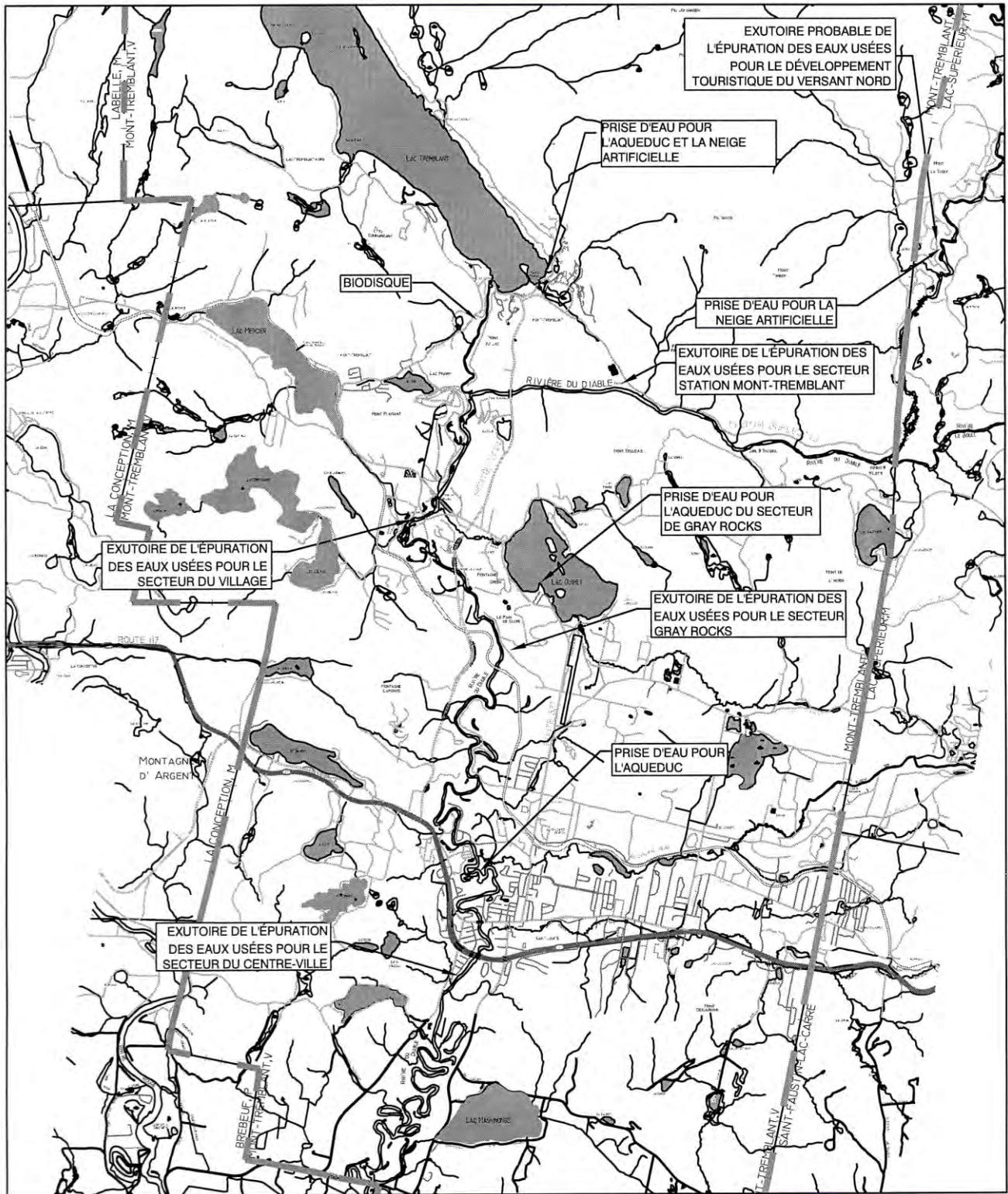


Figure 3 – Prises d'eau et exutoires



247. **La faune**

Le site est activement fréquenté par le cerf de Virginie. Il est entièrement compris dans le ravage identifié au plan d'urbanisme. Toutefois, la faible densité du couvert de conifères fait que le site offre des conditions relativement peu propices au séjour hivernal du cervidé. On n'y retrouve aucun peuplement d'abri tandis que les peuplements de nourriture-abri, qui correspondent aux peuplements mixtes, couvrent environ 20 % du site. Les peuplements feuillus sont de manière générale peu utilisés sauf une très faible proportion (moins de 5 %) qui est apte à fournir de la nourriture.



Les pêches réalisées sur le plateau du Versant Soleil montrent que les poissons y sont absents. Les petits ruisseaux qui sillonnent le site sont toutefois favorables à la présence de grenouilles et de salamandres. Tout juste en aval du site, le ruisseau de l'Avalanche (ruisseau 115) qui se jette dans la rivière du Diable, comporte des segments propices à la fraye des salmonidés sur une distance d'environ 500 m en amont de l'embouchure dans la rivière du Diable.

Les relevés effectués sur le site ont démontré par ailleurs la présence de castors (un barrage actif) et de plusieurs espèces d'oiseaux, principalement des passereaux forestiers.

**248. L'ensoleillement**

Par son exposition franc sud, le Versant Soleil offre des conditions d'ensoleillement optimales. L'organisation spatiale des bâtiments et leur architecture peuvent profiter des gains solaires passifs offerts par l'orientation du site.

**249. Les panoramas**

En direction nord, les Falaises de l'Avalanche constituent une formation géologique de grande qualité esthétique. En direction sud, le panorama est moins particulier mais il demeure néanmoins d'intérêt.

La configuration du site fait que des constructions à la base du Versant Soleil seront très peu visibles du réseau routier actuel en comparaison avec la Base Sud. Cette situation contribuera à provoquer, à l'arrivée, un agréable effet de surprise chez la plupart des visiteurs du Versant Soleil. Depuis le sommet du massif du mont Tremblant il est également difficile de bien percevoir la base du Versant Soleil située en contrebas des Falaises de l'Avalanche.

**250. Le réseau récréatif**

Outre les pistes de ski alpin et la remontée mécanique du Versant Soleil, on doit mentionner les pistes de randonnée la Chouette et la Nord-Sud. La Chouette grimpe le Versant Soleil depuis le chemin Duplessis pour rejoindre la Nord-Sud qui traverse le site d'est en ouest. La Nord-Sud est une piste accidentée qui relie la base du Versant Sud à celle du Versant Nord.

Le Domaine Saint-Bernard se trouve au sud du Versant Soleil sur l'autre rive de la rivière du Diable. Le pont routier le plus proche traverse la rivière à la hauteur de la montée Ryan.

Le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides identifie un lien cyclable projeté le long du chemin Duplessis de la base du Versant Sud à celle du Versant Nord. La figure 4 illustre l'ensemble du réseau de sentiers récréatifs existant et projeté dans les environs des propriétés de Station Mont Tremblant.

**251. Le réseau routier et le stationnement**

Le Versant Soleil est accessible par le chemin Duplessis qui à cette hauteur a une voie dans chaque direction. Il s'agit d'une route municipale dont le ministère des Transports entend reprendre la responsabilité pour ensuite la mettre aux normes. À l'est du Versant Soleil, le chemin Duplessis passe à l'intérieur du Parc du Mont-Tremblant. La volonté de conserver l'encadrement forestier du chemin Duplessis à l'est de la base du Versant Sud du mont Tremblant est inscrite dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides et dans le plan d'urbanisme de la Ville.



**Ville de Mont-Tremblant**  
Règlement (2008)-100  
Plan d'urbanisme

La desserte de la région de Mont-Tremblant et celle des bases de la Station Mont Tremblant ont fait l'objet d'études et continuent de faire l'objet de discussions au sein de la communauté et de la région. À l'heure actuelle, le MTQ projette des améliorations à son réseau et la création d'une nouvelle route entre le chemin du Lac-Supérieur et le chemin Duplessis parallèlement à la rivière Le Boulé. À plus long terme, un nouveau lien routier entre la route 117 et le chemin Duplessis serait construit parallèlement à la montée Kavanagh.

À la base du Versant Soleil, un parc de stationnement d'environ 700 places a été aménagé, le P3. Il est surtout utilisé lors des journées de grand achalandage et ses utilisateurs sont transportés par navette jusqu'à la base du Versant Sud. Un autre terrain de stationnement, le P4, existe sur plan.

La Ville est tenue par le biais du schéma d'aménagement de la MRC des Laurentides d'énoncer dans son plan d'urbanisme « un objectif sur la réalisation d'une analyse particulière sur la planification (MTQ, promoteur et municipalité) et la gestion concertées de la circulation dans l'axe du chemin Duplessis, notamment pour sa section traversant le « Versant Sud » et le « Versant Soleil ». Cette planification doit prévoir les capacités et les aménagements requis (y compris la signalisation) relatifs aux aires d'accueil, y compris les espaces de stationnement ainsi qu'à l'amélioration du chemin Duplessis. L'utilisation d'un transport collectif doit être considérée sérieusement dans la recherche des différentes options visant à réduire les problèmes significatifs de congestion automobile et de stationnement en périodes de pointe d'achalandage à la Station Mont Tremblant. ».<sup>1</sup>

**252. Les infrastructures et services d'utilités publiques**

Le site était totalement non desservi lors de la mise en œuvre du plan directeur. Cependant, des installations municipales d'épurations des eaux usées se trouvent en face, de l'autre côté du chemin Duplessis. Cette usine de traitement des eaux usées, en l'an 2001, était utilisée à 57 % de sa capacité en été et à 48 % de sa capacité en hiver. Les étangs aérés peuvent encore recevoir les eaux usées de plusieurs centaines d'unités supplémentaires. Du terrain est réservé pour un agrandissement des installations si jamais cela s'avérait nécessaire.

En 2003, seule une ligne de distribution électrique aérienne venant de l'est approvisionnait la remontée mécanique du Versant Soleil. Depuis cette date, un réseau souterrain partant du chemin Duplessis a été mis en place et desservira l'ensemble des immeubles du projet.

L'eau potable du Versant Soleil provient du lac Tremblant par la prise d'eau municipale actuelle. Les quantités d'eau qui peuvent être puisées sont déterminées par le ministère de l'Environnement du Québec et régulièrement réévaluées. À cet égard, la Ville est très soucieuse de maintenir des niveaux d'eau adéquats dans le lac Tremblant, la rivière Cachée et la rivière du Diable.

**253. Les bureaux et équipements administratifs**

L'administration et la gestion de la Station et des activités qui s'y déroulent se font à partir de bâtiments et d'installations répartis sur le site même. Ces bâtiments et installations sont considérés comme complémentaires aux usages récréotouristiques.

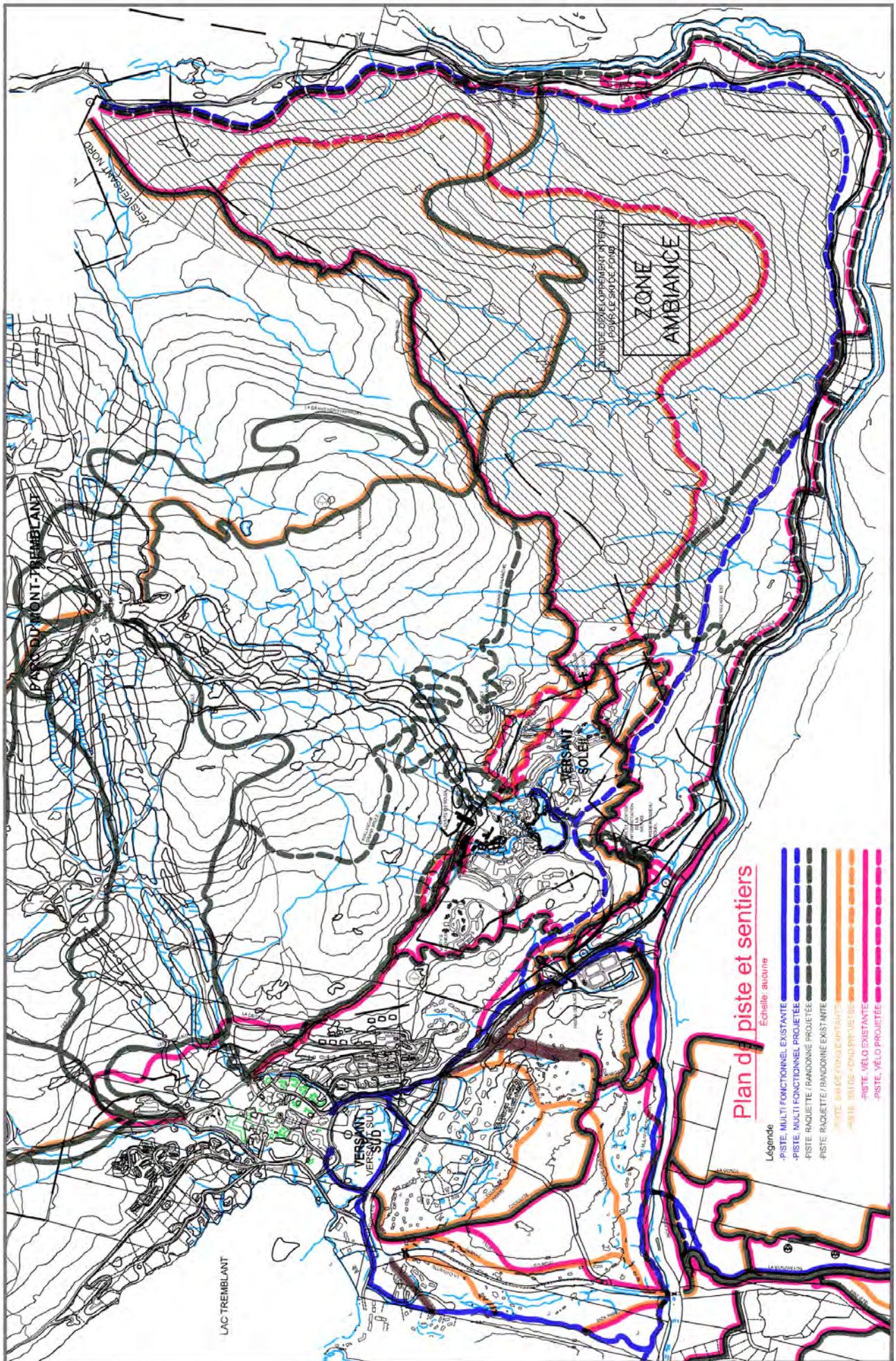
Les zones à dominante communautaire ou hôtelière sont favorisées pour ces bâtiments et installations plutôt que des zones résidentielles ou de conservation. Il va de soi que les installations requises pour l'opération de la montagne doivent être situées stratégiquement à proximité des pistes et remontées.

<sup>1</sup> Règlement 184-2002 modifiant le schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides, article 44.



Ville de Mont-Tremblant  
Règlement (2008)-100  
Plan d'urbanisme

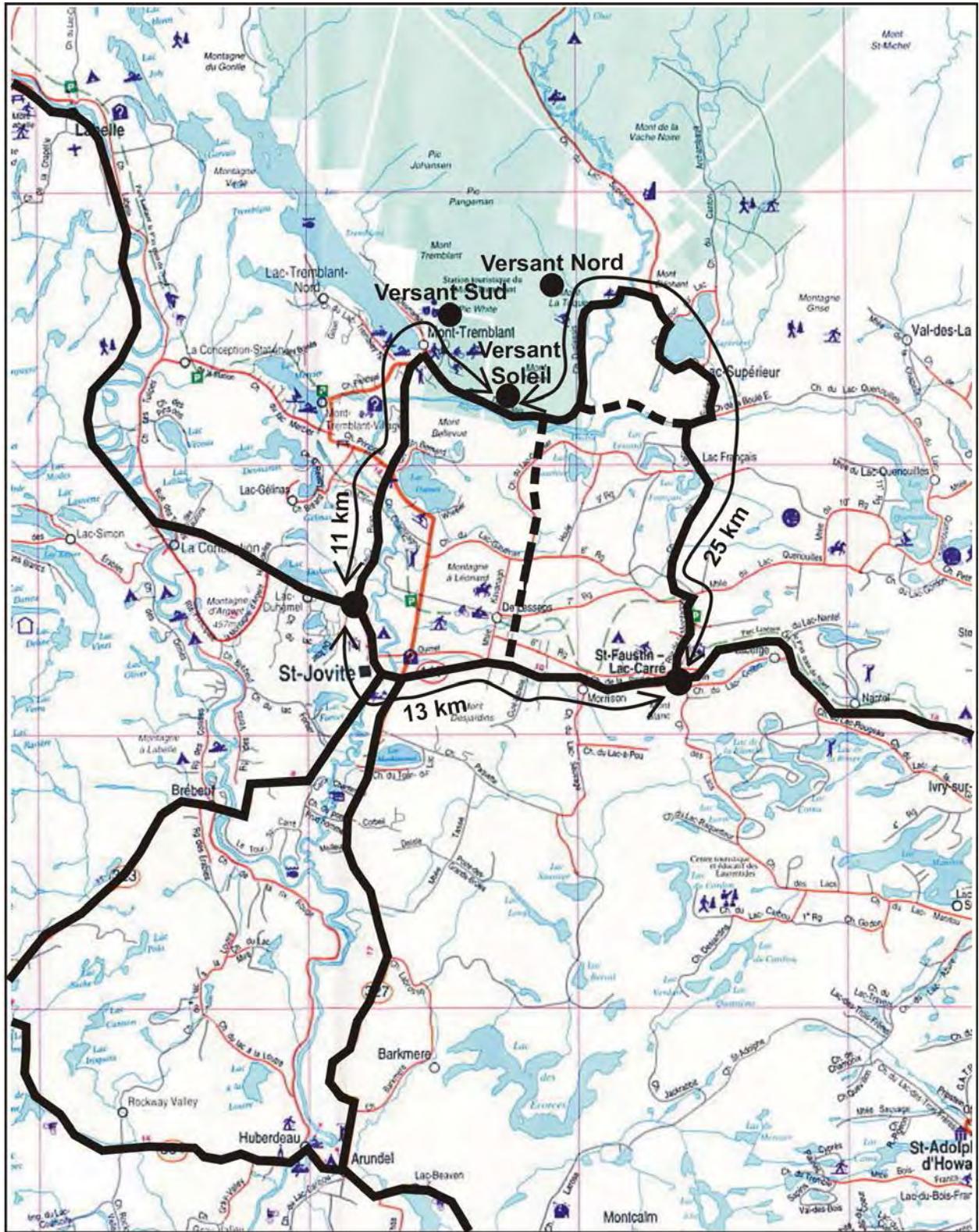
Figure 4 – Réseau récréatif





Ville de Mont-Tremblant  
Règlement (2008)-100  
Plan d'urbanisme

Figure 5 – Réseau routier régional



Routes du ministère des Transport du Québec

- Route nationale ou régionale
- - - Lien à l'étude



**254. Synthèse des enjeux de développement**

Considérant que la Ville exige un développement en harmonie avec le milieu, les principaux enjeux liés au développement à la base du Versant Soleil, en plus des enjeux généraux reliés à la station touristique ciblés au chapitre 4, sont les suivants :

1° milieu naturel :

- a) l'équilibre entre le développement et la protection de l'environnement;
- b) la détermination et l'application de mesures environnementales dans le cadre de l'intégration des ouvrages qui peuvent inclure la mise en place et le maintien d'écosystèmes;
- c) la protection et la mise en valeur du panorama sur les Falaises de l'Avalanche;
- d) la protection du paysage et des sommets de montagne;
- e) le maintien du couvert forestier;
- f) le maintien et la mise en valeur de l'habitat du cerf de Virginie;
- g) une gestion équilibrée du réseau hydrique;
- h) la gestion des eaux de ruissellement;

2° milieu bâti :

- a) l'intégration de l'offre récréotouristique de la station à celle du Parc du Mont-Tremblant (partie sous bail) et à celle du reste de la ville;
- b) l'articulation d'une signature architecturale intégrée;
- c) le contrôle des nuisances pouvant émaner du site telles que le bruit, la luminosité, la circulation lourde due au transport des matériaux de déblai et de remblai et les problèmes de circulation en général;

3° voirie et réseaux divers :

- a) l'accessibilité des camions aux aires de livraison;
- b) l'autonomie du site en matière de stationnement;
- c) la capacité de maintenir la qualité des chemins affectés par une circulation importante de camions;
- d) l'intégration au réseau de pistes et de sentiers récréatifs existant;

4° sécurité publique :

- a) l'accessibilité des services d'urgence et de sécurité publique et la possibilité d'accès alternatif;
- b) la construction des bâtiments et l'aménagement du site selon des normes de sécurité adaptées aux capacités d'intervention des services municipaux de sécurité;



**Ville de Mont-Tremblant**  
Règlement (2008)-100  
Plan d'urbanisme

5° Infrastructures :

- a) la capacité actuelle des équipements et infrastructures en place;
- b) les risques associés à la sous-capacité des équipements et infrastructures;
- c) l'arrimage entre le développement projeté des infrastructures et le développement du Versant Soleil;
- d) la gestion des neiges usées et des matières résiduelles sur un site particulier;
- e) la gestion du milieu hydrique;
- f) les paramètres du respect du principe de l'utilisateur-payeur;
- g) le partage de certaines responsabilités.

**Sous-section 4 Les orientations de développement et les objectifs d'aménagement**

255. **Énoncé de principe**

La Ville a choisi de se doter d'un programme particulier d'urbanisme afin d'assurer un développement et un aménagement de qualité qui feront l'objet de retombées positives pour l'ensemble de la population. L'application en est complétée par l'établissement d'un protocole d'entente ainsi que d'une entente relative aux travaux municipaux entre la Ville et le promoteur.

256. **Les orientations de développement**

Le plan d'urbanisme identifie huit grandes orientations d'aménagement auxquelles doit se conformer tout développement sur le territoire de la municipalité de manière à assurer une certaine cohérence de l'aménagement du territoire. Dans ce cadre du projet du Versant Soleil, voici comment s'articulent ces orientations :

1° *Ville dont les réseaux de transport et d'infrastructure mettent en valeur l'ensemble du territoire en harmonie avec sa vision et qui permettent d'améliorer les conditions de transport des personnes, des biens et des services.* Dans le cadre du projet du Versant Soleil, cette orientation d'aménagement signifie :

- a) la réalisation de projets importants en matière de transport, entre autres éléments, la construction de l'Axe central et l'amélioration significative du chemin Duplessis;
- b) la réalisation de diverses autres infrastructures nécessaires à soutenir un tel projet, entre autres éléments, la mise en place d'une nouvelle ligne de transport d'électricité, le prolongement du réseau gazier, l'amélioration des réseaux et usines de traitement de l'eau potable et des eaux usées, etc.;

2° *Ville qui se développe dans le respect de la capacité de support des milieux physiques et humains et de la qualité exceptionnelle de l'environnement naturel et des paysages, le tout dans une perspective de développement durable et en harmonie avec sa vision.* Dans le cadre du projet du Versant Soleil, cette orientation d'aménagement signifie :

- a) que les interventions sur les cours d'eau doivent viser la mise en place des meilleures conditions naturelles possibles et l'absence d'impact négatif sur la frayère située sur le site ainsi que sur le réseau hydrique hors site;



**Ville de Mont-Tremblant**  
Règlement (2008)-100  
Plan d'urbanisme

- b) qu'une concentration du développement est favorisée de manière à limiter l'espace affecté par la coupe d'arbres qu'implique nécessairement la construction, à limiter l'impact visuel de cette coupe et à maintenir ou améliorer l'encadrement forestier du chemin Duplessis;
  - c) que malgré un développement intensif sur une partie de son territoire, le caractère naturel d'ensemble est respecté minimisant ainsi les impacts sur le milieu d'accueil directement lié au projet et ce qui le compose (faune, flore, etc.);
  - d) que le parti architectural du projet doit être entendu entre le promoteur et la Ville et qu'il doit démontrer un souci d'intégration au milieu;
- 3° *Ville dont les attraits et équipements touristiques se diversifient et se développent en symbiose avec le déploiement séquentiel d'une station touristique de reconnaissance internationale, le tout en respect de sa vision.* Dans le cadre du projet du Versant Soleil, cette orientation d'aménagement signifie :
- a) que le site offre suffisamment d'attraits pour qu'il soit indépendant des attraits situés hors site tout en pouvant cependant y accéder de façon à diversifier les activités touristiques offertes à ses visiteurs;
  - b) que la réalisation du projet stimule la consolidation et la croissance du réseau de sentiers récréatifs situé à proximité;
  - c) un renforcement de la vocation touristique et que la Ville doit s'assurer que sa qualité contribue positivement au développement de cette vocation;
- 4° *Ville qui affirme et développe le rôle de pôle régional du noyau urbain, qui met en place les conditions favorables à la croissance de ses différentes fonctions et qui offre un cadre de vie de qualité répondant aux besoins de ses clientèles, le tout en respect de sa vision.* Dans ce cadre du projet du Versant Soleil, cette orientation d'aménagement signifie que la Ville doit faire tous les efforts nécessaires afin de tirer parti de la présence de ce projet majeur pour développer le pôle régional du noyau urbain en complémentarité avec les autres secteurs de la ville;
- 5° *Ville qui affirme et développe son noyau villageois comme pôle authentique et complémentaire, voué aux activités récréotouristiques et culturelles, en offrant un cadre de vie de qualité répondant aux besoins de ses clientèles, le tout en respect de sa vision.* Dans le cadre du projet du Versant Soleil, cette orientation d'aménagement signifie que la Ville doit faire tous les efforts nécessaires afin de tirer parti de la présence de ce projet majeur pour développer le pôle du noyau villageois en complémentarité avec les autres secteurs de la ville;
- 6° *Ville qui met en place les conditions propices au plein épanouissement d'une station touristique à reconnaissance internationale tout en maximisant les opportunités économiques et de développement qui s'y greffent, le tout en respect de sa vision.* Dans le cadre précis du projet du Versant Soleil, cette orientation d'aménagement signifie que la Ville doit s'assurer que le projet se réalise selon les modalités entendues (réglementation et ententes) entre les parties afin d'augmenter l'offre touristique, de consolider et renforcer le pôle de la station en diversifiant l'expérience des visiteurs et des citoyens et de stimuler l'économie de façon générale;
- 7° *Ville qui s'assure que le développement de la villégiature se fasse dans la quiétude, le respect de l'environnement et du paysage et qui gère adéquatement le développement lié aux besoins en attraits et équipements touristiques, le tout en respect de sa vision.* Dans le cadre du projet du Versant Soleil auquel aucun secteur de villégiature n'est adjacent, cette orientation d'aménagement entraîne surtout une attention particulière à porter à la gestion des effets d'un achalandage accru sur le territoire (circulation, bruit ambiant, luminosité, etc.);



**Ville de Mont-Tremblant**  
Règlement (2008)-100  
Plan d'urbanisme

8° *Ville qui assure la sauvegarde de son caractère champêtre lié aux activités agricoles et forestières et qui appuie le développement des activités agrotouristiques en support aux autres fonctions du territoire, le tout en respect de sa vision.* Dans le cadre du projet du Versant Soleil par lequel aucun secteur agricole et forestier n'est directement touché, cette orientation d'aménagement entraîne également, tout comme pour la villégiature, le fait qu'une attention particulière doit être portée à la gestion des effets d'un achalandage accru sur le territoire (circulation, bruit ambiant, etc.).

**257. Les objectifs d'aménagement**

Les objectifs d'aménagement du Versant Soleil visent plus spécifiquement les fonctions du site, son aménagement et les éléments particuliers de son intégration au reste du territoire. La proposition d'aménagement du Versant Soleil verra à :

- 1° maintenir et améliorer la qualité de vie des résidents et des utilisateurs;
- 2° concentrer le développement afin de minimiser les impacts sur le milieu naturel environnant;
- 3° planifier les interventions sur le milieu naturel de manière à recréer un équilibre environnemental durable par le biais de la mise en œuvre d'un plan d'intervention et d'une mise en valeur environnementale du lac et des ruisseaux qui aura fait l'objet d'une étude d'impact;
- 4° construire des ouvrages en milieu naturel sensible dans une perspective de création d'écosystèmes;
- 5° traduire en termes réglementaires les dispositions particulières qui s'appliquent aux interventions dans la bande riveraine approuvées par le ministère de l'Environnement et en assurer le suivi;
- 6° optimiser les trois qualités de base du Versant Soleil, à savoir :
  - a) l'orientation franc sud qui assure un maximum d'ensoleillement et de confort aux visiteurs;
  - b) la présence des Falaises de l'Avalanche qui dominent le paysage et offrent un panorama spectaculaire;
  - c) la convergence d'axes de drainage qui permettent d'intégrer une composante « eau » à l'ensemble de cette base récréotouristique;
- 7° assurer une corrélation entre la croissance du nombre d'unités d'hébergement et les investissements visant la mise en valeur du potentiel récréatif du centre de villégiature (bases et montagne);
- 8° créer une base d'hébergement étroitement liée au domaine skiable en favorisant une proximité et un accès facile aux remontées mécaniques et en aménageant des espaces publics (allées piétonnières et places) conviviaux pour les skieurs;
- 9° élaborer et respecter un guide relatif à l'architecture, à l'aménagement des terrains et à l'affichage;
- 10° constituer un environnement bâti où :
  - a) l'espace est généralement à l'usage exclusif des piétons;
  - b) les zones de cohabitation des piétons avec la circulation automobile sont aménagées de manière à maximiser le confort et la sécurité des piétons;



**Ville de Mont-Tremblant**  
Règlement (2008)-100  
Plan d'urbanisme

- c) la densité de l'organisation physique de cet ensemble demeure à une échelle humaine;
  - d) le parcours des piétons stimule le sens de la découverte;
  - e) les installations sont adaptées aux aînés et aux personnes handicapées;
  - f) l'originalité et la qualité de l'architecture, de l'affichage et des aménagements extérieurs font l'objet d'une attention particulière;
  - g) les aménagements permettent d'assurer la sécurité des personnes et des biens en tout temps;
  - h) la livraison des marchandises et la collecte du matériel à traiter hors site et des matières résiduelles sont gérées de façon intégrée pour l'ensemble du site à travers des installations communes qui minimisent les nuisances;
- 11° permettre et améliorer l'accessibilité des citoyens aux attraits naturels et construits et aux activités qu'offre leur territoire;
- 12° limiter les usages commerciaux et de service à ceux qui sont typiques d'une station touristique et qui ne cherchent pas à attirer à prime abord la clientèle locale au détriment du centre-ville et du village;
- 13° contrôler les superficies commerciales de détail de manière à répondre aux besoins de la clientèle en hébergement au Versant Soleil tout en favorisant l'épanouissement des commerces de détails à la base du Versant Sud;
- 14° assurer à cette base l'autonomie nécessaire à toute collectivité récréotouristique :
- a) en créant de nouveaux attraits de manière à ne pas surcharger des attraits existants et sensibles comme les lacs et les plages;
  - b) en répondant sur le site aux besoins en stationnement de la clientèle en hébergement mais également à des besoins de stationnement de courte durée;
- 15° relier le Versant Soleil au réseau récréatif du territoire municipal et assurer sa continuité en tout temps;
- 16° assurer une protection maximale aux espaces naturels encore privés mais non requis pour la construction de bâtiments, de routes, d'infrastructures, de stationnements;
- 17° intégrer autant que possible les arbres matures dans la conception des projets;
- 18° concevoir des aménagements qui permettent au cerf de Virginie de continuer à transiter à travers la propriété;
- 19° assurer le financement du développement des infrastructures et de la desserte de certains services par le biais du principe de l'utilisateur-payeur;
- 20° respecter la capacité de support du milieu en terme d'approvisionnement en eau potable du lac Tremblant et de réception des eaux usées traitées par la rivière du Diable;
- 21° assurer l'adéquation entre le développement projeté des infrastructures et le développement du Versant Soleil;
- 22° créer à partir d'un terrain mal drainé, un milieu touristique intéressant, esthétique et équilibré d'un point de vue environnemental;



**Ville de Mont-Tremblant**  
Règlement (2008)-100  
Plan d'urbanisme

- 23° intégrer les recommandations d'une étude d'impact relative au volet transport à la mise en œuvre du projet du Versant Soleil;
- 24° assurer l'adéquation entre la mise en œuvre du plan de transport et les séquences de développement du projet par rapport à la prise en charge du chemin Duplessis par le ministère des Transports, l'établissement d'un nouvel axe central, le réaménagement de la montée Ryan, le développement d'un lien routier vers Saint-Donat, etc.;
- 25° suivre l'évolution de la circulation et du stationnement de manière à prévoir autant que possible les besoins d'améliorations du réseau hors site ou à réagir rapidement pour apporter les correctifs qui vont permettre d'éviter des problèmes sur le réseau;
- 26° minimiser la circulation lourde pendant les travaux en visant à ce que les déblais et remblais sur le site se compensent le plus possible;
- 27° éviter les impacts visuels négatifs le long du corridor touristique du chemin Duplessis en particulier et sur le panorama du mont Tremblant en général (contrôle de l'affichage et de l'abattage d'arbres);
- 28° assurer la sécurité des utilisateurs du Versant Soleil;
- 29° prévoir l'accessibilité en tout temps pour les services d'urgence et de sécurité publique donc éviter qu'il y ait une seule route d'accès sans un accès alternatif secondaire;
- 30° assurer une bonne qualité de construction et adaptée au milieu pour l'aménagement des sentiers récréatifs principaux;
- 31° favoriser un éclairage des lieux qui répond à des impératifs de sécurité et permet de maintenir l'impression d'harmonie avec la nature. D'autre part, restreindre l'éclairage à haute intensité des bâtiments, espaces publics et éléments remarquables du milieu naturel afin de limiter l'effet de luminosité qui altère la perception du ciel de nuit à l'extérieur du site.

**Sous-section 5 L'affectation des sols**

**258. Le concept d'aménagement**

Le concept d'aménagement du Versant Soleil des figures 6 et 7 illustre l'esprit d'aménagement qui doit guider la création d'un centre de villégiature à cet endroit. Il fixe les principes directeurs du développement bien que la forme et la localisation des bâtiments et voies de circulations effectivement construits puissent varier avec ce qui est illustré au concept.

**259. L'organisation spatiale du développement immobilier**

Le concept immobilier du Versant Soleil repose sur le développement d'un noyau central dense et compact regroupant une mixité d'usages commerciaux et d'hébergement.

Exclusivement piétonnier, ce noyau central est logé directement au pied des pistes du Versant Soleil et est bordé au sud par un lac d'une superficie de plus de 2,5 hectares. Le lac et les cours d'eau qui l'alimentent sont des éléments du milieu naturel intimement intégrés au milieu bâti.

En périphérie de ce noyau immobilier, des ensembles exclusivement destinés à de l'hébergement sont logés sur les flancs est, ouest et sud des collines qui surplombent et ceinturent le noyau central.



**Ville de Mont-Tremblant**  
Règlement (2008)-100  
Plan d'urbanisme

- 23° intégrer les recommandations d'une étude d'impact relative au volet transport à la mise en œuvre du projet du Versant Soleil;
- 24° assurer l'adéquation entre la mise en œuvre du plan de transport et les séquences de développement du projet par rapport à la prise en charge du chemin Duplessis par le ministère des Transports, l'établissement d'un nouvel axe central, le réaménagement de la montée Ryan, le développement d'un lien routier vers Saint-Donat, etc.;
- 25° suivre l'évolution de la circulation et du stationnement de manière à prévoir autant que possible les besoins d'améliorations du réseau hors site ou à réagir rapidement pour apporter les correctifs qui vont permettre d'éviter des problèmes sur le réseau;
- 26° minimiser la circulation lourde pendant les travaux en visant à ce que les déblais et remblais sur le site se compensent le plus possible;
- 27° éviter les impacts visuels négatifs le long du corridor touristique du chemin Duplessis en particulier et sur le panorama du mont Tremblant en général (contrôle de l'affichage et de l'abattage d'arbres);
- 28° assurer la sécurité des utilisateurs du Versant Soleil;
- 29° prévoir l'accessibilité en tout temps pour les services d'urgence et de sécurité publique donc éviter qu'il y ait une seule route d'accès sans un accès alternatif secondaire;
- 30° assurer une bonne qualité de construction et adaptée au milieu pour l'aménagement des sentiers récréatifs principaux;
- 31° favoriser un éclairage des lieux qui répond à des impératifs de sécurité et permet de maintenir l'impression d'harmonie avec la nature. D'autre part, restreindre l'éclairage à haute intensité des bâtiments, espaces publics et éléments remarquables du milieu naturel afin de limiter l'effet de luminosité qui altère la perception du ciel de nuit à l'extérieur du site.

**Sous-section 5 L'affectation des sols**

**258. Le concept d'aménagement**

Le concept d'aménagement du Versant Soleil des figures 6 et 7 illustre l'esprit d'aménagement qui doit guider la création d'un centre de villégiature à cet endroit. Il fixe les principes directeurs du développement bien que la forme et la localisation des bâtiments et voies de circulations effectivement construits puissent varier avec ce qui est illustré au concept.

**259. L'organisation spatiale du développement immobilier**

Le concept immobilier du Versant Soleil repose sur le développement d'un noyau central dense et compact regroupant une mixité d'usages commerciaux et d'hébergement.

Exclusivement piétonnier, ce noyau central est logé directement au pied des pistes du Versant Soleil et est bordé au sud par un lac d'une superficie de plus de 2,5 hectares. Le lac et les cours d'eau qui l'alimentent sont des éléments du milieu naturel intimement intégrés au milieu bâti.

En périphérie de ce noyau immobilier, des ensembles exclusivement destinés à de l'hébergement sont logés sur les flancs est, ouest et sud des collines qui surplombent et ceinturent le noyau central.