



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 ceignent le noyau central.



260. Le noyau central

Le développement immobilier du noyau central est fortement structuré par l'emplacement actuel de trois axes de drainage dont les alignements seront légèrement modifiés et réaménagés de manière à assurer une meilleure canalisation des eaux de drainage du Versant Soleil vers le lac de retenue où elles reposeront avant d'être dirigées vers le ruisseau naturel en aval de la digue.

Ces trois axes de drainage réhabilités en ruisseaux traverseront donc le noyau central du nord au sud. Les embranchements est et ouest s'écouleront dans un milieu renaturalisé tandis que l'embranchement central empruntera un tracé aux berges plus construites.

La trame de rues piétonnes du noyau central épouse plus ou moins la forme d'une croix. Un axe est-ouest joint les deux principaux débarcadères pour véhicules motorisés tandis qu'un axe nord-sud assure un lien entre le pied des pistes et le lac qui peut d'ailleurs être traversé par un pont piétonnier partiellement couvert.

Les constructions sont implantées dans les espaces libres définis par la superposition des axes de drainage et des voies piétonnières décrites précédemment.

La plupart des rez-de-chaussée des bâtiments ayant front sur les voies piétonnières abritent des usages commerciaux, tandis que les étages supérieurs sont plutôt destinés à de l'hébergement.

Le gabarit des bâtiments du noyau central est de trois types. Ainsi des bâtiments de faible taille (1 à 2 étages) sont groupés suivant la formule d'un petit hameau d'établissements commerciaux en bordure du lac. Les bâtiments de taille moyenne (3 à 4 étages) et d'usages mixtes (hébergement/commerce) occupent la plupart de l'espace du noyau central, tandis que deux bâtiments de grand gabarit (4 à 7 étages) destinés à l'hôtellerie sont implantés aux extrémités est et ouest de la zone centrale.

La multifonctionnalité de cet ensemble immobilier est complétée, à l'extrémité ouest du noyau central, par un centre de conférence et un centre multifonctionnel pouvant comprendre une salle de spectacle, des salles de jeux d'aventure et d'autres installations pour des activités de loisirs culturels et sportifs destinées à la clientèle touristique. À ces deux établissements, vient ensuite se greffer un salon de jeux (casino) comportant un bâtiment principal ainsi que des constructions complémentaires pouvant notamment abriter un stationnement étagé, des bureaux administratifs, un restaurant, des salles de réunions et des salles de banquet. Diverses installations de ce secteur du noyau central sont finalement interreliées par une ou des passerelles aériennes pour assurer la sécurité et la commodité de la clientèle.

Modifié par : (2010)-100-3

Les besoins en stationnement du noyau central sont comblés par l'aménagement de plus de 2 500 cases dont plus des trois quarts ($\frac{3}{4}$) sont aménagés sous les bâtiments et en structure étagée extérieure.

Modifié par : (2010)-100-3

L'accès aux stationnements est assuré par deux principales entrées localisées aux extrémités est et sud du développement à proximité des débarcadères d'autos et d'autobus (figure 7).

261. Le lac et les ruisseaux

Le lac du Versant Soleil est bordé d'un centre de villégiature où se concentrent 2 100 unités d'hébergement et comporte un secteur de rives « urbanisées ». Cependant, l'objectif est d'en faire une fenêtre sur la nature et en ce sens, il doit être représentatif d'un lac naturel des Laurentides. En dehors du secteur urbanisé et sur la majorité de son pourtour, ses rives sont donc plantées d'espèces indigènes et typiques de nos lacs.



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

Une ceinture boisée et généralement dense le sépare de la rue qui donne accès à la station.

Le lac n'est pas ensemencé de poissons pour protéger la frayère en aval. Toutefois, avec ses rives hétérogènes, ses secteurs de marais flottant et émergeant, son arbustiaie riveraine et peut-être des petits îlots, le lac deviendra sûrement un milieu de vie pour de nombreuses espèces d'amphibiens, reptiles, oiseaux aquatiques et petits mammifères.

(La page suivante est la page 234)



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

Les principes de gestion environnementale du lac sont :

- 1° gestion du barrage et du marnage : gestion du niveau de manière à ce que le régime de variation soit typique d'un lac naturel;
- 2° température : en été, réchauffement en surface mais maintien d'eau fraîche en profondeur. La profondeur relativement importante du lac (environ 6 m) devrait assurer une stratification thermique typique des lacs des régions tempérées;
- 3° entretien : décantation des particules en amont du lac autant que possible afin de limiter l'apport des particules et de substances nutritives dans le lac;
- 4° captage des sédiments dans un bassin primaire de décantation (digue submergée) de manière à limiter le secteur touché par l'éventuelle excavation de sédiments;
- 5° activités nautiques : aucun moteur à combustion. Les canots, chaloupes à rames, kayaks sont favorisés;
- 6° contrôle des apports du drainage : aucune application de sel sur les secteurs piétonniers du centre de villégiature. Autant que possible, le drainage routier est rejeté en aval du lac et à bonne distance du ruisseau de l'Avalanche (ruisseau 115), de manière à limiter les apports de chlorure dans le lac et dans le ruisseau.

Les principes d'aménagement du lac sont :

- 1° utilisation d'espèces végétales indigènes;
- 2° position des espèces végétales en fonction du niveau d'eau et du régime annuel de variation du niveau;
- 3° sentiers en majorité en dehors d'une bande riveraine de 10 m avec incursions dans cette bande pour les accès au lac et points de vue.

Les principes d'aménagement des ruisseaux sont :

- 1° utilisation d'espèces végétales indigènes;
- 2° protection des berges adaptées au débit en privilégiant des méthodes de stabilisation naturelles;
- 3° positionnement des espèces végétales en fonction du niveau prévu des hautes eaux;
- 4° partout où cela est possible, plantation ou conservation d'arbres dans la bande riveraine pour limiter le réchauffement de l'eau par le soleil.

La figure 8 illustre le concept d'aménagement du lac et des ruisseaux.

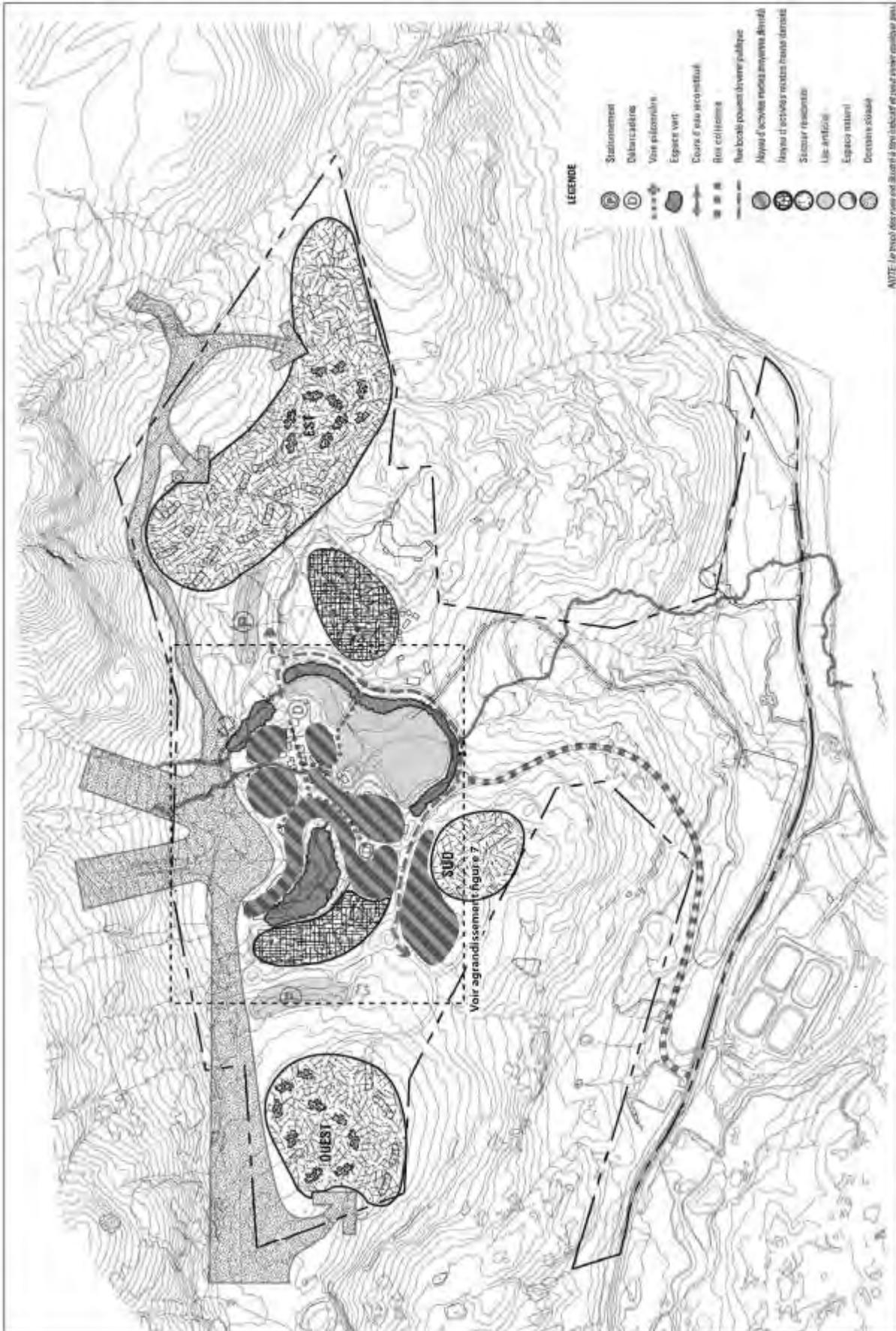
262. Les développements immobiliers périphériques

Les développements immobiliers périphériques au noyau central sont répartis en grappe le long des principales voies véhiculaires donnant accès aux extrémités est, ouest et sud du Versant Soleil.

On y trouvera des unités d'hébergement sous forme de logement dans des habitations pouvant aller de la résidence unifamiliale à l'immeuble multifamilial, construits en projet intégré ou sur des lots distincts. Les développements immobiliers périphériques seront construits sur plusieurs années et s'adapteront à l'évolution de la demande en termes de types de logement tout en conservant une cohérence architecturale d'un projet de construction à l'autre.

La plupart de ces groupements sont aménagés en milieu boisé et permettent d'accéder directement au domaine skiable (formule ski in - ski out).

Figure 6 – Plan concept (1)



Modifié par : (2010)-100-3

Figure 7 - Plan concept (2)



Modifié par : (2010)-100-3

Figure 8 – Concept du lac et des ruisseaux : plans clé



Figure 9 – Coupes (1)

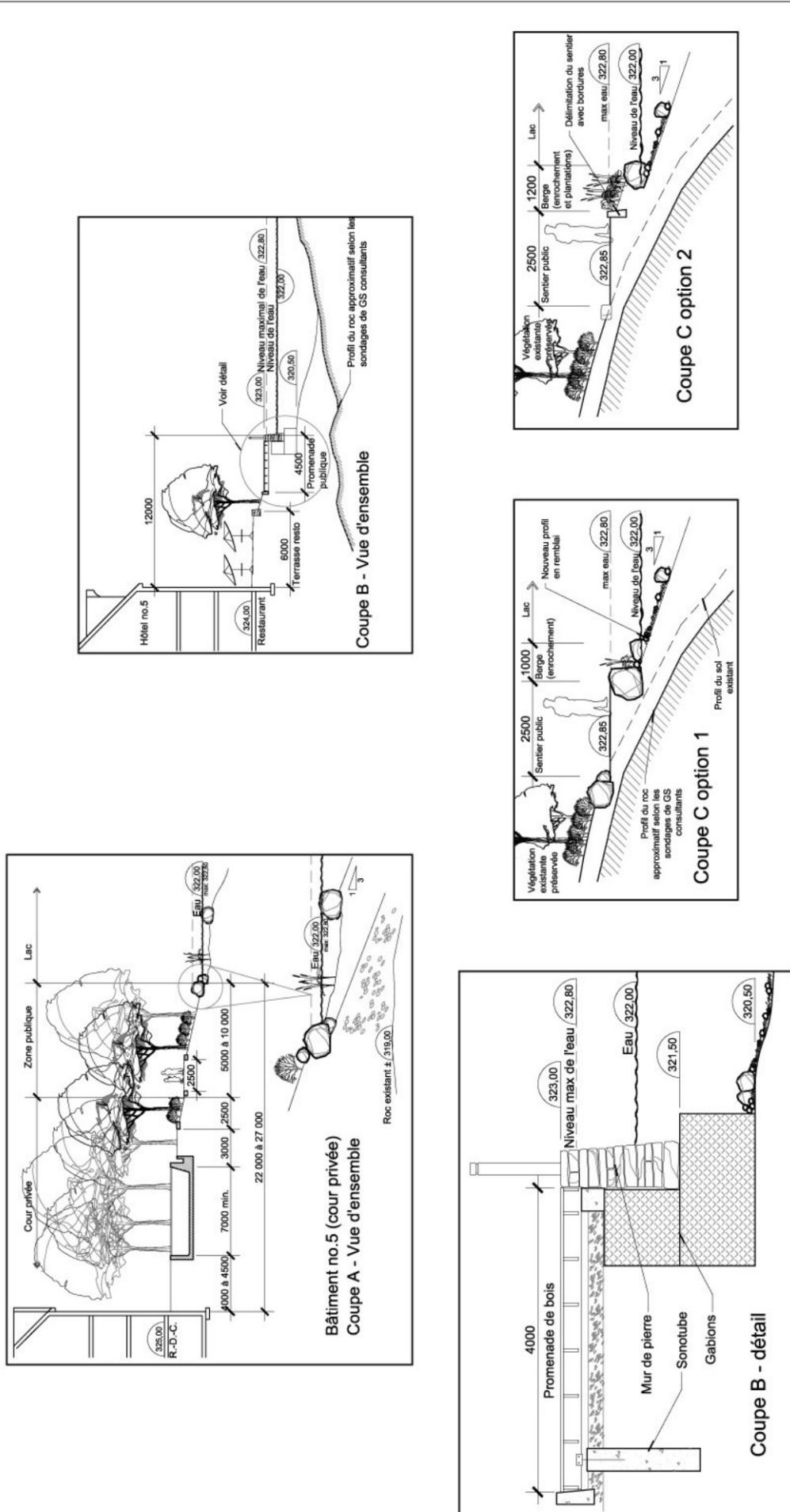


Figure 10 – Coupes (2)

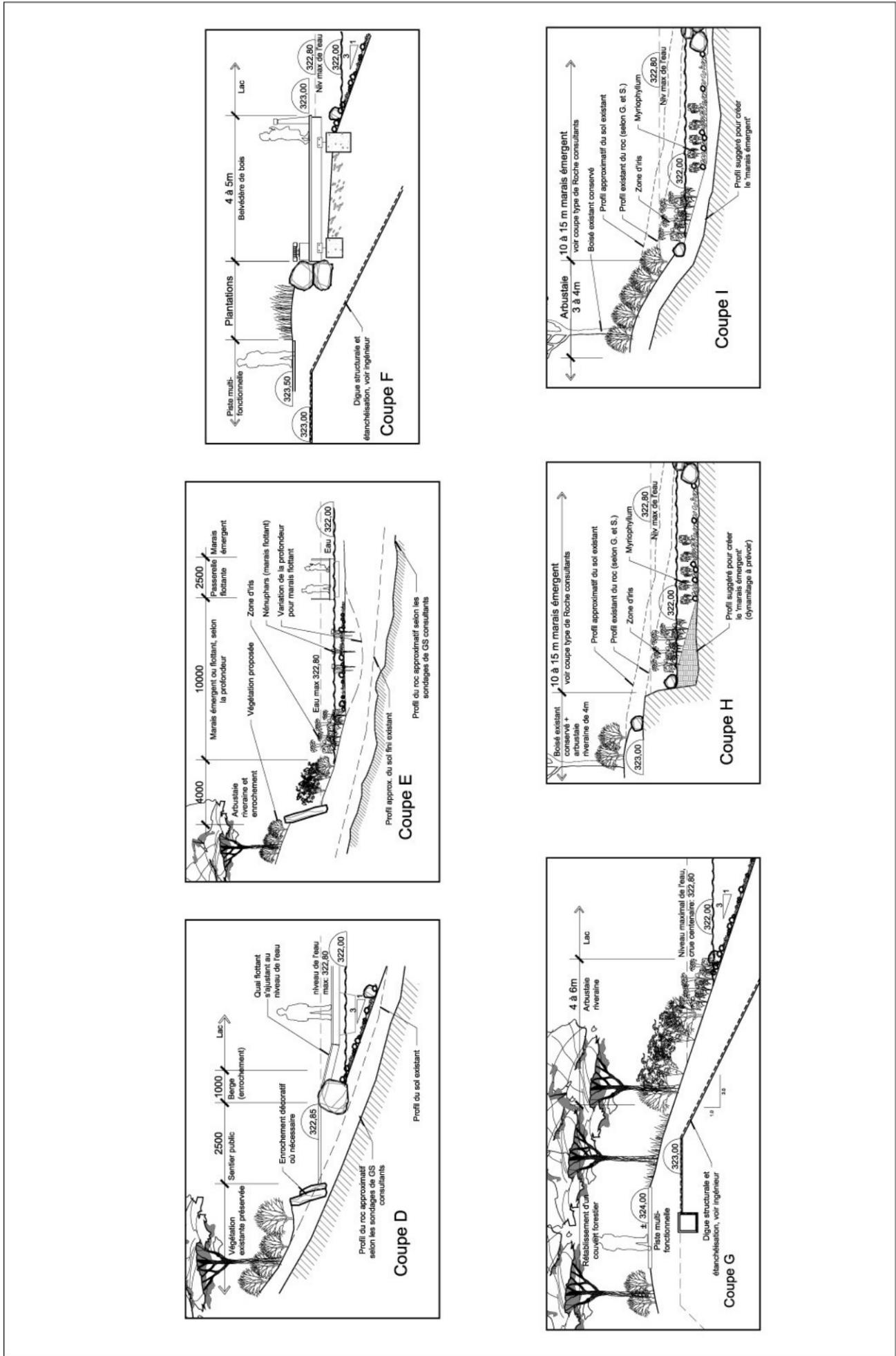
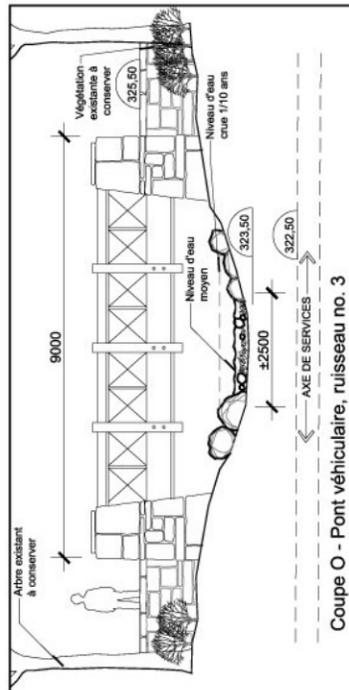
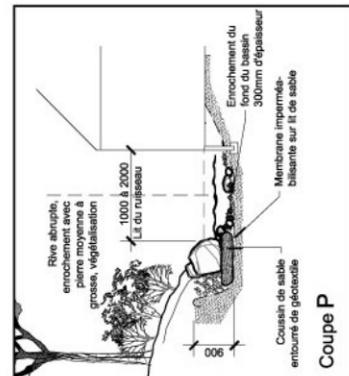
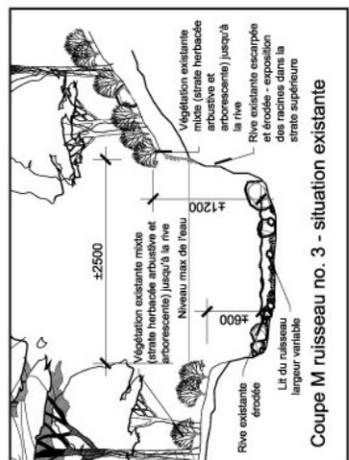
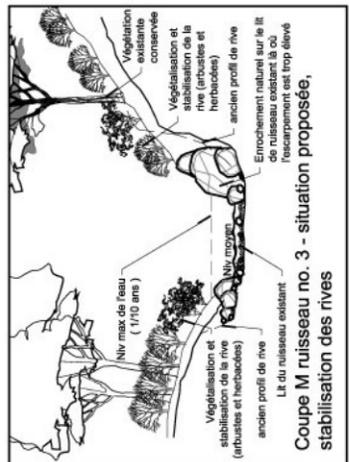
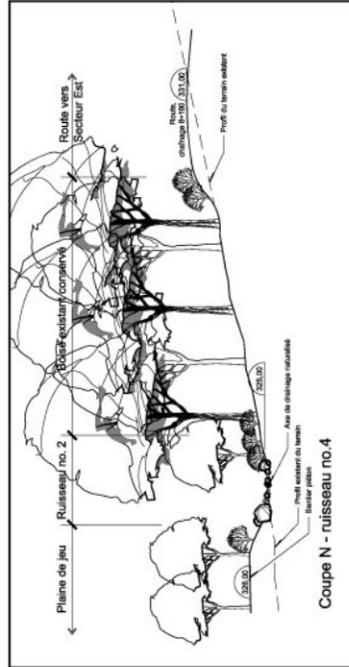
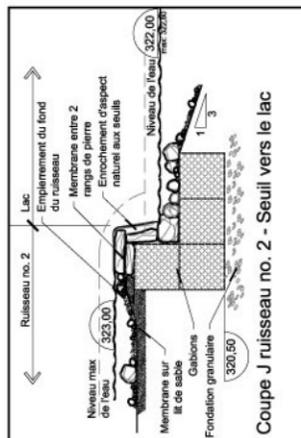
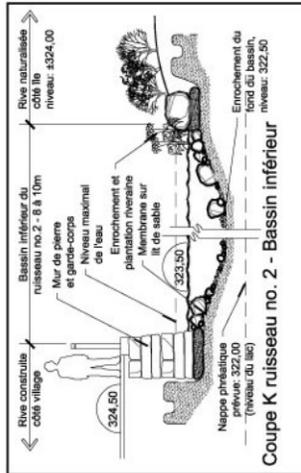
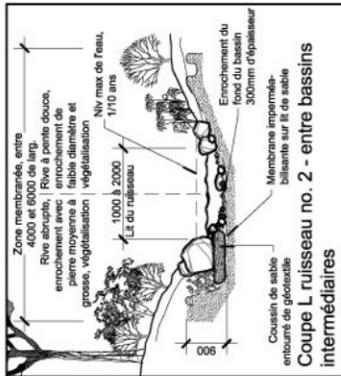


Figure 11 – Coupes (3)





263. Le programme immobilier

Le programme immobilier comporte un maximum de 2 100 unités d'hébergement réparties géographiquement comme suit :

- 1° noyau central : 1 400 unités d'hébergement;
- 2° secteur ouest : 100 unités d'hébergement;
- 3° secteur sud : 100 unités d'hébergement;
- 4° secteur est : 500 unités d'hébergement.

Le noyau central compte aussi jusqu'à 9 000 mètres carrés d'établissements commerciaux, un centre de conférence d'environ 11 000 mètres carrés, un centre multifonctionnel de l'ordre de 5 000 mètres carrés et un salon de jeux (casino) d'environ 11 000 mètres carrés.

Modifié par : (2010)-100-3

264. Accès et circulation

Le développement immobilier du Versant Soleil est accessible à partir d'une rue partant du chemin Duplessis approximativement à la hauteur des étangs aérés.

Cette rue se divise en deux embranchements une fois arrivé au Versant Soleil.

L'embranchement ouest conduit au débarcadère sud, à l'une des entrées de stationnement intérieur, à deux parcs de stationnement extérieur et aux secteurs d'hébergement ouest et sud.

L'embranchement est est aménagé sur la digue et ceinture le lac jusqu'au débarcadère est où se trouvent la seconde entrée de stationnement intérieur, un parc de stationnement extérieur et l'accès au secteur d'hébergement est.

La rue d'accès principale au Versant Soleil est doublée d'une voie d'évacuation pouvant être empruntée en cas d'urgence. Cette voie devrait également être utilisée pour la circulation des véhicules très lourds et ceux transportant des matériaux en vrac de manière à limiter l'usure prématurée de la rue d'accès principale et éviter les nuisances pour les autres types de circulation automobile.

Une attention particulière est accordée au design des intersections, sur le concept d'organisation spatiale par l'utilisation de carrefours giratoires.

La figure 12 identifie de façon conceptuelle les rues qui sont destinées à devenir publiques. Dans les secteurs de développement immobilier périphérique, le tracé des rues publiques peut varier pour mieux s'adapter au terrain et à la forme de développement résidentiel. La rue d'accès principale est la seule rue qui joue un rôle de collectrice. La figure 12 localise également les cases de stationnement extérieur réservées au stationnement de courte durée.

La circulation piétonnière est favorisée dans le noyau central. Les places piétonnières, trottoirs et sentiers sont à juste titre désignées par le programme particulier d'urbanisme comme des voies de circulation dont le tracé devra dans ses grandes lignes être respecté lors de la réalisation du projet. Les places piétonnières jouent également un rôle important pour permettre un accès à tous les bâtiments par les camions incendie. Les figures 13 et 14 illustrent les voies de circulation piétonnières du noyau central et le réseau de sentiers récréatifs qui l'entoure.



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

Afin de s'assurer que les infrastructures routières, y compris la signalisation, permettent de répondre adéquatement aux besoins, même en période de fort achalandage, le promoteur doit s'engager à produire pour la Ville une étude sur la circulation, à en faire un suivi annuel et à mettre en œuvre les recommandations qui le concerne.

265. Le stationnement

L'ensemble des besoins en stationnement du développement immobilier du Versant Soleil sera comblé par les stationnements extérieurs et intérieurs aménagés sur le site.

Les 1 400 unités d'hébergement du noyau central seront desservies par autant de places de stationnement intérieures.

Les 700 unités d'hébergement des secteurs résidentiels disposeront de 1 050 places de stationnement extérieures et intérieures.

Les besoins en stationnement des usages commerciaux, du centre de conférence et du centre multifonctionnel seront comblés par quatre parcs de stationnement extérieurs totalisant environ 490 places. Cette offre pourrait être doublée en y ajoutant un second niveau.

Modifié par : (2010)-100-3

Quant au salon de jeux (casino), la clientèle pourra compter sur la disponibilité d'environ 630 cases de stationnement réparties en sous-sol du bâtiment et en une structure étagée extérieure.

Modifié par : (2010)-100-3

Le site du Versant Soleil ne prévoit pas d'espaces de stationnement spécifiquement réservés à l'usage des skieurs de jour. Même au terme du développement du Versant Soleil, la Base Sud demeurera le principal point de chute des skieurs de jour disposant de l'ensemble des infrastructures nécessaires à l'accueil de cette clientèle.

Les graphiques 1 à 3 joints à titre indicatif regroupent une synthèse des besoins et de l'offre en stationnement pour l'ensemble des usagers de la Station Mont Tremblant. Cet exercice complexe démontre l'étroite interrelation entre les différents versants et met en lumière la nécessité d'aborder la question du stationnement globalement plutôt que par versant. L'exercice démontre cependant que l'offre projetée de stationnement comble l'ensemble des besoins estimés. Station Mont Tremblant doit d'ailleurs s'engager à produire annuellement un suivi de l'évolution de l'offre et de la demande en stationnement et mettre en œuvre, s'il y a lieu, les correctifs nécessaires. La figure 16 montre la localisation des parcs de stationnement pour excursionnistes et employés existants et projetés.

266. Les infrastructures d'utilité publique

Le site est entièrement desservi par l'aqueduc et l'égout et raccordé aux réseaux existants. La construction des réseaux selon les normes municipales sera entièrement à la charge du promoteur. La Ville en prendra possession et en assumera la gestion lorsque leur construction sera considérée terminée et conforme.

Le Versant Soleil sera raccordé au système d'adduction d'eau qui alimente déjà le village, la base sud de Station Mont Tremblant et le secteur du Géant et qui puise son eau dans le lac Tremblant. Le lac peut fournir aux besoins futurs et actuels sans impacts négatifs pour l'environnement du lac et de la rivière Cachée. Toutefois, les quotas de prélèvement devront être révisés par le ministère de l'Environnement à la demande conjointe de la Ville et de Station Mont Tremblant et il serait souhaitable, pour mieux gérer la réserve d'eau et diminuer les fluctuations des niveaux d'eau du lac et de la rivière, d'améliorer le barrage existant.

Il est prévu que le réseau d'aqueduc du Versant Soleil boucle avec le réseau situé à la base du Versant Sud par le biais du projet du Refuge du Cerf.



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

La totalité des eaux usées du Versant Soleil sera acheminée aux étangs aérés du chemin Duplessis qui ont la capacité d'accueillir les débits projetés. Au besoin, l'espace est disponible pour agrandir les installations de traitement des eaux. La capacité de la rivière du Diable à recevoir les charges organiques additionnelles relève de la compétence du ministère de l'Environnement mais aucune difficulté n'est entrevue à ce chapitre.

Le réseau d'égout pluvial ou de drainage doit être conçu pour limiter l'apport de sédiments dans le ruisseau du Versant Soleil (115) et la rivière du Diable et ce, dès les premières phases de construction. Un suivi de la situation devrait permettre d'apporter des corrections au besoin.

Le partage des coûts reliés à toutes les infrastructures de responsabilité municipale sera établi dans des ententes relatives aux travaux municipaux. Les coûts qu'engendrent ces travaux devront être assumés par le projet, soit directement ou à travers les mécanismes de la fiscalité.

L'approvisionnement électrique du site devrait se faire par ligne de transport et de distribution aérienne en provenance du poste Grand-Brûlé et le long du corridor du chemin Duplessis. La distribution électrique dans le noyau central se fera en souterrain.

267. Les installations complémentaires

Les installations complémentaires comprennent toutes les installations et constructions requises par l'opération du site, comme les aires de chargement et déchargement des biens et des ordures et matières recyclables, les aires d'entreposage de matériaux secs et les lieux de triage du matériel d'excavation et de concassage pour la construction, les bâtiments administratifs, etc.

Toutes ces installations sont permises afin d'assurer une bonne gestion du projet et limiter les impacts sur les zones avoisinantes. Une attention particulière est portée à ces installations afin de s'assurer que :

- 1° leurs dimensions et superficies sont suffisantes pour les besoins projetés;
- 2° leur localisation limite les nuisances sur les espaces récréatifs, résidentiels et commerciaux;
- 3° elles sont intégrées sur le plan architectural ou camouflées par l'aménagement paysager et la végétation.

La construction du Versant Soleil est notamment liée à la création d'une bande tampon végétale et efficace entre le site d'entreposage existant à proximité de l'intersection prévue entre le chemin Duplessis et la rue d'accès principale. Si ce site d'entreposage est un jour abandonné, il devra être retourné à l'état naturel ou utilisé à des fins conformes à la réglementation d'urbanisme.

268. Équilibre entre les développements immobiliers et récréatifs

Le développement immobilier du Versant Soleil (2 100 unités d'hébergement) viendra s'ajouter au potentiel de 3 200 unités du Versant Sud et à celui anticipé du Versant Nord (environ 1 500 unités d'hébergement). Cet ajout d'un nombre croissant de visiteurs résidant sur le site est tout à fait compatible avec le renforcement du positionnement de station récréotouristique de classe internationale déjà atteint par Station Mont Tremblant.



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

Il importe toutefois que ces développements immobiliers soient soutenus par l'ajout et la diversification d'activités et d'aménagements récréatifs susceptibles d'assurer un achalandage continu tout au long de l'année.

Station Mont Tremblant est en bonne voie d'atteindre un niveau d'achalandage soutenu tout au long de l'année. Le site est d'ailleurs présentement plus fréquenté l'été que l'hiver. Afin de maintenir cet équilibre, Station Mont Tremblant a développé un programme constitué de plus de 212 activités possibles adaptées aux différents groupes d'âges et styles de vie de la clientèle qui fréquente ou est susceptible de fréquenter le site de Station Mont Tremblant. Ce programme d'activités sera mis en œuvre au fur et à mesure de la croissance immobilière mais aussi des besoins de la clientèle de jour.

Station Mont Tremblant prévoit qu'à terme le site attirera annuellement environ 1 M de visiteurs de séjour et 3,7 M de visiteurs de jour. Cette clientèle générera des besoins combinés équivalents à environ 21 M d'heures d'activités de jour et 1 M d'heures d'activités de soir qui combleront le programme des 212 activités.

Bien que Station Mont Tremblant soit devenue une véritable destination quatre-saisons, le ski alpin demeure l'activité principale. Le domaine skiable couvre présentement 243 hectares (600 acres) et dispose d'une capacité d'accueil journalière de l'ordre de 12 300 skieurs. Or le potentiel de développement maximal a été évalué à 404 hectares (1 000 acres) ce qui permettrait d'accroître la capacité d'accueil de la montagne à 18 000 skieurs/jour. La performance de la montagne ne peut évidemment être évaluée en fonction de sa capacité théorique moyenne, mais plutôt en fonction des pointes d'utilisation combinées des skieurs de jour et des skieurs en hébergement sur le site.

Station Mont Tremblant constate depuis quelques années un plafonnement de sa clientèle de jour et estime conséquemment la pointe d'achalandage maximale de cette clientèle à environ 6 230 skieurs/jour.

En contrepartie, la clientèle de skieurs de séjour est en croissance et compte tenu du parc d'hébergement à terme, la pointe de skieurs de destination pourrait vraisemblablement atteindre 10 600 skieurs/jour². Les pointes combinées offrent donc un potentiel de 16 830 skieurs/jour, ce qui est largement sous le potentiel théorique de la montagne estimé à 18 000 skieurs/jour.

Station Mont Tremblant estime donc disposer d'un programme d'activités et d'un potentiel d'expansion de son domaine skiable suffisants pour s'assurer du maintien d'un équilibre entre les besoins générés par le développement immobilier et l'offre récréative.

Sous-section 6 Les affectations du sol et les densités de son occupation

Le territoire du Versant Soleil est morcelé en cinq aires d'affectation. Au total, la densité ne doit pas excéder 22 unités d'hébergement à l'hectare brut pour la totalité de l'espace visé par le programme particulier d'urbanisme du Versant Soleil.

La figure 15 délimite les différentes aires d'affectation proposées.

269. Affectation A

L'aire d'affectation A regroupe des usages commerciaux et de services, des équipements destinés à la tenue de congrès et des installations sportives et récréatives intensives comme un centre d'aventures intérieur, et extensives comme des pistes de ski alpin. La densité à l'intérieur de l'aire d'affectation A ne peut excéder 110 unités d'hébergement à l'hectare brut.

Modifié par : (2010)-100-3

² Basé sur l'hypothèse que les 5 828 unités d'hébergement des trois versants sont occupées à 100 % à raison de 2,8 personnes/unité et que 65 % de cette clientèle résidente fera du ski (10 600 skieurs/jour),



270. **Affectation B**

L'aire d'affectation B regroupe des usages commerciaux et de services, des équipements destinés à la tenue de congrès et des installations sportives et récréatives intérieures ou extérieures. La densité dans l'aire d'affectation B ne peut excéder 35 unités d'hébergement à l'hectare brut.

271. **Affectation C**

L'aire d'affectation C regroupe des usages résidentiels et d'hébergement, des installations sportives et récréatives intensives comme des terrains de tennis ou des piscines et extensives comme des pistes de ski alpin. La densité de l'aire d'affectation C ne peut excéder 24 unités de logement ou d'hébergement à l'hectare brut.

272. **Affectation D**

L'aire d'affectation D regroupe uniquement des aménagements récréatifs comme des pistes et sentiers et des routes et des terrains de stationnement dans un espace qui est maintenu à l'état naturel. La densité est donc de 0 unité d'hébergement à l'hectare.

273. **Affectation E**

L'aire d'affectation E est une aire de conservation et est un espace qui est maintenu à l'état naturel de manière à assurer la pérennité de la zone de fraie. La densité est donc de 0 unité d'hébergement à l'hectare.

Figure 12 – Réseau des rues publiques projeté et stationnement courte durée



Figure 13 - Voies de circulation piétonnières et parcours du camion d'incendie

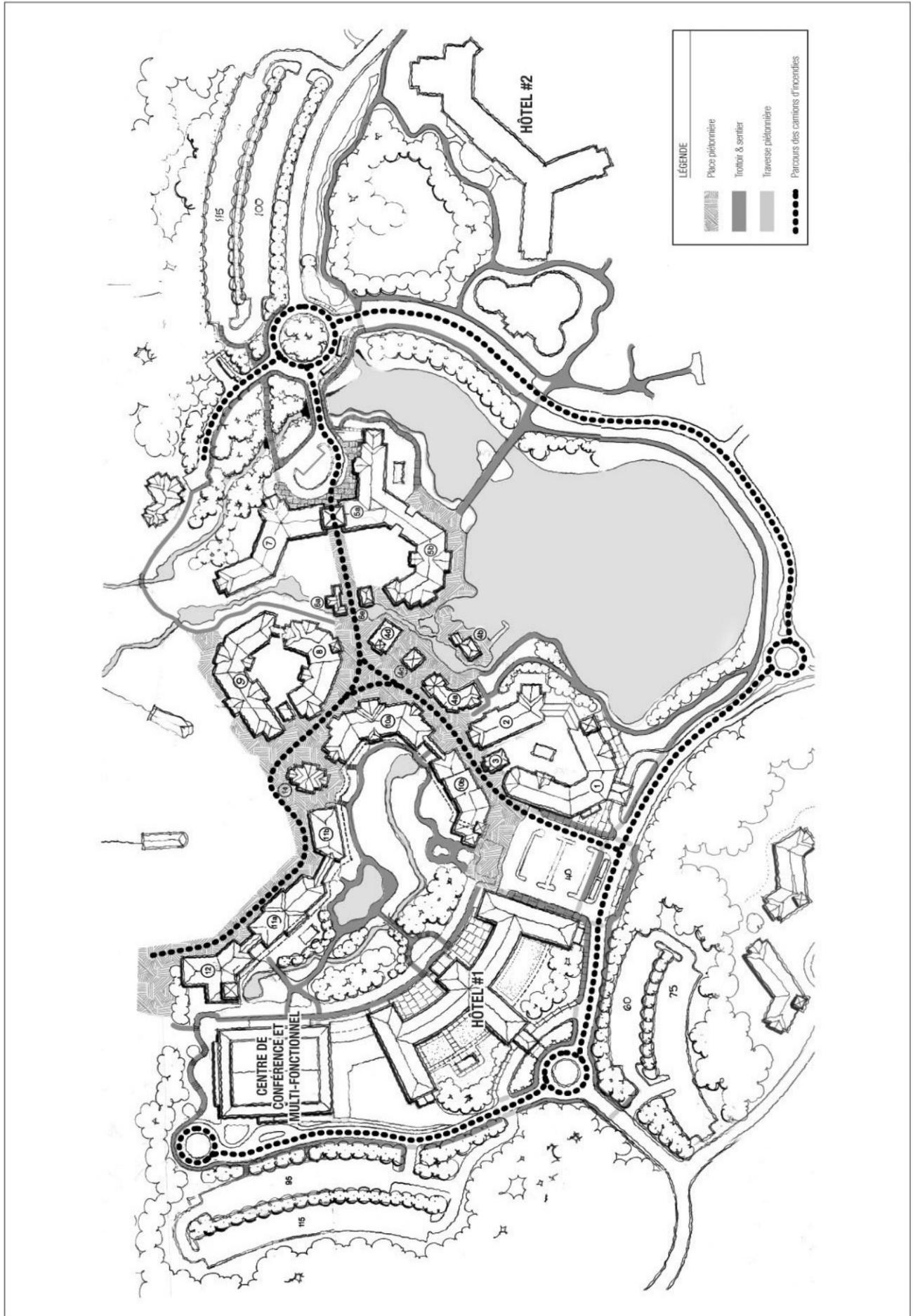




Figure 14 - Pistes et sentiers du noyau central

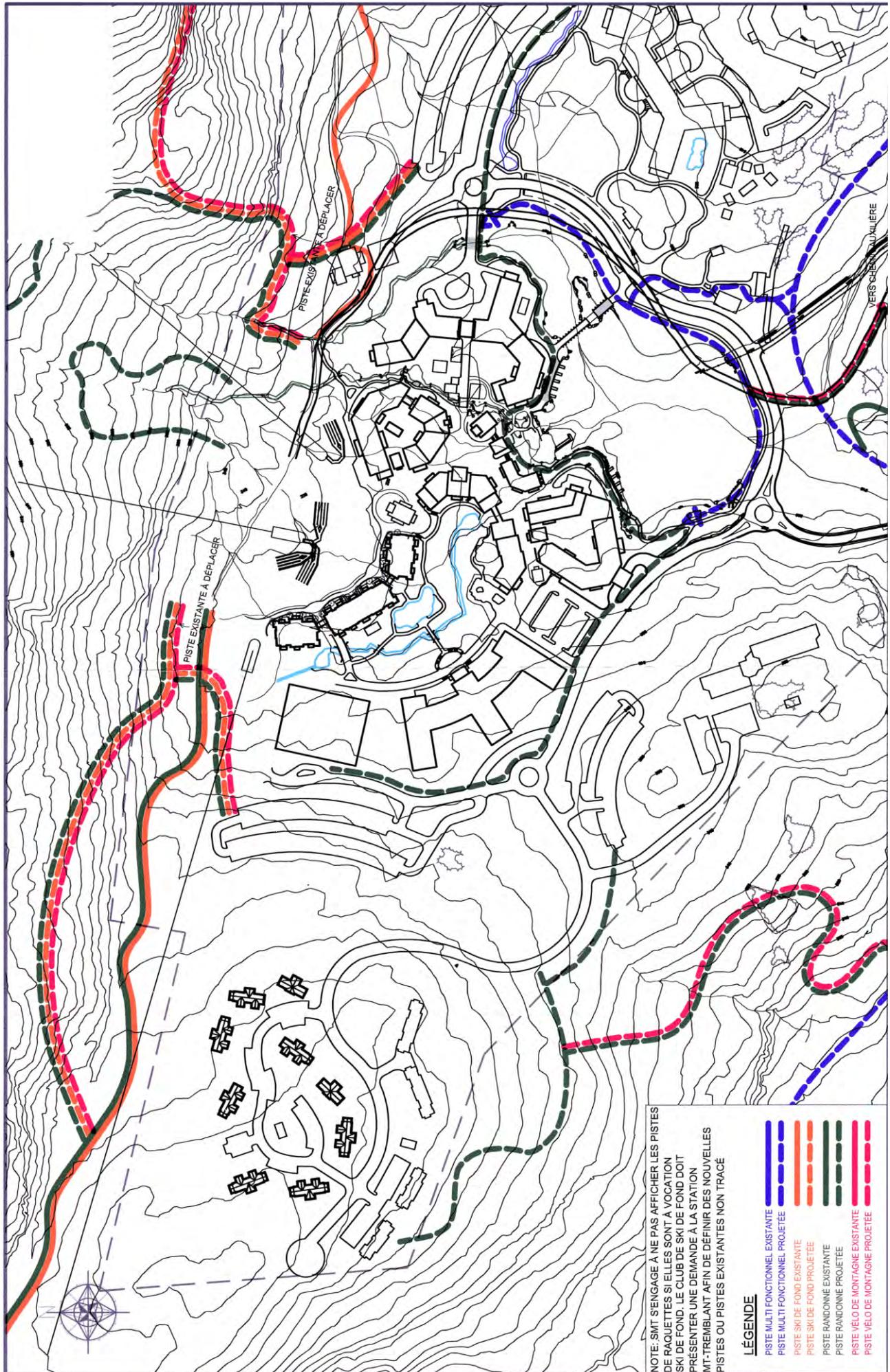
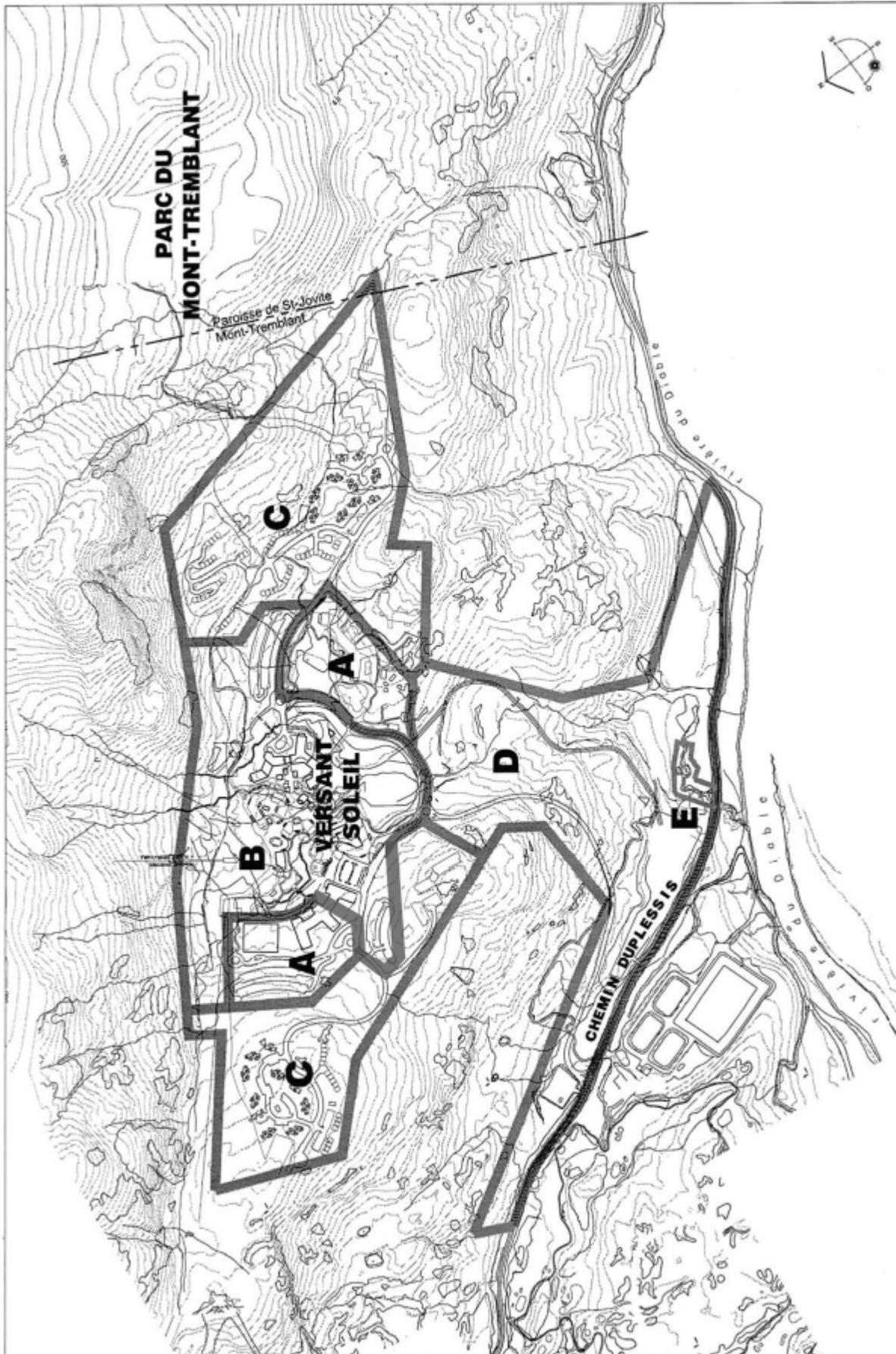




Figure 15 – Plan d'affectation du sol – PPU du Versant Soleil

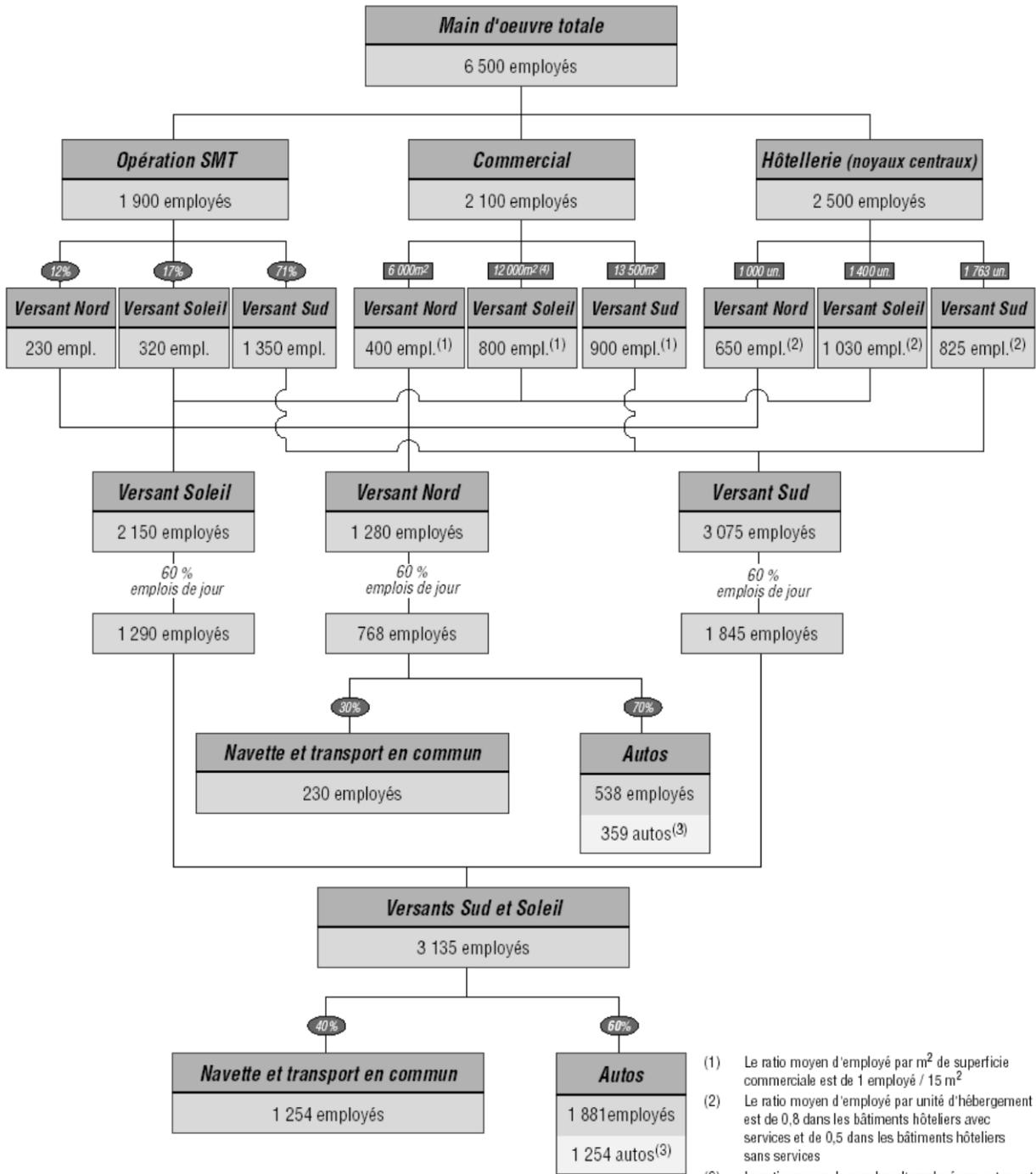


Modifié par : (2010)-100-3



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

Graphique 2 – Évaluation des besoins en stationnement de la main d'œuvre



- (1) Le ratio moyen d'employé par m² de superficie commerciale est de 1 employé / 15 m²
- (2) Le ratio moyen d'employé par unité d'hébergement est de 0,8 dans les bâtiments hôteliers avec services et de 0,5 dans les bâtiments hôteliers sans services
- (3) Le ratio moyen du nombre d'employé par autos est de 1,5
- (4) 9 000 m² de commerce de détail et 3 000 m² de centre multifonctionnel et de parc aquatique

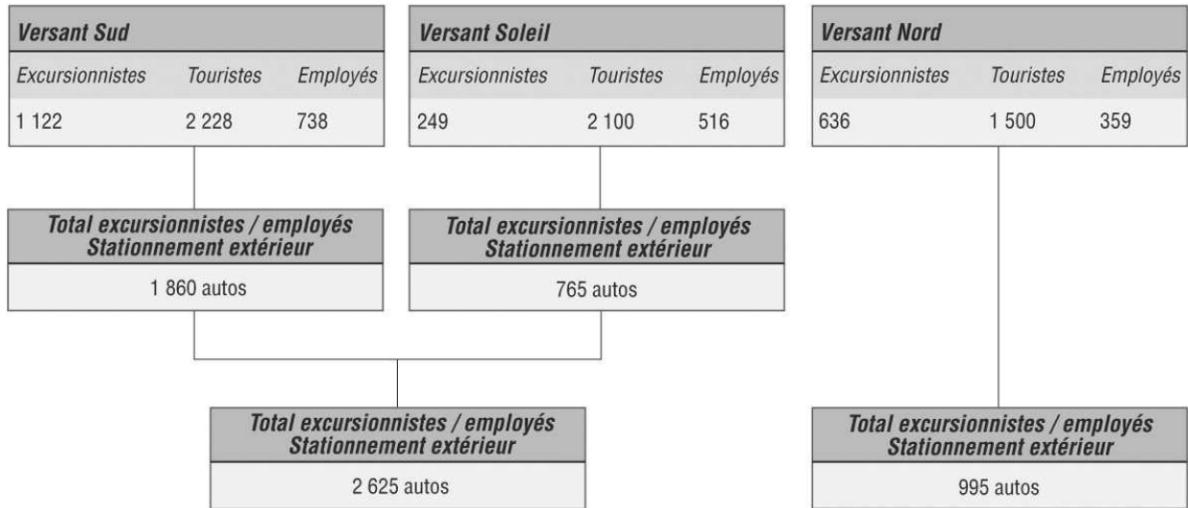
NOTE : Tableau produit à titre indicatif
Les résultats doivent être interprétés comme des ordres de grandeur



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

Graphique 3 – Bilan de l'offre et de la demande en stationnement

Besoins cumulatifs en stationnements (autos)



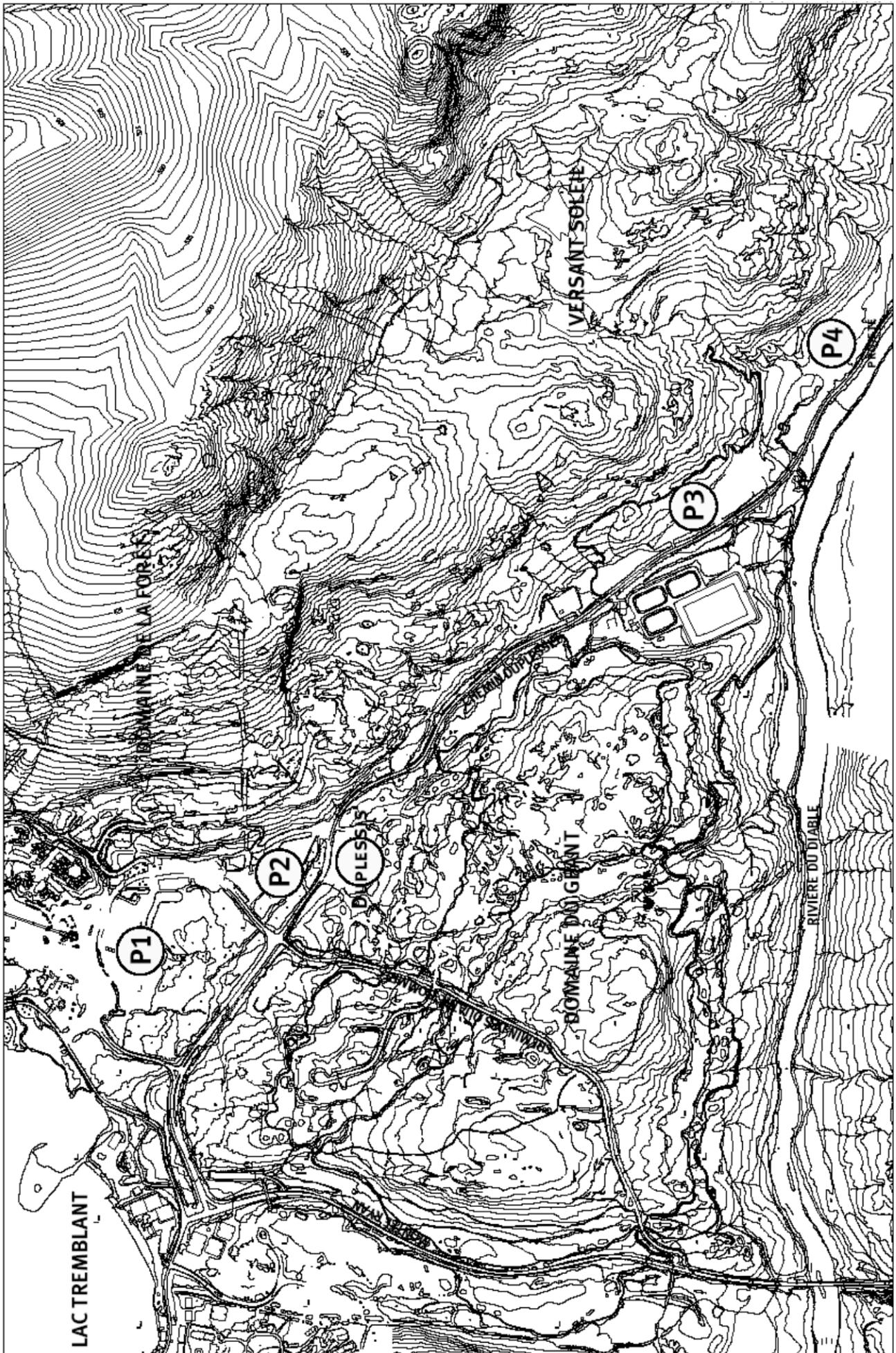
Offre cumulative en stationnements (autos)

| Base Sud et Versant Soleil | | Versant Nord | |
|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| P.1 | 875 autos | P.X ⁽³⁾ | 1 100 autos |
| P.2 | 350 autos | Total | 1 100 autos |
| P.3 | 700 autos | | |
| Duplessis ⁽¹⁾ | 450 autos | | |
| P.4 projeté ⁽²⁾ | 1 130 autos | | |
| Total | 3 505 autos | | |

- (1) Stationnement réservé exclusivement aux employés
- (2) Stationnement principalement destiné au débordement des besoins des excursionnistes et ceux des employés
- (3) Stationnement actuel réaménagé

NOTE : Tableau produit à titre indicatif
Les résultats doivent être interprétés comme des ordres de grandeur

Figure 16 – Localisation des parcs de stationnement pour excursionnistes et employés





Sous-section 7 Les conditions de mise en œuvre

274. Le cadre réglementaire

La réglementation qui encadre le développement du Versant Soleil doit être conforme au présent PPU. Ce cadre réglementaire est particulier à plusieurs égards puisqu'il doit assurer le développement d'un ensemble exceptionnel de grande envergure qui se caractérise principalement par son organisation de l'espace, la mixité de ses fonctions et ses densités très particulières qu'on ne retrouve pas à l'extérieur des propriétés de la Station Mont Tremblant.

La réglementation exigera que les opérations cadastrales relatives aux rues, ruelles, places publiques et sentiers soient conformes à ce qui est projeté dans le présent programme particulier d'urbanisme. Dans les aires d'affectation A et B, l'application de cette conformité laisse une marge de manœuvre suffisante pour localiser de façon optimale sur le terrain ces voies de circulation et pour laisser place à certaines petites variations tout en respectant les principes de circulation et d'accès que sous-tend le concept de développement. La variation par rapport à la planification routière inscrite au PPU pourrait être plus importante dans les aires d'affectation C, pour créer un lotissement qui réponde à la demande du marché pour la résidence de villégiature au moment où ces espaces seront mis en valeur.

275. Les plans d'implantation et d'intégration architecturale

Un guide d'aménagement s'appliquant à la zone centrale énonce des critères architecturaux, paysagers, d'affichage et de signalisation. Un second guide d'aménagement s'appliquant à la zone centrale apporte des précisions quant aux critères de design (critères architecturaux et critères d'aménagement extérieur) pour le hameau des Pionniers, la Place Soleil, le lac, la porte Est, l'hôtel Spa, le Pied de la montagne, l'hôtel conférence ainsi que des critères d'affichage commercial.

Par ailleurs, il est prévu de n'assujettir à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale que les bâtiments de plus de 4 étages, les stationnements étagés, les réservoirs d'eau potable et les interventions à proximité du chemin Duplessis.

276. Les paramètres d'intégration – Les guides

Le site du Versant Soleil doit être développé comme un ensemble harmonieux et intégré. C'est sur ces principes de base que des guides sont élaborés par le promoteur et respectés par les différents intervenants dans le but d'alléger le processus d'approbation par la Ville des différents projets. Ces guides vont au-delà de prescriptions d'ordre réglementaire et ou de critères de performance généraux.

Le guide d'aménagement et de développement de la zone centrale porte sur l'architecture, l'aménagement extérieur et l'affichage. Sur le plan de l'architecture le guide oriente, par secteur, le style, l'implantation, les volumes, les matériaux et formes de toit, la composition des façades, la localisation de l'espace commercial, les caractéristiques des ouvertures, les matériaux de revêtement des façades, les couleurs et textures, les caractéristiques des balcons, cheminées, etc.

En matière d'aménagement extérieur, il traite de l'élévation du rez-de-chaussée, du nivellement du terrain, de l'accès véhiculaire et des espaces piétons, des aires d'agrément (piscines, terrasses, etc.), des plantations, de l'éclairage et du mobilier urbain. En ce qui concerne l'affichage, le guide oriente la conception d'enseigne selon la typologie du bâtiment dans lequel loge le commerce et selon le type d'enseigne et fournit des indications claires sur des éléments comme les dimensions, les matériaux, les motifs et le graphisme.



Le guide d'aménagement et de développement des secteurs résidentiels porte essentiellement sur les mêmes objets architecturaux mais tient compte d'éléments typiques de bâtiments résidentiels comme les porches et escaliers extérieurs et le traitement des murs de fondation. L'aménagement extérieur y tient une place importante car il faut aborder les questions des marges d'isolement par rapport aux divers pistes et sentiers, la protection du couvert forestier, les accès véhiculaires et le stationnement, les aires de services pour l'entreposage du bois de chauffage, de la neige, etc. En ce qui concerne l'affichage, il faut guider la conception des portes d'entrée et l'affichage des différents ensembles résidentiels.

277. La séquence de développement

La réalisation de l'ensemble immobilier et récréatif du Versant Soleil se fera par phases. Chaque étape de construction devra être complète de sorte que les installations et infrastructures réalisées dans le cadre de celle-ci soient autonomes et opérationnelles. Ceci implique qu'un certain nombre de travaux d'aménagement complémentaires et parfois intérimaires devront être réalisés à chaque étape de manière à s'assurer qu'à n'importe quel moment de l'évolution du projet, ce dernier apparaîtra toujours intégré et cohérent. Ci-joint, le tableau des phases de développement.

| VERSANT SOLEIL | ÉLÉMENTS PÉRIPHÉRIQUES |
|--|---|
| PHASE 1 – 2004 à 2008 | |
| 1° construction de la route d'accès principale et de son intersection au chemin Duplessis 2° améliorations à la voie d'évacuation (route pour la construction) 3° aménagement d'un site d'entreposage et aire de concassage de pierre temporaire sur le site 4° aménagement du ruisseau central 5° aménagement du lac 6° aménagement des sentiers, éclairage belvédères en bordure du lac 7° infrastructures principales | 1° relocalisation de tronçon des pistes de ski de fond faisant intersection avec la route d'accès et la route d'évacuation |
| PHASE 2 – 2006 à 2015 | |
| 1° construction du casino 2° construction du noyau central 3° construction des condotels 4° construction de l'hôtel n° 1 5° construction de l'hôtel n° 2 | 1° liens récréatifs vers la Base sud 2° agrandissement du stationnement près du chemin Duplessis |
| PHASE 3 – 2007 à 2020 | |
| 1° construction des secteurs résidentiels ouest, est et sud 2° gare ou terminus (s'il y a lieu) | 1° liens récréatifs vers le Versant Nord 2° liens de transport entre les 3 centres de villégiature et le parc du Mont-Tremblant (projet à évaluer) |



Sous-section 8 Programmation

La mise en œuvre du programme particulier d'urbanisme passe par la réalisation d'un certain nombre d'activités que la Ville et Station Mont Tremblant s'engagent à réaliser. Les modalités de leur réalisation sont précisées à l'intérieur de protocoles d'ententes signés avant même l'adoption du présent programme particulier d'urbanisme. D'autres activités qui n'engagent que la Ville ou une autorité gouvernementale complètent cette programmation.

Comme l'adoption initiale du programme particulier a été faite en 2003, dans le cadre de l'élaboration du présent plan d'urbanisme, une mise à jour de l'échéancier a été réalisée. C'est donc pour cette raison que les mentions « fait » ou « en cours » sont indiquées à plusieurs endroits.

278. **Réseau routier et stationnement**

| Activités | Intervenant(s) | Échéancier |
|--|---|---|
| 1° collaboration permettant l'amélioration du service de transport en commun desservant le site | Ville Station Mont Tremblant | À déterminer |
| 2° plan de gestion des stationnements (suivi annuel de l'évolution de l'offre et de la demande en stationnement pour les trois bases et mise en œuvre, s'il y a lieu, des correctifs nécessaire) | Station Mont Tremblant | Octobre de chaque année |
| 3° réalisation d'une étude d'impact sur la circulation | Station Mont Tremblant | Fait |
| 4° mise à jour de l'étude d'impact sur la circulation | Station Mont Tremblant | Aux 5 ans ou à chaque phase de 700 unités d'hébergement |
| 5° mise en place d'un système de suivi de l'évolution des débits de circulation et de comptages ponctuels | Station Mont Tremblant | A déterminer |
| 6° suivi des recommandations de l'étude d'impact sur la circulation et exécution des correctifs (site et chemin Duplessis) | Station Mont Tremblant | Annuellement |
| 7° construction des carrefours giratoires et autres ouvrages identifiés à l'étude d'impact sur la circulation (site et chemin Duplessis) | Station Mont Tremblant | En cours |
| 8° prise en charge et réfection du chemin Duplessis | Ministère des Transports | À déterminer |
| 9° participer aux travaux du comité consultatif sur le réseau régional de Mont-Tremblant | MTQ, MRC, municipalités, Station Mont Tremblant | En cours |

Modifié par : (2010)-100-3



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

279. **Infrastructures d'égout et d'aqueduc et de drainage**

| Activités | Intervenant(s) | Échéancier |
|---|---|--|
| 1° construction du ponceau du ruisseau de l'Avalanche (ruisseau 115) situé sous le chemin Duplessis | Station Mont Tremblant | À déterminer |
| 2° construction du ponceau du ruisseau Johannsen situé sous le chemin Duplessis | Station Mont Tremblant | Fait |
| 3° mise aux normes de la capacité de l'usine de filtration du lac Tremblant (études, demandes, autorisations et construction) | Ville, ministère de l'Environnement Station Mont Tremblant | En cours |
| 4° construction d'un réservoir d'eau potable | Station Mont Tremblant | Fait |
| 5° cession de terrains pour l'agrandissement de l'usine de traitement des eaux usées | Station Mont Tremblant | Fait |
| 6° construction d'un dégraisseur désableur et d'une unité de brumisation | Station Mont Tremblant | Fait |
| 7° cession des infrastructures à la Ville | Station Mont Tremblant | Au fur et à mesure de la mise en opération |

280. **Sécurité publique**

| Activités | Intervenant(s) | Échéancier |
|---|--|--------------|
| 1° préparation d'un plan de mesures d'urgence applicable à la période de construction du projet | Station Mont Tremblant Ville | Fait |
| 2° consultation du promoteur lors de la réalisation des plans des mesures d'urgence municipal | Ville MRC des Laurentides Station Mont Tremblant | À déterminer |
| 3° collaboration permettant d'offrir un niveau de sécurité adéquat par la desserte policière | Ville Station Mont Tremblant | À déterminer |
| 4° construction de la voie d'évacuation maintenue carrossable en toute saison | Station Mont Tremblant | Fait |
| 5° installation de bornes sèches | Station Mont Tremblant | Fait |
| 6° acquisition d'un camion-échelle | Ville Station Mont Tremblant | Fait |
| 7° cession d'un terrain sur le chemin Duplessis (zone P-1 326-3) | Station Mont Tremblant | Fait |
| 8° rendre disponible un local au rez-de-chaussée pour la sécurité publique | Station Mont Tremblant | À déterminer |



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

281. Protection du milieu naturel

| Activités | Intervenant(s) | Échéancier |
|---|--|-----------------|
| 1° respect des principes établis concernant l'évaluation environnementale et le plan d'orientation du programme de contrôle et de suivi | Station Mont Tremblant | Annuellement |
| 2° établissement d'un « état zéro » | Station Mont Tremblant | Fait |
| 3° mise sur pied d'un comité conjoint de suivi environnemental | Station Mont Tremblant Ville | 2004 et continu |
| 4° respect des principes d'aménagement des ruisseaux et plans d'eau établis | Station Mont Tremblant | Fait et continu |
| 5° augmentation des efforts pour la réduction de la consommation d'eau traitée | Station Mont Tremblant | 2003 et continu |
| 6° obtention des autorisations et construction des ouvrages de rétention du lac artificiel | Station Mont Tremblant Ministère de l'Environnement Ville | Fait |
| 7° aménagement de la décharge du lac Tremblant | Ville Station Mont Tremblant | A déterminer |

282. Gestion des matières résiduelles

| Activités | Intervenant(s) | Échéancier |
|---|---------------------------------|-----------------|
| 1° conclusion d'une entente sur la gestion des matières résiduelles | Station Mont Tremblant Ville | Fait |
| 2° mise en place de mesures incitatives au tri et au recyclage des matières résiduelles | Station Mont Tremblant | 2007 et continu |

283. Gestion des neiges usées

| Activités | Intervenant(s) | Échéancier |
|--|---------------------------------|------------|
| 1° aménagement d'un site de dépôt des neiges usées | Station Mont Tremblant Ville | Fait |



284. Parcs, terrains de jeux et espaces naturels

| Activités | Intervenant(s) | Échéancier |
|--|---------------------------------|--------------|
| 1° élaboration du plan directeur des parcs et espaces verts | Ville | Fait |
| 2° mise à jour des pistes du domaine skiable et des autres sentiers | Station Mont Tremblant | Annuellement |
| 3° réalisation de la piste multifonctionnelle | Ville Station Mont Tremblant | A déterminer |
| 4° aménagement d'une bande tampon en bordure du « Pit à Florian » et des garages | Station Mont Tremblant | Fait |
| 5° construction d'une traverse sur la rivière du Diable | Ville Station Mont Tremblant | Fait |

285. Culture et loisirs

| Activités | Intervenant(s) | Échéancier |
|--|---------------------------------|------------|
| 1° élaboration d'une politique conjointe sur la culture et les loisirs | Station Mont Tremblant Ville | 2009-2010 |
| 2° mise sur pied d'un comité conjoint pour élaborer la politique | Station Mont Tremblant Ville | 2009-2010 |

286. Guides

| Activités | Intervenant(s) | Échéancier |
|--|---------------------------------|------------|
| 1° élaboration de guides d'architecture, d'aménagement paysager et d'affichage | Station Mont Tremblant Ville | Fait |

SECTION 2 PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU NOYAU VILLAGEOIS (VILLAGE)

Section ajoutée par : (2013)-100-13

Sous-section 1 Introduction

286.1 Mise en contexte

Le processus de mise en valeur du Secteur du Village a débuté au printemps 2010 par le dépôt d'une étude de positionnement commercial du village et du Laboratoire artistique et de développement local du réseau Les Arts et la Ville. Plusieurs idées et projets ont alimenté la discussion en vue de donner un nouveau souffle à ce secteur de la ville.