

## TABLE DES MATIÈRES – CHAPITRE 9

CHAPITRE 9	PROGRAMMES PARTICULIERS D'URBANISME.....	215
SECTION 1	PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU VERSANT SOLEIL .....	215
Sous-section 1	Introduction .....	215
238.	L'échange de terrain.....	215
239.	Le Versant Soleil .....	215
Sous-section 2	Le contexte de développement .....	217
240.	Le Versant Soleil, une nouvelle phase de réalisation du projet de développement de la Station Mont Tremblant.....	217
241.	Répercussions du développement sur le reste du territoire et la communauté .....	218
Sous-section 3	Le site, la problématique et les enjeux de développement .....	219
242.	Le site.....	219
243.	La topographie .....	219
244.	Le type de sol.....	219
245.	Le réseau hydrographique.....	220
246.	Le couvert végétal .....	220
247.	La faune .....	222
248.	L'ensoleillement.....	223
249.	Les panoramas.....	223
250.	Le réseau récréatif.....	223
251.	Le réseau routier et le stationnement .....	223
252.	Les infrastructures et services d'utilités publiques .....	224
253.	Les bureaux et équipements administratifs.....	224
254.	Synthèse des enjeux de développement .....	227
Sous-section 4	Les orientations de développement et les objectifs d'aménagement .....	228
255.	Énoncé de principe.....	228
256.	Les orientations de développement .....	228
257.	Les objectifs d'aménagement .....	230
Sous-section 5	L'affectation des sols.....	232
258.	Le concept d'aménagement .....	232
259.	L'organisation spatiale du développement immobilier .....	232
260.	Le noyau central.....	233
261.	Le lac et les ruisseaux .....	234
262.	Les développements immobiliers périphériques .....	234
263.	Le programme immobilier .....	241
264.	Accès et circulation.....	241
265.	Le stationnement.....	242
266.	Les infrastructures d'utilité publique.....	242
267.	Les installations complémentaires .....	243
268.	Équilibre entre les développements immobiliers et récréatifs.....	243
Sous-section 6	Les affectations du sol et les densités de son occupation .....	244
269.	Affectation A.....	244
270.	Affectation B.....	245
271.	Affectation C.....	245
272.	Affectation D.....	245
273.	Affectation E.....	245
273.1	Affectation F.....	245
Sous-section 7	Les conditions de mise en œuvre.....	255
274.	Le cadre réglementaire.....	255
275.	Les plans d'implantation et d'intégration architecturale.....	255
276.	Les paramètres d'intégration – Les guides .....	255
277.	La séquence de développement.....	256
Sous-section 8	Programmation .....	257
278.	Réseau routier et stationnement.....	257
279.	Infrastructures d'égout et d'aqueduc et de drainage .....	258
280.	Sécurité publique.....	258
281.	Protection du milieu naturel .....	259
282.	Gestion des matières résiduelles.....	259
283.	Gestion des neiges usées .....	259
284.	Parcs, terrains de jeux et espaces naturels .....	260

## TABLE DES MATIÈRES – CHAPITRE 9

285.	Culture et loisirs.....	260
286.	Guides.....	260
<b>SECTION 2</b>	<b>PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU NOYAU VILLAGEOIS (VILLAGE)</b> .....	<b>260</b>
Sous-section 1	Introduction .....	260
<b>286.1.</b>	Mise en contexte .....	260
<b>286.2</b>	Orientation d'aménagement du plan d'urbanisme à l'égard du noyau villageois .....	1
<b>286.3</b>	La démarche d'élaboration du PPU .....	2
<b>286.4</b>	Le territoire d'application du PPU .....	2
<b>286.5</b>	Le noyau villageois en tant que secteur central .....	2
<b>286.5.1</b>	Programme d'acquisition d'immeubles - Banque de terrains .....	1
<b>286.6</b>	Structure du PPU .....	1
<b>286.7</b>	L'énoncé de vision.....	3
Sous-section 2	Intervention 1 - Un milieu de vie dynamique pour résidents .....	5
<b>286.8</b>	Objectifs de l'intervention.....	5
<b>286.9</b>	Évaluation de la situation actuelle.....	5
<b>286.10</b>	Les projets.....	6
<b>286.11</b>	Le soutien à la construction, rénovation résidentielle.....	6
<b>286.12</b>	Le programme Rénovation Québec – volet II.....	7
<b>286.13</b>	Le contenu de la réglementation d'urbanisme .....	7
<b>286.14</b>	Entrée lac Mercier .....	7
<b>286.15</b>	Édifice Félix-Calvé.....	8
<b>286.16</b>	Église Sacré-Cœur-de-Jésus .....	8
Sous-section 3 :	Intervention 2 - Un renouvellement de l'offre commerciale.....	8
<b>286.17</b>	Objectifs de l'intervention.....	8
<b>286.18</b>	Évaluation de la situation actuelle.....	9
<b>286.19</b>	Les projets.....	9
<b>286.20</b>	Le contenu de la réglementation d'urbanisme .....	10
<b>286.21</b>	Programmes de subvention ou aides techniques .....	11
<b>286.22</b>	Tenue d'événements artistiques .....	12
<b>286.23</b>	Conditions de réalisation .....	12
<b>286.23.1</b>	Programme de subvention - accessibilité universelle .....	12
Sous-section 4 :	Intervention 3 - Une fenêtre sur le lac Mercier.....	13
<b>286.24</b>	Objectifs de l'intervention.....	13
<b>286.25</b>	Évaluation de la situation actuelle.....	13
<b>286.26</b>	Description de l'intervention.....	13
Sous-section 5 :	INTERVENTION 4 - Un pôle d'activités pour la famille .....	14
<b>286.27</b>	Objectif de l'intervention .....	14
<b>286.28</b>	Évaluation de la situation existante.....	15
<b>286.29</b>	Description de l'intervention.....	15
<b>286.30</b>	Aménagement d'un parc d'hébertisme pour enfants.....	15
<b>286.31</b>	Circuit de BMX .....	15
<b>286.32</b>	Activités extérieures .....	16
<b>286.33</b>	Activités intérieures .....	16
Sous-section 6 :	Intervention 5 - Un patrimoine bâti et paysager à mettre en valeur .....	16
<b>286.34</b>	Objectifs de l'intervention.....	16
<b>286.35</b>	Évaluation de la situation actuelle.....	17
<b>286.36</b>	Description de l'intervention.....	17
<b>286.37</b>	Dépliant explicatif – bâtiment d'intérêt et PIIA.....	17
<b>286.38</b>	Circuit patrimonial.....	17
<b>286.39</b>	Circuit naturel .....	18
Sous-section 7 :	Intervention 6 – Une bonification de l'offre en stationnement .....	20
<b>286.40</b>	Objectifs de l'intervention.....	20
<b>286.41</b>	Évaluation de la situation actuelle.....	21
<b>286.42</b>	Description de l'intervention.....	22
Sous-section 8 :	Intervention 7 – Une signalisation et une signalétique efficaces .....	23
<b>286.43</b>	Objectifs de l'intervention.....	23
<b>286.44</b>	Évaluation de la situation actuelle.....	23
<b>286.45</b>	Description de l'intervention.....	25
<b>SECTION 3</b>	<b>PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU NOYAU URBAIN (CENTRE-VILLE)</b> .....	<b>26</b>
Sous-section 1	Introduction .....	26

## TABLE DES MATIÈRES – CHAPITRE 9

286.46	Mise en contexte .....	26
286.47	Orientation d'aménagement du plan d'urbanisme à l'égard du noyau urbain .....	26
286.48	La démarche d'élaboration du PPU .....	27
286.49	Le territoire d'application du PPU .....	27
286.50	Le noyau urbain en tant que secteur central .....	27
286.50.1	Programme d'acquisition d'immeuble - Banque de terrains .....	1
286.51	Structure du PPU .....	28
286.52	L'énoncé de vision .....	28
Sous-section 2 Intervention 1 - Un milieu de vie dynamique pour résidents .....		30
286.53	Objectifs de l'intervention .....	30
286.54	Évaluation de la situation actuelle .....	31
286.55	Les projets .....	32
286.56	Le soutien à la construction – rénovation résidentielle .....	32
286.57	Le programme Rénovation Québec – volet II .....	33
286.58	Densité résidentielle et transport en commun .....	33
286.59	La ville comme partenaire de développement .....	33
286.60	Les parcs et sentiers .....	34
286.61	Le contenu de la réglementation d'urbanisme .....	34
286.62	La mixité des usages du centre .....	34
Sous-section 3 : Intervention 2 - Un renouvellement de l'offre commerciale .....		34
286.63	Objectifs de l'intervention .....	34
286.64	Évaluation de la situation actuelle .....	35
286.65	Les projets .....	35
286.66	Le soutien à la construction – rénovation commerciale .....	36
286.66.1	Programme de subvention - accessibilité universelle .....	36
286.67	Programmes de subvention aux événements .....	36
286.68	Tenue d'événements .....	28
286.69	Conditions de réalisation .....	37
286.70	Aménagement d'une place publique .....	37
286.71	Piétonnisation d'une partie de la rue de Saint-Jovite .....	37
286.72	La ville comme partenaire de développement .....	39
286.73	Le contenu de la réglementation d'urbanisme .....	39
Sous-section 4 : Intervention 3 - La nature en ville – c'est Clair .....		39
286.74	Objectifs de l'intervention .....	39
286.75	Évaluation de la situation actuelle .....	39
286.76	Les projets .....	40
Sous-section 5 : Intervention 4 - Un patrimoine bâti et paysager à mettre en valeur .....		40
286.77	Objectifs de l'intervention .....	40
286.78	Évaluation de la situation actuelle .....	1
286.79	Les projets .....	1
286.80	Dépliant explicatif – bâtiments d'intérêt et PIIA .....	1
286.81	Circuit historique et patrimonial .....	41
286.82	Circuit d'art public .....	41
Sous-section 7 : Intervention 5 – Déplacements durables et bonification de l'offre en stationnement .....		41
286.83	Objectifs de l'intervention .....	41
286.84	Évaluation de la situation actuelle .....	41
286.85	Les projets .....	42

## LISTE DES FIGURES

Figure 1 – Terrains échangés entre Station Mont-Tremblant et le Gouvernement du Québec	216
Figure 2 – Hydrographie .....	221
Figure 3 – Prises d'eau et exutoires .....	222
Figure 4 – Réseau récréatif .....	225
Figure 5 – Réseau routier régional .....	226
Figure 6 – Plan concept (1) .....	235
Figure 7 – Plan concept (2) .....	236

## TABLE DES MATIÈRES – CHAPITRE 9

Figure 8 – Concept du lac et des ruisseaux : plans clé.....	237
Figure 9 – Coupes (1) .....	238
Figure 10 – Coupes (2) .....	239
Figure 11 – Coupes (3) .....	240
Figure 12 – Réseau des rues publiques projeté et stationnement courte durée .....	246
Figure 13 – Voies de circulation piétonnières et parcours du camion d'incendie .....	247
Figure 14 – Pistes et sentiers du noyau central.....	248
Figure 15 – Plan d'affectation du sol – PPU du Versant Soleil .....	249
Figure 16 – Localisation des parcs de stationnement pour excursionnistes et employés .....	254
Figure 17 – Secteur d'étude .....	3
Figure 18 - Concept d'organisation .....	4
Figure 19 – Utilisations du sol .....	11
Figure 20 – Affectations détaillées du sol.....	11
Figure 21 – Bâtiments d'intérêt .....	18
Figure 22 – Circuit « Soyons carboneutres » .....	20
Figure 23 – Panneau de départ du circuit « Soyons carboneutres » .....	20
Figure 24 – Stationnement rue du Couvent.....	23
Figure 25 – Plan de signalisation .....	25
Figure 26 – Secteur d'étude .....	28
Figure 27 - Concept d'organisation .....	30

### LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique 1 – Évaluation des besoins en stationnement de la clientèle .....	251
Graphique 2 – Évaluation des besoins en stationnement de la main d'œuvre.....	252
Graphique 3 – Bilan de l'offre et de la demande en stationnement.....	253

**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.

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

La Ville considère que le programme particulier d'urbanisme associé à un protocole d'entente avec le promoteur, une réglementation d'urbanisme appropriée qui réfère à des éléments de ce PPU et à des ententes relatives aux travaux municipaux est l'outil de planification qui, dans un esprit de collaboration avec le promoteur, permet d'atteindre les objectifs des deux parties.

Pour la Ville, le succès continu et la durabilité du développement du Versant Soleil sont parmi les gages de la renommée touristique internationale de l'ensemble de son territoire et des territoires voisins. Le PPU établit les bases de l'encadrement municipal qui doit contribuer à ce succès et cette durabilité. D'autre part, ce développement doit rencontrer des critères environnementaux et communautaires exigeants.

**Figure 1 – Terrains échangés entre Station Mont-Tremblant et le Gouvernement du Québec**

**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.

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

En 2019, le développement de l'aile ouest a fait l'objet d'une révision par rapport au plan de développement initial de la Station Mont Tremblant. Cette partie a été acquise par un développeur pour accueillir un complexe immobilier haut de gamme axé sur l'hébergement. Le projet vise une clientèle recherchant un milieu de vie orienté vers les activités sportives et récréatives. Les tendances du développement ont changé pour favoriser un pôle commercial et récréatif plus modeste avec une forte composante résidentielle et d'hébergement.

*Ajouté par (2020)-100-30*

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;

- 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.

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.

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.

**Figure 4 – Réseau récréatif**

Figure 5 – Réseau routier régional

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;

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 par l'amélioration significative du chemin Duplessis;
- b) la réalisation de diverses autres infrastructures nécessaires à soutenir un tel projet, entres 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 fraysère située sur le site ainsi que sur le réseau hydrique hors site;
- b) qu'une concentration du développement est favorisée de manière à limiter l'espace affecté par la coupe d'arbres qu'implique nécessairement la

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

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.);
- 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.).

Modifié par : (2019)-100-27

## 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;

- 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, 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.

*Modifié par : (2019)-100-27*

## **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.

Il est à noter que le concept a été modifié dans l'aile ouest, suite à l'acquisition des terrains par un développeur.

*Ajouté par (2020)-100-30*

### **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.

Cependant, la composante commerciale a été réduite significativement en 2019. Le nouveau concept introduit par le développeur propose un développement principalement axé sur l'hébergement.

*ajouté par : (2020)-100-30*

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.

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 des bâtiments de grand gabarit (4 à 9 étages) destinés à l'hôtellerie et à l'hébergement sont implantés aux extrémités est et ouest de la zone centrale.

*Modifié par (2020)-100-30*

La multifonctionnalité de cet ensemble immobilier est complétée, à l'extrémité ouest du noyau central, par un basilaire commercial longeant la promenade piétonne et 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.

*Modifié par : (2010)-100-3 et (2020)-100-30*

Les besoins en stationnement du noyau central sont comblés par l'aménagement de plusieurs cases dont la plupart sont aménagées sous les bâtiments et en structure étagée extérieure.

*Modifié par : (2010)-100-3 et (2020)-100-30*

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 pasensemencé 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)*

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**

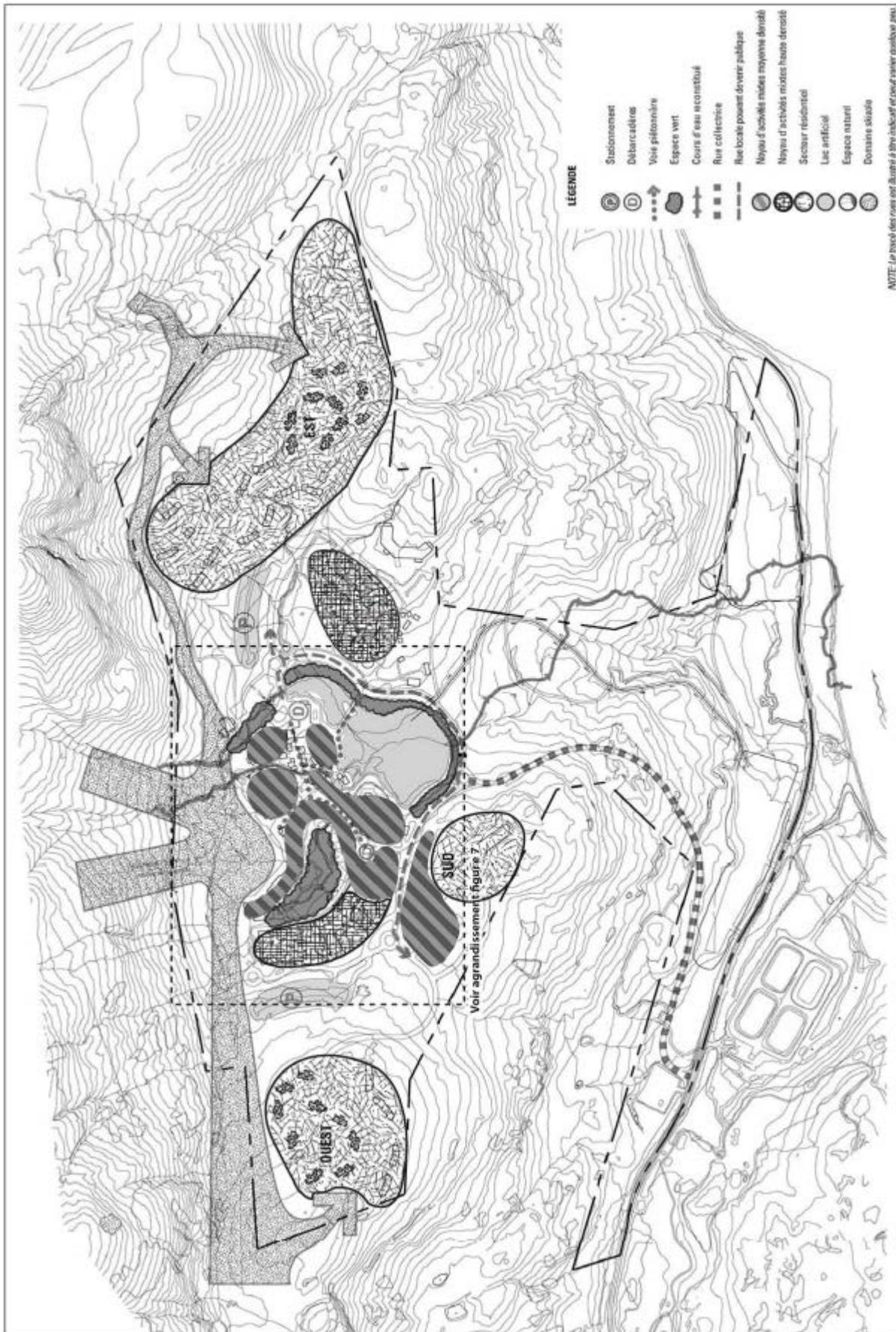
Les développements immobiliers périphériques au noyau central sont répartis en grappe le long des principales voies véhiculaires donnant accès aux extrémités est, ouest et sud du Versant Soleil.

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.

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

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

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

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 : 1 200 unités d'hébergement;
- 2° secteur ouest : 300 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 et un salon de jeux (casino) d'environ 11 000 mètres carrés

*Modifié par : (2010)-100-3 et (2020)-100-30*

**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 aux chemins d'accès des secteurs d'hébergement ouest et sud.

*Modifié par : (2020)-100-30*

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. En 2019, avec l'arrivée d'un développeur, le tracé des rues change pour faire place à une seule rue publique qui dessert le secteur ouest et une partie du noyau central. La figure 12 illustre le tracé conceptuel pour le projet.

*Modifié par : (2020)-100-30*

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.

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 unités d'hébergement du noyau central seront desservies très majoritairement par des places de stationnement intérieures aménagées conformément au règlement. Des places extérieures pourraient aussi être aménagées.

Les unités d'hébergement des secteurs résidentiels disposeront des places de stationnement extérieures et intérieures aménagées conformément au règlement.

Les besoins en stationnement des usages commerciaux seront comblés par des stationnements intérieurs et extérieurs. Cette offre pourrait être augmentée en y ajoutant un second niveau au besoin.

La révision du concept de développement du secteur ouest du Versant Soleil démontre que les besoins en stationnement sont inférieurs aux besoins initiaux. Ainsi, aucun enjeu n'est apporté à l'offre en stationnement.

*Modifié par : (2010)-100-3 et (2020)-100-30*

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

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

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.

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/jour<sup>2</sup>. 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*

---

<sup>2</sup> 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.

**273.1 Affectation F**

L'aire d'affectation F regroupe des usages résidentiels, d'hébergement et commerciaux et de services. La densité à l'intérieur de l'aire d'affectation F ne peut excéder 28 unités d'hébergement à l'hectare brut et d'un maximum total de 315 unités. Les unités d'hébergement sont distribuées dans des zones de faible, moyenne et haute densité.

*Ajouté par : (2020)-100-30.*

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

**Modification de la figure 12**  
**Réseau des rues publiques dans l'aile ouest et une partie du noyau central**

**AVANT**



**APRÈS**

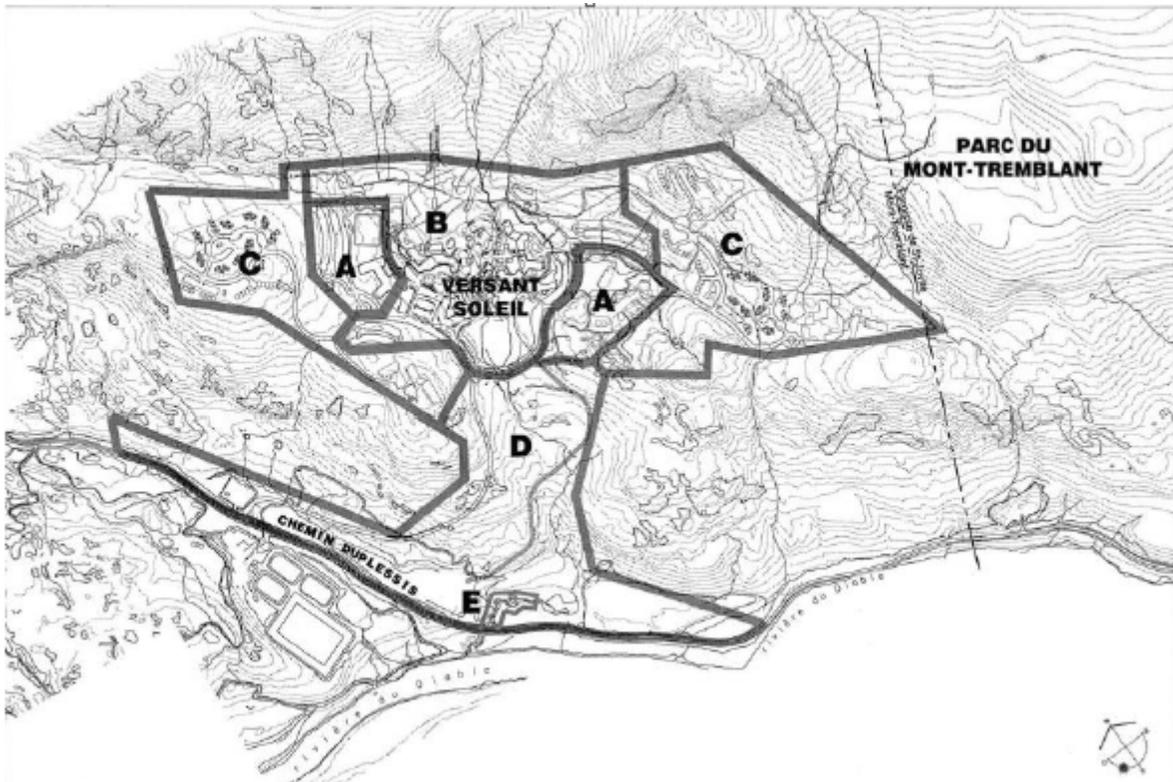


Figure 13 – Voies de circulation piétonnières et parcours du camion d'incendie

Figure 14 – Pistes et sentiers du noyau central

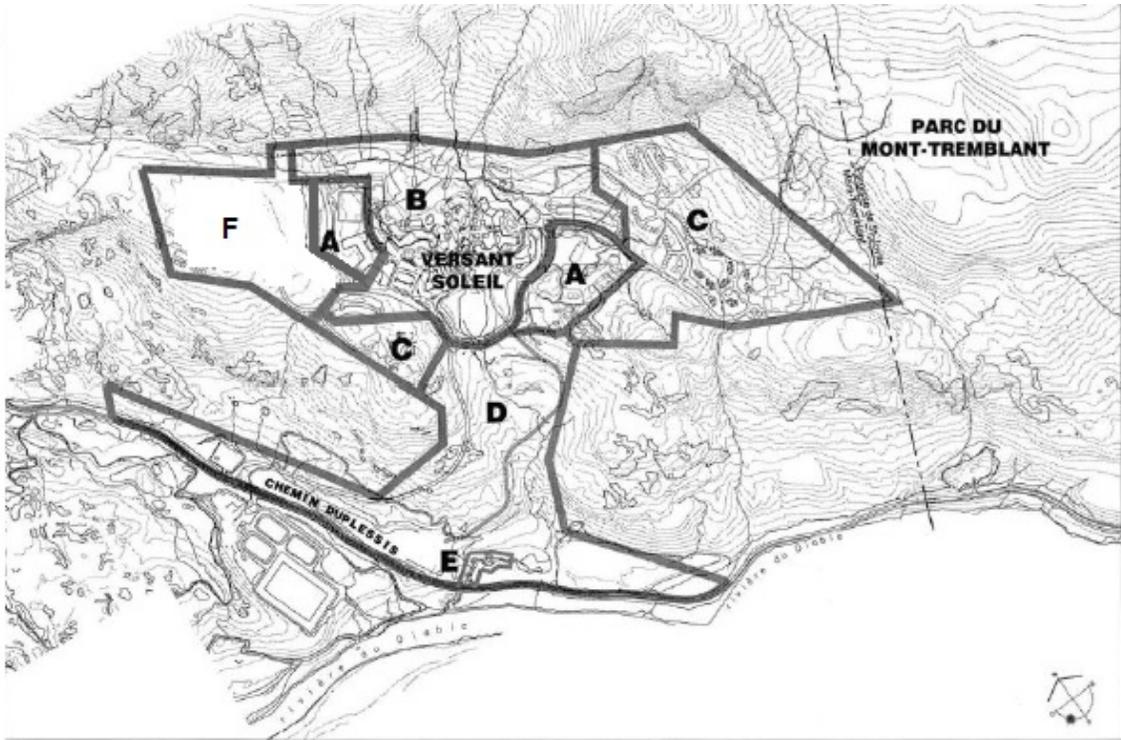
Figure 15 – Plan d'affectation du sol – PPU du Versant Soleil  
Modification à la figure 15  
Création de l'affectation F au détriment d'une partie de l'affectation C

AVANT :



APRÈS

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



Modifié par : (2010)-100-3 et (2020)-100-30

Graphique 1 – Évaluation des besoins en stationnement de la clientèle

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

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

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 A et C et F afin de créer un lotissement respectueux de la topographie existante et des contraintes du terrain.

*Modifié par : (2020)-100-30*

### **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 d'assujettir à l'approbation du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale tous les travaux touchant au secteur central et les interventions à proximité du chemin Duplessis.

*Modifié par : (2020)-100-30*

### **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.

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

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.

Le guide pour le secteur résidentiel du secteur ouest ne s'applique plus pour les terrains situés à l'intérieur de l'affectation F.

*Ajouté par : (2020)-100-30*

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
<b>PHASE 1 – 2004 à 2008</b>	
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
<b>PHASE 2 – 2006 à 2015</b>	
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
<b>PHASE 3 – 2007 à 2020</b>	
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

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

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.

Une première série d'interventions a été ciblée pour la réalisation d'un programme particulier d'urbanisme préliminaire qui a alors fait l'objet d'une consultation. Durant cette même période, une planification d'ensemble avait lieu sur l'ensemble du territoire en vue d'accroître et de consolider la notoriété de la ville sur le plan touristique. Cette planification intègre les cinq (5) pôles de la ville, dont le Secteur du Village. L'ensemble de ces études et de ces consultations auprès de la population a, par la suite, servi à moduler le présent programme particulier d'urbanisme. Ce dernier tient également compte des récentes interventions du Conseil municipal dans ce secteur notamment l'acquisition de l'église, la mise en place du circuit d'interprétation naturel et d'hébertisme, l'embellissement de la plage et la rénovation du bâtiment des toilettes publiques ainsi que l'aménagement du parc de la Forge, pour ne nommer que celles-ci.

*Modifié par : (2016)-100-23*

Enfin, la première version du programme particulier d'urbanisme avait un secteur d'étude beaucoup plus vaste que le présent pour y inclure tout le chemin du Village jusqu'au pont des chutes du lac Tremblant. Le secteur d'étude a été réduit dans le but premier de se concentrer sur le secteur du noyau villageois et d'assurer les effets positifs escomptés de sa redynamisation.

## **286.2 Orientation d'aménagement du plan d'urbanisme à l'égard du noyau villageois**

Le Plan d'urbanisme fixe, au chapitre 6, la grande orientation d'aménagement pour le noyau villageois. Cette grande orientation situe le noyau par rapport au reste du territoire et décrit son caractère propre :

« 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 ».

La vision réfère à la ville de classe internationale, à l'harmonie avec l'environnement, à la fierté des résidents, à la qualité de l'accueil et du séjour des invités, à la mise en valeur du patrimoine et à l'authenticité.

Encore au chapitre 6, l'orientation d'aménagement se décline en plusieurs objectifs et moyens pour les atteindre. Pour plusieurs de ces moyens, leur mise en œuvre est commencée, pour d'autres, elle est à venir, enfin pour certains il s'agit d'interventions à définir et à planifier dans un programme particulier d'urbanisme (PPU).

Le chapitre 8 du Plan d'urbanisme fixe d'ailleurs comme objectif général du PPU « de proposer des interventions d'aménagement et de réaménagement de même qu'une programmation de mise en valeur (...), en lien avec les pressions de développement et de redéveloppement que (...) et d'établir une complémentarité commerciale entre les pôles ». Plus spécifiquement, il est prévu au Plan d'urbanisme que le PPU cherchera à :

- 1° assurer un développement harmonieux du secteur du noyau villageois, en respect de sa vocation;
- 2° offrir une identité propre au secteur, axée sur les activités sportives et la famille, du noyau villageois;
- 3° contrôler le stationnement et la circulation sur le chemin du Village.

### **286.3 La démarche d'élaboration du PPU**

La démarche d'élaboration du PPU, entreprise au printemps 2010, s'est alimentée à trois (3) principales sources :

- 1° les résultats de l'analyse du positionnement commercial du noyau villageois<sup>3</sup>;
- 2° la consultation publique en ligne tenue à l'été 2010 et portant sur différents projets potentiellement porteurs susceptibles d'être inclus au PPU;
- 3° les travaux du comité d'action stratégique de Mont-Tremblant qui ont conduit à l'élaboration d'un concept de développement touristique intégré relatif au noyau villageois.

Le PPU composé de 7 fiches (interventions), et accompagné de projet/actions qui supporte sa mise en œuvre, sont donc le résultat d'une synthèse de ces sources d'informations et d'orientations stratégiques.

### **286.4 Le territoire d'application du PPU**

Le territoire d'application du PPU compte environ 50 ha globalement répartis de part et d'autre du chemin du Village entre le chemin de l'Érablière et le chemin du lac Mercier (figure 17).

*Modifié par : (2015)-100-18*

### **286.5 Le noyau villageois en tant que secteur central**

De façon à atteindre la vision du PPU et ainsi habiliter la Ville de Mont-Tremblant à acquérir tout immeuble, identifié dans un programme d'acquisition d'immeubles, en vue de l'aliéner ou de le louer à une personne qui en a besoin pour réaliser un projet conforme au programme particulier d'urbanisme, le noyau villageois est désigné « secteur central » du territoire. Ce secteur central est délimité à la figure 17.

**LAU : Art.85.2. (3<sup>e</sup> alinéa)**

Un programme particulier d'urbanisme applicable à la partie du territoire de la municipalité désignée comme son « centre-ville » ou son « secteur central » peut aussi comprendre un programme d'acquisition d'immeubles en vue de leur aliénation ou de leur location à des fins prévues dans le programme particulier d'urbanisme. La municipalité peut réaliser ce programme d'acquisition d'immeubles lorsque sont en vigueur le programme particulier d'urbanisme et les règlements d'urbanisme conformes à ce programme.

En ce sens, la Ville peut procéder à l'acquisition de tout immeuble situé à l'intérieur des limites du secteur central délimité à la figure 17. Les immeubles ainsi acquis pourront être aliénés, loués, opérés et administrés aux fins prévues au programme particulier d'urbanisme du noyau villageois le tout tel que plus amplement décrit au programme d'acquisition d'immeuble et aux interventions 1, 2, 3 et 6 (articles des sous-sections 2 à 4 et 7).

*Modifié par : (2016)-100-23*

#### **286.5.1 Programme d'acquisition d'immeubles - Banque de terrains**

En lien avec l'atteinte des différents objectifs du programme particulier du noyau villageois, la Ville doit se constituer une banque d'immeubles afin de les rendre disponibles à la réalisation d'un projet de développement à vocations mixtes (résidentiel, commercial et culturel, par exemple).

En ce sens, la Ville pourra se porter acquéreur de tous les immeubles qui lui permettent d'atteindre ces objectifs, notamment des lots suivants : 2 803 300, 2 803 299, 2 803 279, 2 803 238, 2 803 237, 2 803 215, 2 803 257, 2 803 256, 2 803 255, 2 803 351, 5 609 185 et 5 609 186 au cadastre officiel du Québec.

Une période de transition sera requise d'ici à ce qu'un projet de développement viable soit soumis à la Ville ou que la capacité financière de la Ville puisse permettre la réalisation des différents objectifs du programme particulier d'urbanisme du noyau villageois. Conséquemment, les immeubles pourront être loués, administrés ou opérés par la Ville, ou par un tiers autorisé par la Ville, de manière temporaire, jusqu'à la réalisation de l'objectif final, par aliénation ou autrement.

*Ajouté par : (2016)-100-23*

#### **286.6 Structure du PPU**

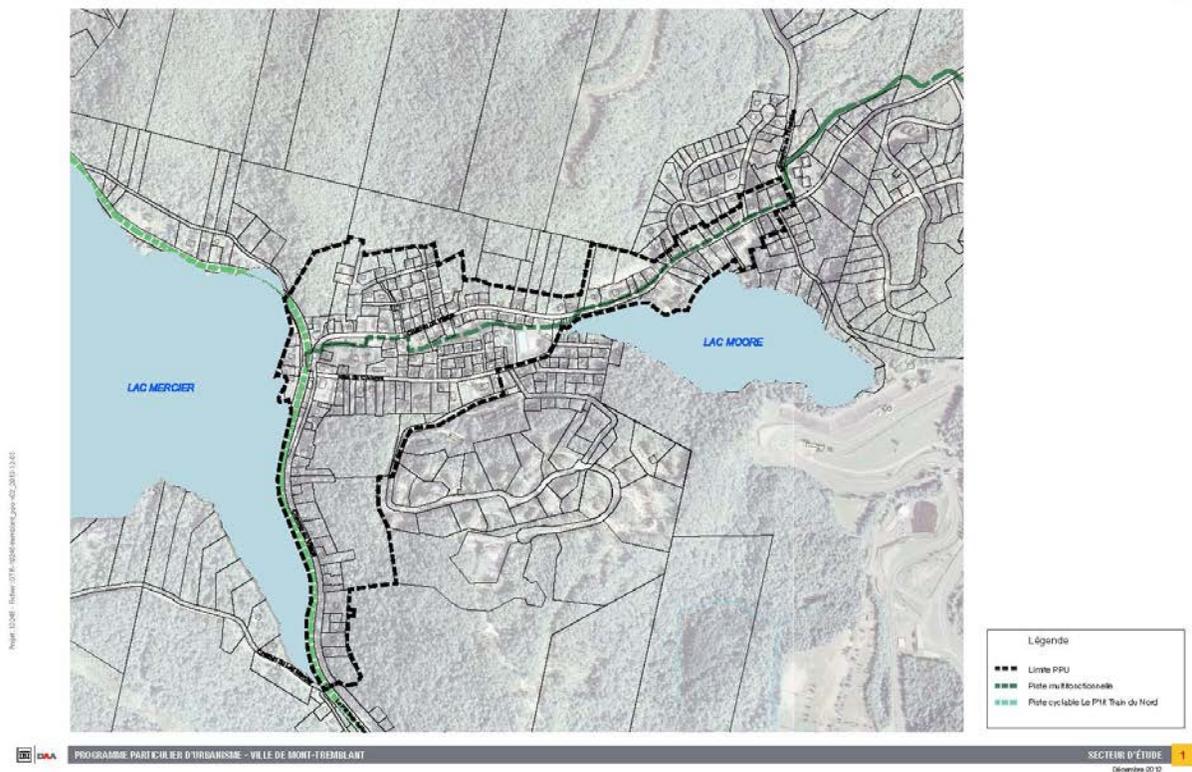
Le format de présentation du PPU privilégie l'usage de fiches descriptives de manière à bien mettre en évidence les actions à mener pour conduire à la revitalisation du noyau villageois.

Chacune des sections ou fiches qui suivent l'énoncé de vision porte sur une « intervention du PPU ». S'inspirant de l'approche d'un plan stratégique, ces fiches regroupent les objectifs recherchés par l'intervention, une évaluation de la situation actuelle afin de mieux comprendre ce qui l'éloigne des objectifs et les actions à prendre pour atteindre les objectifs, une description de l'intervention proposée et des moyens afin de réaliser cette intervention.

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

À travers ces interventions on retrouve également des éléments du contenu facultatif d'un PPU tels que permis par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. chapitre 19.1, articles 85.1 à 86) : les affectations détaillées du sol, des règles de zonage, les programmes particuliers de réaménagement, etc.

Figure 17 – Secteur d'étude



Modifié par : (2015)-100-18

### 286.7 L'énoncé de vision

Le récrétourisme est indissociable de l'économie de Mont-Tremblant, mais la ville de Mont-Tremblant est aussi l'environnement quotidien de nombre de résidents permanents qui aspirent à une qualité de vie en marge de l'expérience touristique de calibre international offerte ailleurs sur son territoire.

Or le noyau villageois regroupe un certain nombre de caractéristiques susceptibles de répondre aux aspirations des résidents :

- 1° le noyau villageois évolue en retrait du principal corridor récrétouristique qu'est la montée Ryan;
- 2° la morphologie urbaine du noyau villageois a connu peu de perturbations en comparaison d'autres secteurs de la municipalité dont le développement/redéveloppement a eu plus d'impact sur le milieu;
- 3° le noyau villageois est le seul pôle d'activités de la municipalité contigu à la piste Le P'tit Train du Nord et où se rabat la piste multifonctionnelle qui le relie à la Station Mont-Tremblant;
- 4° le noyau villageois a été érigé sur les rives d'un des plans d'eau les plus intéressants de la municipalité au bord duquel est aménagée une plage publique;
- 5° le noyau villageois dispose encore de quelques immeubles stratégiquement localisés offrant un potentiel de développement/redéveloppement immobilier.

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

La revitalisation du noyau villageois passe donc par la mise en œuvre d'un ensemble d'interventions qui ont globalement pour objectif de soutenir la vision du noyau villageois qui peut être énoncé de la manière suivante :

*« Logé en rive du lac Mercier, le noyau villageois est au carrefour du réseau de pistes récréatives municipales et intermunicipales où les familles résidentes de Mont-Tremblant peuvent profiter d'un ensemble d'activités culturelles et de loisirs en toute saison et où les visiteurs et touristes partagent une authentique expérience de village ».*

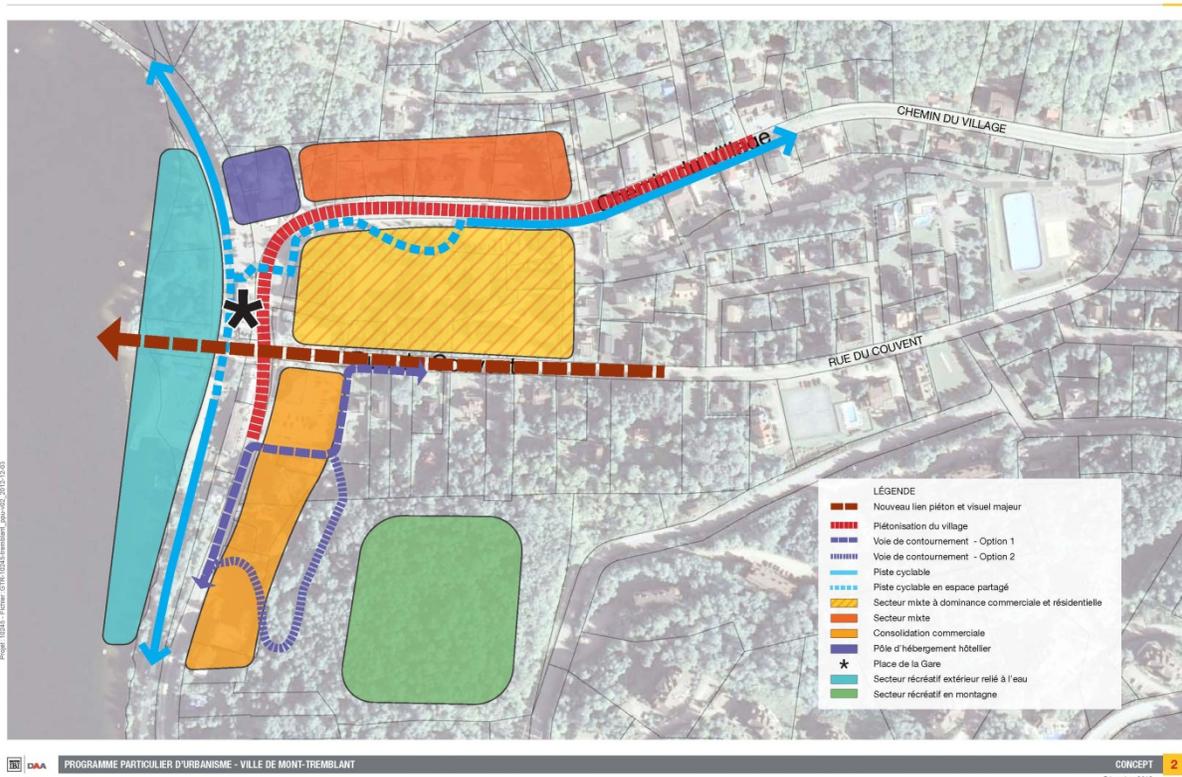
La vocation première du village est d'être axée sur les activités récréatives extérieures et intérieures familiales. La vocation culturelle sera complémentaire et en support à la vocation première afin de diversifier les attraits du village.

Le concept d'organisation (figure 18) permettant l'atteinte de cette vision est illustré ci-après. Ce concept s'articule autour de la Place de la Gare, d'un secteur récréatif relié à l'eau opposé à un secteur récréatif en montagne où des activités d'hébertisme, sentiers BMX et autres pourront être aménagés. Ce secteur en montagne pourrait également recevoir de l'habitation.

Au cœur de ce noyau villageois, un secteur mixte à dominance commerciale et résidentielle est proposé. Ce secteur se veut notamment une destination de magasinage auprès d'artisans locaux, de commerces de vente d'accessoires et d'équipements en lien avec les activités sportives. Ce secteur se veut également un milieu où il y a présence de mixité d'usages à l'intérieur d'un même bâtiment ou d'un même local.

Une piétonnisation du chemin du Village et l'aménagement d'un lien piéton majeur le long de la rue du Couvent jumelés aux pistes cyclables et sentiers pédestres existants et projetés viendront animer ce secteur et ainsi confirmer le rôle de carrefour du noyau villageois.

**Figure 18 - Concept d'organisation**



Modifié par : (2015)-100-18

**Sous-section 2      Intervention 1 - Un milieu de vie dynamique pour résidents**

**286.8 Objectifs de l'intervention**

Pour faire du village un lieu de vie dynamique, les objectifs de cette intervention sont :

- 1° accroître la population résidente du noyau villageois;
- 2° consolider le secteur commercial du chemin du Village pour qu'il soit agréable et intéressant de s'y promener et d'y consommer, tant pour les visiteurs que pour les résidents;
- 3° conserver des services institutionnels et communautaires de voisinage.

**286.9 Évaluation de la situation actuelle**

La densité de constructions est globalement faible, mais il subsiste plusieurs opportunités de développer certains terrains vacants ou redévelopper des immeubles tant à des fins résidentielles que commerciales.

On y trouve de grands terrains privés à développer (terrain localisé à l'arrière de l'église Sacré-Cœur-de-Jésus) ou à redévelopper (Abbé du Nord) stratégiquement situés au cœur du village : défis d'intégration et de rentabilité à relever.

Un certain nombre de bâtiments résidentiels, surtout le long des rues du Couvent et de la Vieille-Usine, datent des années 1950 et nécessitent des travaux importants de rénovation (fenestration, porte, revêtement extérieur).

Au cœur du village, la présence d'un grand nombre d'arbres matures, l'alternance entre les façades commerciales et les cours avant résidentielles paysagées, la variété de l'architecture et le gabarit des bâtiments sur le chemin du Village et sa sinuosité font une rue agréable à parcourir.

À cet endroit, le marché d'été saisonnier offre, de juillet à septembre, à la population de Mont-Tremblant une panoplie de produits alimentaires et maraîchers. Cet événement hebdomadaire crée de l'animation et constitue un lieu d'échange entre producteurs et consommateurs, tout en comblant un besoin. Malgré sa relocalisation sur le terrain de l'édifice Félix-Clavé qui lui offre une meilleure visibilité, le marché d'été rencontre toujours des difficultés d'achalandage et de rentabilité.

Une incertitude persiste quant à la pérennité de la bibliothèque et du bureau de poste ou de la localisation stratégique de son bâtiment et à l'occupation future de l'édifice Félix-Calvé suite au déménagement du Service de l'urbanisme vers le nouvel hôtel de ville au centre-ville. Le succès de la garderie Les Petits Manitous (CPE) est un atout pour les familles.

L'église, acquise par la Ville, est maintenant utilisée comme salle de spectacle. Cette nouvelle vocation pourrait également permettre d'y accueillir d'autres activités de nature culturelle, communautaire, récréative ou sportive.

Le commerce s'étiole le long du chemin du Village. Il y a des terrains non construits. Il y a absence de commerces des deux côtés de la rue à plusieurs endroits. Plusieurs locaux commerciaux sont vacants et certains bâtiments sont dans un état lamentable. La topographie complexifie les décisions relatives à l'implantation de bâtiments et à l'aménagement des cours.

### **286.10 Les projets**

Les projets municipaux relatifs à cette intervention et susceptibles de contribuer à l'atteinte des objectifs sont :

- 1° mettre sur pied un programme de revitalisation en instaurant des moyens incitatifs (crédit de taxes) en vue d'augmenter le nombre de logements dans le Secteur du Village;
- 2° s'inscrire au volet II du programme de Rénovation Québec de la Société d'habitation du Québec;
- 3° modifier ou assouplir certaines dispositions et normes réglementaires en vue de densifier le Secteur du Village, de consolider le secteur commercial et d'assurer une qualité du cadre bâti;
- 4° donner une nouvelle vocation à l'édifice Félix-Calvé;
- 5° acquérir les immeubles nécessaires afin de les rendre disponibles à la réalisation d'un projet de développement à vocations mixtes (résidentiel, commercial et culturel, par exemple), le tout conformément au programme d'acquisition d'immeubles (article 286.5.1).

*Modifié par : (2016)-100-23*

### **286.11 Le soutien à la construction – rénovation résidentielle**

Une municipalité peut adopter un « programme de revitalisation » afin d'encourager les investissements privés à l'égard d'un secteur qu'elle délimite (en l'occurrence le Secteur du Village identifié comme secteur central), à l'intérieur de toute zone définie dans le règlement de zonage, dans lequel la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et dont la superficie est composée à moins de 25 % de terrains non bâtis.

**LAU : Art.85.2.**

**PROGRAMME DE REVITALISATION :**

Malgré la *Loi sur l'interdiction de subventions municipales* (chapitre I-15), la municipalité peut, par règlement, adopter un programme de revitalisation à l'égard d'un secteur qu'elle délimite, à l'intérieur de toute zone identifiée dans le règlement de zonage, dans lequel la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et dont la superficie est composée pour moins de 25 % de terrains non bâtis.

Ce programme de revitalisation permet d'offrir des incitations fiscales à la construction, à la rénovation ou à la transformation de bâtiments et à l'aménagement de terrains. Ces incitations peuvent prendre la forme d'un crédit de taxes ayant pour but de compenser l'augmentation des taxes foncières après la réalisation des travaux. Cette aide ne peut s'étendre sur plus de cinq années, ni excéder la valeur réelle des travaux.

Une municipalité qui a adopté un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour la partie de son territoire désignée comme son secteur central, conformément à la *Loi sur*

*l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), peut également offrir une subvention directe aux propriétaires ou aux occupants pour la réalisation de travaux conformes à un programme de revitalisation. Le montant de cette subvention ne peut excéder le coût réel des travaux.

Le programme de revitalisation devra, dans la mesure du possible, considérer les familles à revenu moyen.

#### **286.12 Le programme Rénovation Québec – volet II**

Rénovation Québec est un programme-cadre qui appuie les municipalités qui veulent se doter de programmes visant l'amélioration des logements et des habitations sur son territoire.

La municipalité doit s'inscrire pour y adhérer. Elle doit notamment adopter un programme municipal d'interventions, obtenir un budget de la SHQ et conclure une entente avec la Société. Le tout est sujet à la disponibilité des fonds de la SHQ et vise uniquement la portion résidentielle d'un bâtiment lorsque celui-ci comporte aussi d'autres usages.

Les interventions visées sont :

- 1° le réaménagement ou l'ajout de logements;
- 2° la construction neuve ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment pour en faire un bâtiment résidentiel;
- 3° la transformation d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment non résidentiel en logement.

#### **286.13 Le contenu de la réglementation d'urbanisme**

Pour atteindre les objectifs des différentes interventions et permettre le réaménagement de l'espace public du cœur du village, dans le respect des affectations détaillées du sol, la réglementation d'urbanisme doit prescrire les usages et les normes identifiées à l'article 286.14.

#### **286.14 Entrée lac Mercier**

Les actions à entreprendre relativement à cette intervention sont :

- 1° au niveau du règlement de zonage, autoriser dans ce secteur le groupe habitation bifamiliale (H-2) et trifamiliale (H-3); l'habitation unifamiliale (H-1) et l'habitation multifamiliale (H-4) y étant déjà des groupes autorisés;

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

- 2° favoriser un développement sous la forme de projet intégré dans les secteurs montagneux et boisés, terrains en arrière lot sur le chemin du Village;
- 3° réduire le recul minimum d'un muret ornemental/soutènement par rapport à la ligne avant. Favoriser la pierre ronde et naturelle comme matériau de construction du muret ou mur de soutènement;
- 4° ajuster les objectifs et critères d'aménagement du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour le PIIA-03 « Fenêtre sur le lac Mercier » afin de mieux intégrer la plus forte densité résidentielle dans le respect du patrimoine et du paysage;
- 5° autoriser, sur le terrain localisé en arrière de l'église, le groupe habitation bifamiliale (H-2) et trifamiliale (H-3) sous la forme de projet intégré; l'habitation unifamiliale (H-1) et l'habitation multifamiliale (H-4) y étant des groupes déjà autorisés;
- 6° permettre l'aménagement de stationnement hors rue sans distance minimale avec l'usage principal.

Ces changements à la réglementation d'urbanisme devraient être apportés concurremment à l'entrée en vigueur du présent PPU ou dans les trois mois qui la suivent.

#### **286.15 Édifice Félix-Calvé**

L'immeuble sur lequel est implanté l'édifice Félix-Calvé doit conserver sa vocation communautaire ou être recyclé/redéveloppé à des fins résidentielles ou commerciales ou faire l'objet d'un projet à vocation mixte.

#### **286.16 Église Sacré-Cœur-de-Jésus**

L'église Sacré-Cœur-de-Jésus doit voir consolidée sa vocation communautaire, culturelle et récréative et ne jamais servir à des fins résidentielles ou commerciales.

### **Sous-section 3 : Intervention 2 - renouvellement de l'offre commerciale**

#### **286.17 Objectifs de l'intervention**

L'objectif de cette intervention est de faire du village un lieu propice pour le développement d'une offre commerciale créative et stimulante qui participe à l'animation et à la spécificité du lieu :

- 1° positionner le village comme un lieu favorable à l'émergence de commerces à double vocation (sandwicherie/boutique de vélo, café/poterie, restaurant/cours de cuisine, etc.), qui supportent les initiatives authentiques et locales;
- 2° favoriser les boutiques reliées à l'activité physique/sportive (vêtements, vente et location d'équipements);
- 3° favoriser le développement des métiers d'art en support à la vocation première du village par l'implantation de boutiques-ateliers pouvant cohabiter avec les habitations situées à proximité ou dans un même bâtiment;

- 4° consolider et rendre plus accessible (accès universel) le secteur commercial du chemin du Village pour qu'il soit agréable et intéressant de s'y promener et d'y consommer, tant pour les visiteurs que pour les résidents;
- 5° tirer profit du potentiel offert par le site de la plage, de la gare et de l'Église Sacré-Cœur-de-Jésus;
- 6° consolider le secteur de la plage de façon à en faire une des principales destinations du noyau villageois;
- 7° acquérir les immeubles nécessaires afin de les rendre disponibles à la réalisation d'un projet de développement à vocations mixtes (résidentiel, commercial et culturel, par exemple), le tout conformément au programme d'acquisition d'immeubles (article 286.5.1).

*Modifié par : (2016)-100-23*

*Modifié par : (2018)-100-25*

### **286.18 Évaluation de la situation actuelle**

Certains établissements commerciaux existants démontrent la faisabilité et l'intérêt de faire cohabiter dans un même espace commercial des usages à priori sans lien direct, mais compatibles.

Certains matériaux ou assemblages employés lors de rénovations déparent les qualités esthétiques originales des bâtiments. Certains ajouts (terrasse, quai de chargement/déchargement) ne s'intègrent pas aux bâtiments.

Il n'y a qu'un bijoutier et un ébéniste pour assurer une présence de métiers d'art (fabrication) dans le village.

Le loyer commercial est souvent trop élevé pour ce type d'établissement.

La réglementation restreint l'établissement de certains ateliers spécialisés reliés à la construction.

Par contre, la communauté de villégiateurs des alentours et les touristes de passage constituent un bassin de clientèle pour ce type de commerces (ateliers spécialisés).

### **286.19 Les projets**

Les projets municipaux relatifs à cette intervention sont :

- 1° subventionner ou offrir un crédit de taxes destiné aux boutiques reliées à l'activité sportive, aux artisans et aux commerces à double vocation, afin de promouvoir le développement culturel, communautaire et économique et la création d'emplois;
- 2° mise sur pied d'un programme d'aide aux artistes professionnels (subvention, crédit de taxes);
- 3° modifier ou assouplir certaines dispositions et normes réglementaires en vue de faire du village un lieu propice pour le développement d'une offre commerciale;
- 4° organiser des événements annuels relatifs aux métiers d'art;
- 5° mettre en place les conditions favorables à la « piétonnisation » d'une partie du chemin du Village notamment lors de travaux de réfection des infrastructures de rue (trottoir, traverse, etc.);
- 6° mettre en place un programme de revitalisation des établissements commerciaux ou de services visant à permettre au plus grand nombre de personnes d'avoir accès aux différents établissements (augmentation du nombre de clients par une accessibilité universelle).

*Modifié par : (2018)-100-25*

## **286.20 Le contenu de la réglementation d'urbanisme**

Le plan des grandes affectations du sol faisant partie intégrante du plan d'urbanisme identifie actuellement, pour le secteur d'étude, sept aires d'affectation qui sont les suivantes :

- 1° résidentielle de faible densité (RA);
- 2° villageoise (VA);
- 3° résidentielle de moyenne densité (RM);
- 4° villégiature faunique (VF);
- 5° faunique (FA);
- 6° villégiature (V);
- 7° touristique mixte (TM).

Le programme particulier d'urbanisme, en fonction de son objectif de consolidation de l'activité commerciale, définit des affectations détaillées du sol auxquelles le règlement de zonage doit être conforme et qui sont conformes aux grandes affectations du sol. Les utilisations du sol sont illustrées à la figure 19, alors que les affectations détaillées du sol sont illustrées à la figure 20.

*Modifié par : (2015)-100-18*

Modification de l'aire d'affectation « Villageoise (VA) » entre le chemin du Village et le projet Cap Tremblant. La modification à la délimitation de cette aire d'affectation permet d'ajouter la superficie correspondant à la zone RA-157 du règlement de zonage (2008)-102. Il est souhaité que cette zone soit destinée à l'accueil d'un projet résidentiel de moyenne ou forte densité et intégrant diverses activités récréatives extérieures et familiales.

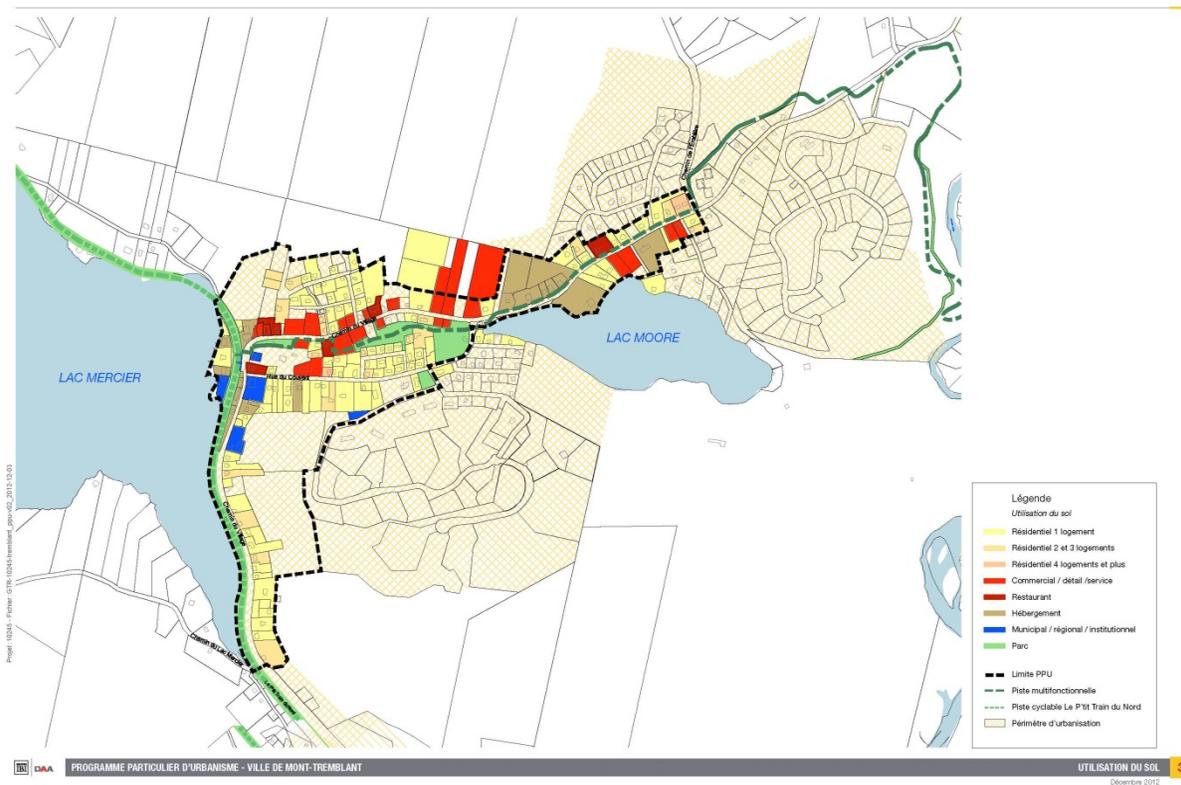
Dans l'objectif de faire du village un lieu propice pour le développement d'une offre commerciale et d'assurer les différentes interventions visées, dans le respect des affectations détaillées du sol, la réglementation d'urbanisme doit prescrire les usages et normes suivants :

- 1° effectuer les modifications aux affectations détaillées du sol définies au présent article;
- 2° réviser la réglementation d'urbanisme afin de concentrer les usages commerciaux dans le cœur du village et faciliter l'exercice d'ateliers-boutiques en lien avec le créneau des métiers d'art;
- 3° modifier ou assouplir la réglementation afin de faciliter l'exercice d'atelier-boutiques en lien avec le créneau des métiers d'art ou d'ateliers de fabrication qui requièrent moins d'espace de vente que d'espace de fabrication;
- 4° sur le plan de l'urbanisme, le règlement de zonage doit permettre plus d'un usage par bâtiment et autoriser les ateliers de métiers d'art dans les zones commerciales;
- 5° autoriser et encadrer comme usage complémentaire les ateliers d'artisans le long du chemin du Village;
- 6° limiter les usages du groupe d'usages « commerce artériel léger (C-3) » qui permet notamment les centres de jardin et les grands magasins de meubles. Permettre ces usages sous certaines conditions avec une superficie maximale de 150 mètres carrés;

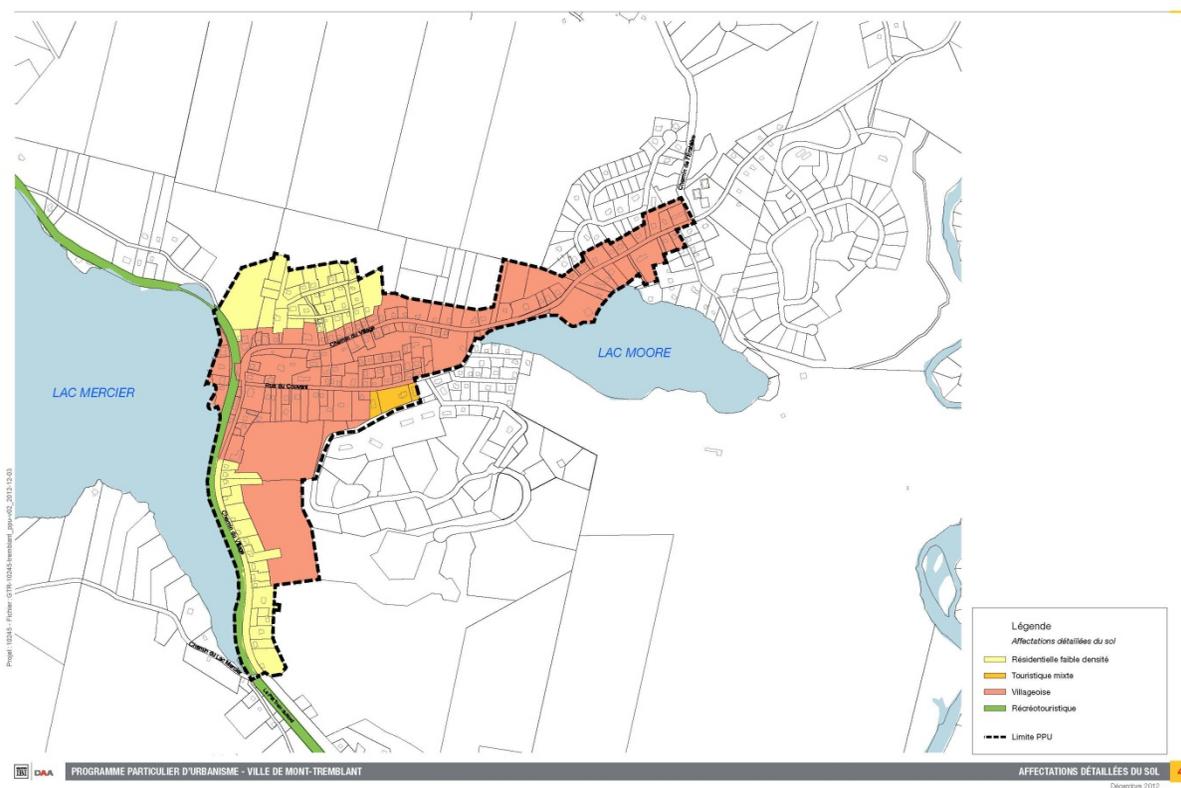
**Ville de Mont-Tremblant**  
Règlement (2008)-100  
Plan d'urbanisme

7° maintenir le long du chemin du Village les groupes d'usages suivants : commerce de détail et service (C-1), services professionnels et bureaux (C-2), commerce de récréation (C-6), commerce de restauration (C-7), commerce d'hébergement (C-8) et communautaire (P-2) (salle de spectacle, cabaret, petit théâtre de moins de 250 sièges).

**Figure 19 – Utilisations du sol**



**Figure 20 – Affectations détaillées du sol**



Modifié par : (2015)-100-18

**286.21 Programmes de subvention ou aides techniques**

Une municipalité locale peut adopter un programme d'aide en vertu duquel elle accorde des subventions ou des crédits de taxes aux artistes professionnels. Le statut professionnel des artistes des arts visuels, des métiers d'art et de la littérature doit être conforme à la *Loi sur le statut professionnel des artistes* (chapitre S-32.01 et S-32.1).

**Loi sur les compétences municipales : Art. 92.**

**PROGRAMME DE SUBVENTION :**

Toute municipalité locale peut, par règlement, adopter un programme en vertu duquel elle accorde des subventions ou des crédits de taxes aux artistes professionnels au sens de la *Loi sur le statut professionnel des artistes des arts visuels, des métiers d'art et de la littérature et sur leurs contrats avec les diffuseurs* (chapitre S-32.01) et aux artistes au sens de la *Loi sur le statut professionnel et les conditions d'engagement des artistes de la scène, du disque et du cinéma* (chapitre S-32.1). Une personne morale sous le contrôle d'un tel artiste ou un groupement de tels artistes qui n'est pas une personne morale peut bénéficier du programme à la place de l'artiste qui contrôle la personne morale ou des artistes qui forment le groupement.

Le CLD des Laurentides dispose de plusieurs programmes pour aider les commerçants, dont le *Fond jeunes promoteurs* et le *Fonds culturel*.

### **286.22 Tenue d'événements artistiques**

Dans le but de mettre en valeur les métiers d'art dans le secteur du noyau villageois, il est souhaitable :

- 1° d'offrir aux publics des séances de formations ou d'apprentissages;
- 2° en support à la vocation première du village, de promouvoir le cœur du village comme lieu des « Métiers d'art » afin d'attirer de nouveaux artistes et artisans;
- 3° lors de la tenue d'événements, d'intégrer un volet portant sur un artisan ou un produit que l'on retrouve dans le noyau villageois.

### **286.23 Conditions de réalisation**

Sur le plan événementiel, l'une des conditions de réalisation est la mise sur pied d'un événement annuel, relié aux métiers d'art, avec la collaboration de gens d'affaires, d'artistes et d'artisans du village. La plage publique (voir article 286.26) et l'église transformée en centre communautaire et culturel (voir article 286.16) sont des lieux que la Ville pourra mettre à la disposition d'un tel événement.

#### **286.23.1 Programme de subvention - accessibilité universelle**

L'article 85.4 de la LAU permet d'adopter par règlement un programme de revitalisation de la partie de son territoire désignée comme son « centre-ville » ou son « secteur central » en vertu d'un programme particulier d'urbanisme (PPU), malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales (chapitre I-15). Le programme de revitalisation se traduit par la mise en place d'un programme de subvention pour aider aux travaux d'accessibilité universelle. L'objectif du programme de subvention est d'appuyer les propriétaires d'établissements commerciaux ou les commerçants dans une démarche qui vise à effectuer les changements nécessaires à leur bâtiment afin de les rendre accessibles à leur clientèle en débutant par l'accès principal à l'établissement.

*Modifié par : (2018)-100-25*

**Sous-section 4 : Intervention 3 - Une fenêtre sur le lac Mercier**

**286.24 Objectifs de l'intervention**

Cette intervention a pour objectifs :

- 1° accroître l'accès visuel et physique au lac Mercier;
- 2° aménager le secteur de la plage existante afin d'en faire une destination toute saison pour la famille;
- 3° améliorer les infrastructures de la plage et y prévoir une programmation d'activités;
- 4° tirer profit des potentiels offerts par le site de la plage, la gare et l'Église Sacré-Cœur-de-Jésus;
- 5° consolider le secteur de la plage de façon à en faire une des principales destinations du noyau villageois.

**286.25 Évaluation de la situation actuelle**

L'accessibilité visuelle et physique du lac et de la plage publique qui le borde sont partiellement bloqués par des installations commerciales et résidentielles.

L'arrière-plage est d'une superficie réduite et limite le nombre et la nature des activités qui pourraient y être offertes.

La plage, la piste Le P'tit Train du Nord et la gare sont juxtaposées les unes aux autres sans être intégrées à un concept d'ensemble.

À titre d'activité hivernale, la piste Le P'tit Train du Nord est entretenue depuis la saison hivernale 2011-2012 pour la pratique du ski de randonnée.

**286.26 Description de l'intervention**

L'intervention vise à restructurer l'ensemble de l'espace compris entre le chemin du Village et le lac Mercier, approximativement entre l'église Sacré-Cœur-de-Jésus et l'Hôtel Mont-Tremblant. Elle regroupe plusieurs éléments-clés, soit :

- 1° Accroître l'accès visuel et physique au lac Mercier :

Différents scénarios peuvent être élaborés en vue d'accroître l'accès visuel et physique au lac Mercier à partir du chemin du Village. Dans le secteur ciblé, on y retrouve tant des établissements hôteliers ou des habitations qui occupent des terrains stratégiques, considérant l'opportunité qu'ils offrent de créer une véritable fenêtre du village sur le lac Mercier.

Bien que les usages hôtelier ou résidentiel ne soient pas incompatibles avec la vocation visée du secteur, l'implantation de ces bâtiments à proximité immédiate de l'emprise du chemin du Village et de la plage compromet le réaménagement souhaitable de la plage publique et des activités récréatives qui pourraient s'y greffer. La relocalisation complète ou partielle de ces usages doit être envisagée en vue d'atteindre les objectifs de l'intervention. Les lots 2 803 257, 2 803 256, 2 803 255, 2 803 351, 5 609 185 et 5 609 186 peuvent faire l'objet d'une acquisition, le tout conformément au programme d'acquisition d'immeubles (article 286.5.1).

La réalisation de cet objectif pourrait également entraîner la relocalisation de l'intersection du chemin Plouffe avec le chemin du Village. Une évaluation de la faisabilité technique et financière est requise avant de procéder à cette relocalisation de la rue vers le nord à partir du chemin du Village. La portion visée est d'une longueur d'environ 120 mètres.

*Modifié par : (2016)-100-23*

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

2° Pavage de la piste Le P'tit Train du Nord :

Le secteur visé est un point d'interconnexion de la piste multifonctionnelle pavée et de la piste Le P'tit Train du Nord recouverte de poussière de pierre.

Le pavage de la piste Le P'tit Train du Nord, depuis le village jusqu'au centre-ville, permettrait à une clientèle plus diversifiée de joindre trois pôles stratégiques du territoire de Mont-Tremblant : la Station Mont Tremblant, le village et le centre-ville.

Au surplus, un circuit de vélo de montagne pourrait être aménagé de manière parallèle et adjacente au parc linéaire et prévoir des bosses et des demi-virages afin de rendre l'expérience plus diversifiée, tant pour les plus jeunes que les moins jeunes.

3° Vocation de la gare :

La gare bénéficie d'une position stratégique dans le village et gagnerait à accueillir des usages de restauration et d'information aux visiteurs destinés à la clientèle du réseau de pistes récréatives et à celle de la plage.

Par ailleurs, la gare et le parc linéaire Le P'tit Train du Nord ne sont indiqués sur aucun panneau bleu (signalisation touristique dans l'emprise du MTQ). Afin d'obtenir cette visibilité, les gares du parc linéaire Le P'tit Train du Nord doivent offrir des services tels que la location et la réparation d'équipements, ce qui n'est pas le cas au village actuellement. Un réaménagement de cette gare, par l'ajout d'infrastructures d'accueil et de services de location et de vente d'accessoires et d'équipements, permettrait de la rendre plus accessible au public et d'en identifier l'emplacement sur un panneau bleu à l'approche du premier carrefour giratoire de la montée Ryan.

L'ajout d'une locomotive, d'un wagon et d'une « caboose » à proximité de la gare soulignerait l'importance historique du P'tit Train du Nord dans le développement de la région.

4° Création de haltes riveraines :

Le long de la rive étroite du lac Mercier, au sud de la plage, peuvent être aménagées de petites haltes riveraines, localisées entre la piste Le P'tit Train du Nord et le lac, de manière à être accessibles tant par les cyclistes que les pagayeurs. Ces haltes constitueraient une offre d'îlots plus privés à l'écart de l'animation de la plage.

5° Un programme d'activités en toute saison :

La plage se prête naturellement à nombre d'activités estivales (baignade, sports nautiques non motorisés, pêche, volleyball, etc.), mais elle peut aussi offrir des opportunités en hiver pour le patinage, l'escalade sur des structures glacées, la pêche blanche, etc.). Des telles activités, pourraient s'avérer un moment propice à la promotion et à la mise en valeur d'un produit local.

## **Sous-section 5 : INTERVENTION 4 - Un pôle d'activités pour la famille**

### **286.27 Objectif de l'intervention**

Cette intervention a pour objectif :

- 1° d'offrir une diversité d'activités en toute saison pour la famille;
- 2° de consolider les activités communautaires et culturelles de l'Église Sacré-Cœur-de-Jésus.

### 286.28 Évaluation de la situation existante

L'offre actuelle d'activités récréatives dans le village est minimale. Exception faite de la plage et du parc Daniel-Lauzon, il y a peu de choses à faire pour une famille dans le secteur.

Quelques terrains vacants, notamment sur le flanc ouest du mont Plaisant de même que l'édifice Félix-Calvé, offrent des opportunités de programmation d'activités.

### 286.29 Description de l'intervention

L'intervention vise à offrir des aménagements récréatifs complémentaires aux activités reliées au secteur de la plage, considérant l'objectif de favoriser une pratique en toute saison.

### 286.30 Aménagement d'un parc d'hébertisme pour enfants

Un grand espace boisé sur le piémont du mont Plaisant pourrait être considéré pour l'aménagement d'un parc d'hébertisme adapté à une clientèle familiale.

Ce parc pourrait être doublé d'une tour d'observation surplombant tout le secteur de la plage et le lac Mercier.

### 286.31 Circuit de vélo

Adjacent au parc d'hébertisme pourrait être aménagé un court circuit de vélo de montagne s'adressant à une jeune clientèle (*pump-track*) et où les enfants pourraient s'amuser en toute sécurité sous la surveillance des parents. Ce circuit pourrait également être couvert.

Le parc Daniel-Lauzon se prête bien à l'aménagement d'un parc à vélo s'adressant à diverses clientèles de niveaux techniques différents. Une proposition d'aménagement pour ce parc (illustration ci-dessous à droite), tiré du rapport « *Mont-Tremblant mountain bicycling & multi-use - Trail Assessment & Preliminary Trail Plan V. 3.0* », démontre qu'il est possible de prévoir une série d'aménagements satisfaisant différents niveaux techniques au sein du même parc.



### 286.32 Activités extérieures

Le noyau villageois pourrait représenter le point de départ de différents sentiers récréatifs (marche, hébertisme, raquette, ski de randonnée, vélo, canot, etc.) aménagés en boucles de plusieurs longueurs de façon à répondre à tous les types de clientèles (famille, bonne forme physique, entraînement, etc.).

Dans le grand espace boisé sur le piémont du mont Plaisant, il pourrait y être considéré l'aménagement d'un mini zoo d'animaux de la région, permettant ainsi la proximité, le nourrissage et l'apprentissage. Cette activité peut se dérouler en partie à l'intérieur.



### 286.33 Activités intérieures

Le temps froid ou pluvieux se prête difficilement à la pratique d'activités extérieures en famille. Aussi, l'édifice Félix-Calvé, localisé entre la plage et le parc d'hébertisme pourrait être converti en lieu d'activités intérieures diverses ou dans tout autre bâtiment situé dans le secteur central (figure 17).

*Modifié par : (2015)-100-18*

## Sous-section 6 : Intervention 5 - Un patrimoine bâti et paysager à mettre en valeur

### 286.34 Objectifs de l'intervention

Les objectifs de cette intervention sont :

- 1° mieux protéger le patrimoine bâti et paysager du village;
- 2° qualifier le cœur du village de Mont-Tremblant et ses bâtiments les plus significatifs afin de les mettre en valeur;
- 3° faire connaître le patrimoine bâti et naturel du village aux citoyens et aux visiteurs;
- 4° rapprocher le secteur de la montagne et le secteur du village;
- 5° intégrer le patrimoine au produit touristique culturel;
- 6° conserver le charme du village comme facteur d'attraction de nouveaux résidents.

### **286.35 Évaluation de la situation actuelle**

La valeur patrimoniale et historique du village n'est pas suffisante pour en faire un arrondissement historique au sens de la *Loi sur les biens culturels* (ancienneté, rareté, lieu d'un événement historique ou rattaché à un personnage historique). Le village et ses bâtiments significatifs ne sont pas reconnus au sens de la *Loi sur les biens culturels*, mais cette reconnaissance n'est pas le seul moyen de protéger les bâtiments.

L'idée de mettre en place un site du patrimoine afin d'attirer les visiteurs a rapidement été mise de côté puisqu'il aurait eu pour effet de créer des attentes trop élevées par rapport à la réalité. Cependant, le village regorge d'histoire, de lieux et de bâtiments qui méritent d'être soulignés et mis en valeur.

Dans son schéma d'aménagement, la MRC des Laurentides identifie l'hôtel Mont-Tremblant, la gare et l'église du Sacré-Cœur-de-Jésus comme étant des bâtiments d'intérêt à protéger. La mise en place d'une mesure de protection est cependant à la discrétion de la municipalité.

Le Service de l'urbanisme a commencé à répertorier les bâtiments du village présentant des caractéristiques d'intérêt.

L'application du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale donne des résultats parfois mitigés par rapport au respect du patrimoine.

Le Comité de quartier # 1 a élaboré des projets de circuits patrimoniaux et naturels depuis la Station Mont-Tremblant et les chutes jusqu'à l'église du Sacré-Cœur-de-Jésus. Les composantes du circuit patrimonial restent à préciser. Le circuit naturel et d'hébertisme est complété et pourra être bonifié avec le temps par l'ajout de panneaux et d'équipements d'hébertisme.

### **286.36 Description de l'intervention**

Les projets relatifs à cette intervention sont :

- 1° la création d'un dépliant illustrant les bâtiments d'intérêt et leurs caractéristiques, de même qu'un guide explicatif sur l'application du plan d'implantation et d'intégration architecturale du noyau villageois;
- 2° l'implantation d'un circuit d'interprétation patrimonial;
- 3° la consolidation du circuit d'interprétation naturel et d'hébertisme;
- 4° l'installation de wagons servant de lieu de diffusion culturelle et d'interprétation de l'histoire de Mont-Tremblant.

### **286.37 Dépliant explicatif – bâtiments d'intérêt et PIIA**

Avec l'inventaire débuté et à compléter par le Service de l'urbanisme, un répertoire des bâtiments du village présentant des caractéristiques d'intérêt prendra la forme d'un guide. Ce guide pourra également servir toute personne désirant faire des travaux en expliquant la valeur historique du lieu et en offrant des orientations sur le type d'interventions à privilégier dans le cadre de l'application du plan d'implantation et d'intégration architectural du noyau villageois. Ces bâtiments sont illustrés à la figure 21, *Bâtiments d'intérêt*.

*Modifié par : (2015)-100-18*

### **286.38 Circuit patrimonial**

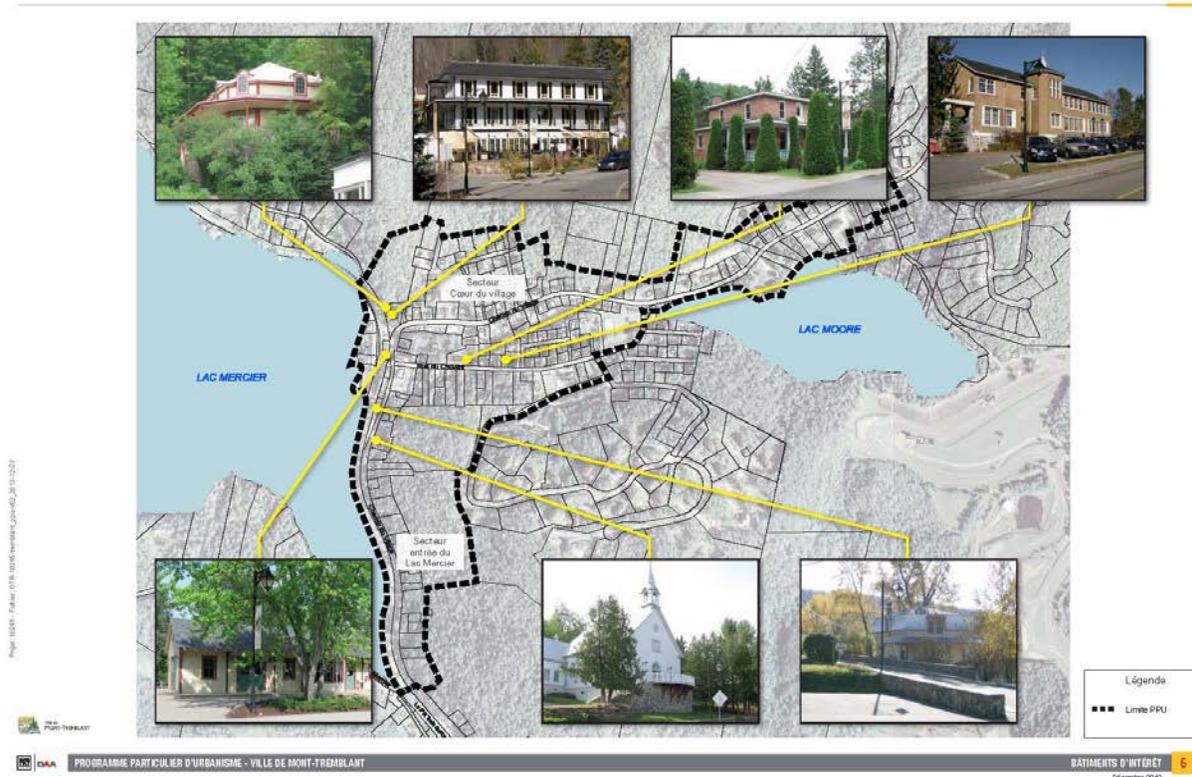
Le texte de cette section est fortement inspiré et reprend certains passages de la présentation préparée par le Comité de quartier # 1 à l'intention du conseil municipal, datée du 12 janvier 2010 et portant sur le circuit de mise en valeur du patrimoine naturel et touristique du village de Mont-Tremblant.

Le but du circuit patrimonial est de faire connaître et apprécier le patrimoine historique et touristique du village. Il serait constitué de panneaux décrivant les éléments du patrimoine, accompagnés de photos et installés en des endroits stratégiques. Éventuellement des bancs, gracieusement offerts par des familles illustres ou des donateurs, pourraient être placés à des endroits appropriés le long du parcours.

Les thèmes représentés seraient :

- 1° les bâtiments historiques tels que l'hôtel Mont-Tremblant, l'église du Sacré-Cœur-de-Jésus;
- 2° les activités économiques et touristiques comme l'exploitation forestière et l'avènement du ski;
- 3° l'évolution d'hier à aujourd'hui;
- 4° les personnages et familles importants.

Figure 21 – Bâtiments d'intérêt



Modifié par : (2015)-100-18

### 286.39 Circuit naturel

Le but du circuit naturel est de faire connaître et apprécier le patrimoine faunique et floristique de la région.

Il y a déjà différents panneaux d'interprétation de la nature un peu partout sur le territoire tels ceux au Domaine Saint-Bernard et le long du parc linéaire Le P'tit Train du Nord. En 2010 et 2011, les services de l'urbanisme et de l'environnement, de concert avec le comité de quartier du secteur, ont proposé un concept préliminaire pour le circuit naturel avec des textes et des photos. Ce concept doit permettre de déterminer la thématique du circuit, d'éviter une duplication de l'information et de faire en sorte que le projet

puisse se démarquer. De là est né le concept « Soyons carboneutres » pour les panneaux d'interprétation. Des stations d'exercice sont ainsi proposées afin de les rendre plus attrayants et l'ajout de codes QR leur donne un angle technologique et évolutif.

Ce projet doit permettre de bonifier les attraits du territoire afin d'augmenter l'offre touristique et les nuitées, conformément au concept de développement touristique intégré. Certes, le projet est petit mais il s'additionnera à tous les autres à venir afin d'avoir une offre d'activités diversifiées. D'autre part, ce projet, découlant des constats de l'étude de positionnement commercial de janvier 2010, est un premier pas en vue de faire connaître le village et de le rapprocher de celui du centre de villégiature et vice versa. Par ailleurs, lors d'un sondage en 2010, 30 % des gens consultés au centre de villégiature ont déclaré connaître et avoir fréquenté le secteur du village.

Une première phase du circuit a été inaugurée à l'automne 2012. Ce circuit débute à proximité du stationnement P1 de la Station Mont Tremblant et se termine à proximité du chemin de l'Érablière.

La thématique choisie pour le parcours de 9 panneaux d'interprétation concerne notre empreinte écologique sur les milieux naturels. Il s'agit d'un circuit totalement environnemental où sont décrits les éco-services rendus par ces milieux à l'environnement, l'impact humain sur ces milieux et les moyens proposés aux usagers du circuit (petites actions locales), afin de les protéger. C'est une occasion également de souligner les réalisations de la Ville en matière de protection de l'environnement. La sensibilisation est au cœur de ce circuit d'interprétation naturel mais également l'éducation. Éventuellement, des plaquettes d'identification de certains végétaux (plantes, arbres, arbustes et champignons) seront proposées afin de les identifier et de les décrire. Ces plaquettes seront installées à des endroits stratégiques le long de la piste multifonctionnelle.

Des modules d'hébertisme sont proposés afin de combiner un programme de santé visant à promouvoir l'activité physique auprès des résidents et villégiateurs de Mont-Tremblant. Les modules sont en fait des stations d'exercice où des mouvements seront expliqués, sur de petits panneaux, aux usagers qui empruntent cette piste à des fins d'entraînement.

L'implantation du circuit d'interprétation naturel vise les objectifs suivants :

- 1° expliquer les services rendus par les écosystèmes sur l'environnement (milieux naturels ciblés sur le parcours);
- 2° démontrer notre impact sur cet environnement (milieux naturels ciblés sur le parcours);
- 3° diminuer notre empreinte écologique en proposant des moyens, des stratégies et des outils;
- 4° démontrer les actions que la ville de Mont-Tremblant et ses partenaires ont prises pour protéger ou améliorer la qualité de l'environnement;
- 5° faire réfléchir le lecteur sur sa consommation;
- 6° encourager les gens à bouger et à parcourir le territoire à pied, en patin à roues alignées ou à vélo plutôt qu'en voiture;
- 7° appliquer les nouvelles technologies ou innovations développées pour capter l'intérêt des usagers, en utilisant les QR-codes (liens externes).

Le circuit d'interprétation « Soyons carboneutres » est illustré à la figure 22 alors que le panneau de départ est illustré à la figure 23.

Figure 22 – Circuit « Soyons carboneutres »



Figure 23 – Panneau de départ du circuit « Soyons carboneutres »



Modifié par : (2015)-100-18

Sous-section 7 : Intervention 6 – Une bonification de l’offre en stationnement

286.40 Objectifs de l’intervention

Les objectifs de cette intervention sont :

- 1° fournir un nombre de cases de stationnement suffisant en situation de pointe;

- 2° ne pas défigurer le village par des terrains de stationnement hors rue, sur les terrains publics et privés;
- 3° compenser la perte de cases de stationnement en raison du réaménagement des abords du lac Mercier.

#### 286.41 Évaluation de la situation actuelle

En temps normal, tant en semaine que la fin de semaine, l'offre en nombre de cases de stationnement satisfait amplement aux besoins générés par les usages existants (selon les observations sur le terrain).



Il est plus difficile de trouver une place pour stationner à proximité de sa destination lorsqu'il y a des événements et les samedis d'été, durant les heures d'opération du marché d'été.

La réglementation d'urbanisme permet une réduction de 50 % de l'exigence en cases de stationnement dans les zones villageoises (VA) pour tous les usages sauf pour les usages résidentiels.

Plusieurs terrains commerciaux ont une faible profondeur et sont marqués par une topographie accidentée, ce qui ne favorise pas la fourniture d'un nombre de cases supérieur au minimum exigible. Par contre, la mise en commun d'accès est autorisée et favorisée par la Ville lors de l'étude de projets.

Il n'y a pas de stationnement sur rue le long de la rue du Couvent. L'emprise de la rue du Couvent de 11,3 mètres est suffisante pour accueillir 2 voies de circulation (2,75 mètres minimum chacune et une voie de stationnement de 2,5 mètres minimum, incluant une bordure et un trottoir), mais la chaussée actuelle n'offre que 7,5 mètres.

La rue du Couvent, entre ses extrémités situées à environ 800 mètres l'une de l'autre, ne donne sur aucune rue débouchant éventuellement sur une rue collectrice. Il est très commode qu'elle soit à deux sens et, dans l'éventualité d'une fermeture du chemin du Village entre ses extrémités, en raison d'un accident grave par exemple, il est important qu'elle le demeure. À l'occasion d'achalandage important, elle est transformée en sens unique et des préposés en poste à toutes les intersections veillent au bon déroulement de ce changement des règles de circulation.

Il y a peu de terrains vacants appropriés pour l'aménagement de terrains de stationnement hors rue et la valeur du terrain est élevée.

Le service de transport en commun dessert le village. Il le relie aux autres concentrations de population de Mont-Tremblant et peut accueillir plus de passagers.

#### **286.42 Description de l'intervention**

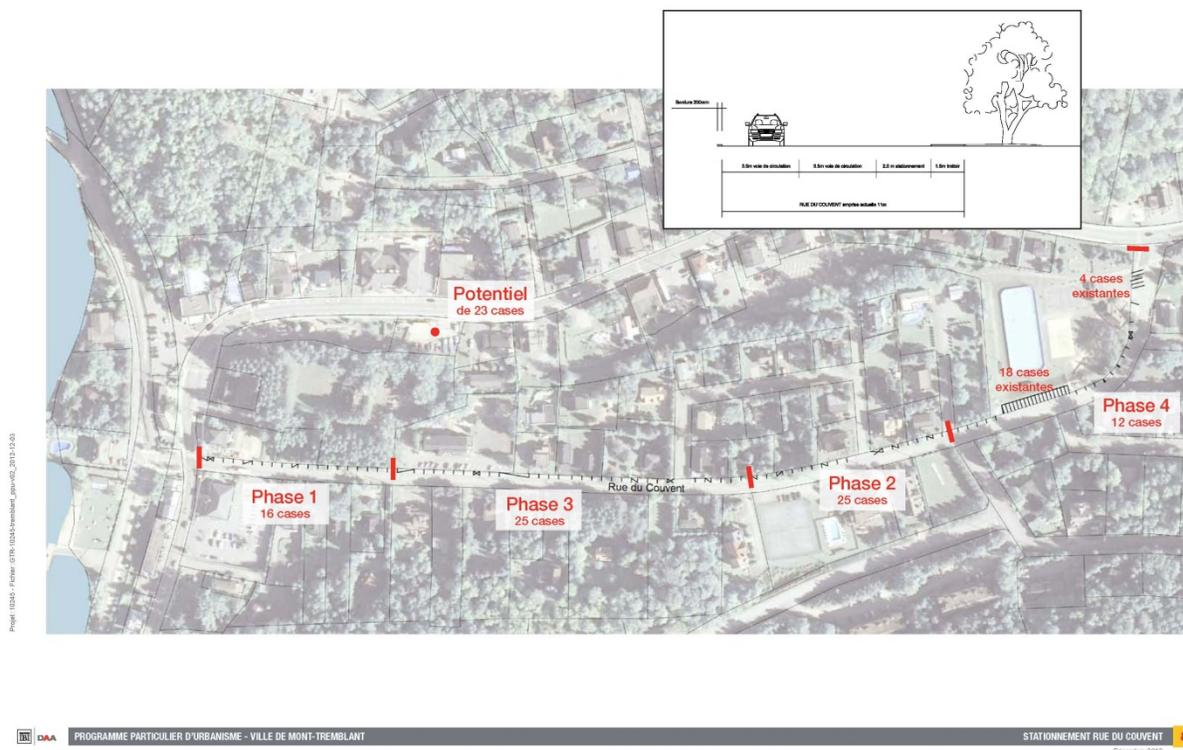
La bonification de l'offre en stationnement se fait par :

- 1° l'acquisition et l'aménagement du terrain vacant occupé par les véhicules du garage Matte qui peut accommoder au moins 23 cases (davantage si un poteau électrique est déplacé). Le coût d'aménagement du stationnement, excluant l'acquisition du terrain, l'éclairage et l'enfouissement de fil est évalué à 43 000 \$. À long terme, un stationnement étagé pourrait être construit sur cet emplacement;
- 2° l'élargissement graduel de la rue du Couvent, à même son emprise, pour en faire une rue à deux sens plus une voie de stationnement, en commençant par le sud. La figure 24, Stationnement rue du Couvent, illustre ce projet. Le nombre total de cases à créer est de 68. Les travaux devraient coïncider avec des travaux d'envergure sur les propriétés riveraines. Ils se feront donc par phases et il n'y a pas de calendrier précis de réalisation. La configuration de la rue et l'emplacement de la chaussée à l'intérieur de son emprise sont variables tout le long de son parcours, ce qui rend hasardeuse l'estimation très préliminaire de coûts. Néanmoins, à eux seuls, les travaux de la phase 1 identifiée à la figure 24 Stationnement rue du Couvent, pourraient s'élever à 150 000 \$ s'il fallait refaire l'ensemble du tronçon de rue incluant les trottoirs, sans toucher aux infrastructures;
- 3° la promotion du transport en commun lors d'événements.

Afin de faciliter la réalisation de ces projets, la Ville pourra faire l'acquisition d'immeubles conformément au programme d'acquisition d'immeubles (article 286.5.1).

*Modifié par : (2016)-100-23*

Figure 24 – Stationnement rue du Couvent



Modifié par : (2015)-100-18

## Sous-section 8 : Intervention 7 – Une signalisation et une signalétique efficaces

### 286.43 Objectifs de l'intervention

Les objectifs de cette intervention sont :

- 1° faire savoir que le noyau villageois existe, qu'il vaut le détour pour ses commerces, ses activités sportives et ses attraits pour la famille;
- 2° diriger aisément les visiteurs vers le noyau villageois;
- 3° diriger aisément les visiteurs vers les différents réseaux récréatifs;

### 286.44 Évaluation de la situation actuelle

De l'expérience vécue de plusieurs résidents, la perception est que les visiteurs et les touristes de la région ne connaissent pas l'existence du noyau villageois, ni son emplacement<sup>4</sup>.

Une autre perception, basée sur l'expérience vécue de plusieurs résidents, est que des visiteurs et touristes se rendent au noyau villageois en pensant aller à la Station Mont Tremblant. Ceci est vu comme un avantage puisque cela amène un achalandage au noyau villageois. D'autre part, ces personnes peuvent être contrariées par le détour, surtout après une longue route et garder un mauvais souvenir de leur arrivée à Mont-Tremblant.

Il existe un débat récurrent sur le nom à donner au noyau villageois pour positionner le village et réduire la confusion chez les visiteurs : Vieux-Mont-Tremblant, Village Mont-Tremblant, Noyau villageois. La Ville a statué peu de temps après le regroupement

4 Groupe Altus. Analyse de positionnement commercial, noyau villageois de Mont-Tremblant - Rapport final. Janvier 2010

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

municipal en l'identifiant « Village de Mont-Tremblant ». Cette décision est avancée dans son application, en particulier en matière de signalisation.

Une autre perception est à l'effet que les visiteurs et touristes du centre de villégiature Tremblant ne savent pas qu'une promenade en vélo, en ski de randonnée, sur le circuit d'interprétation naturelle, le circuit d'hébertisme et le circuit patrimonial (prochainement) jusqu'au noyau villageois peut constituer une excursion agréable. La promotion de ce type d'activités n'est pas faite sur le site de Station Mont-Tremblant.

Le noyau villageois n'étant qu'un secteur de la ville et n'étant pas son centre-ville, les règles de signalisation du ministère des Transports (MTQ) ne permettent pas de l'identifier comme tel sur un panneau vert. D'ailleurs, ce fut une des raisons qui conduisirent à renommer le chemin Principal, chemin du Village.

Le « Village Mont-Tremblant » est identifié comme lieu où se trouvent des commerces hôteliers sur un panneau bleu (signalisation touristique dans l'emprise du MTQ), à l'approche du premier carrefour giratoire de la montée Ryan. Il n'y est pas fait mention qu'on y trouve notamment des commerces, des restaurants et une gare du parc linéaire Le P'tit Train du Nord.

Tel que mentionné précédemment, une gare du parc linéaire Le P'tit Train du Nord doit offrir des services tels que la location et la réparation d'équipements afin d'être identifiée sur un panneau bleu. Ce qui n'est pas le cas au village, actuellement.

Pour les randonneurs, il n'y a pas de signalisation indiquant à quelle distance se trouve le village.

Aucune signalisation ne vient identifier les différents sentiers récréatifs et d'interprétation tant en ce qui a trait à leur localisation, leur longueur, leurs trajets, etc.

Le plan directeur de signalisation prévoit la mise en place de plusieurs enseignes directionnelles vers le village. Certaines d'entre elles ont déjà été installées. Le plan directeur ne prévoit pas d'enseignes à des endroits qui, à l'échelle du PPU, paraissent stratégiques.

L'enseigne promotionnelle du village qui se trouve au premier carrefour giratoire de la montée Ryan (enseigne avec la photo du village) n'est pas positionnée de manière optimale pour favoriser sa visibilité, notamment en raison de la proximité d'une enseigne promotionnelle de Station Mont Tremblant et l'abondance de signalisation requise dans un carrefour giratoire.

Les oriflammes le long des rues de responsabilité municipale sont bien utilisées pour la promotion, notamment pour le marché d'été.

On remarque l'absence de page propre au village de Mont-Tremblant dans le guide touristique de l'association touristique régionale (ATL).

Quant aux différents réseaux récréatifs en lien avec l'intervention 4 (article 286.32), les sentiers récréatifs méritent d'être visuellement plus accessibles par l'ajout d'une signalisation adéquate aux endroits jugés appropriés.

**286.45 Description de l'intervention**

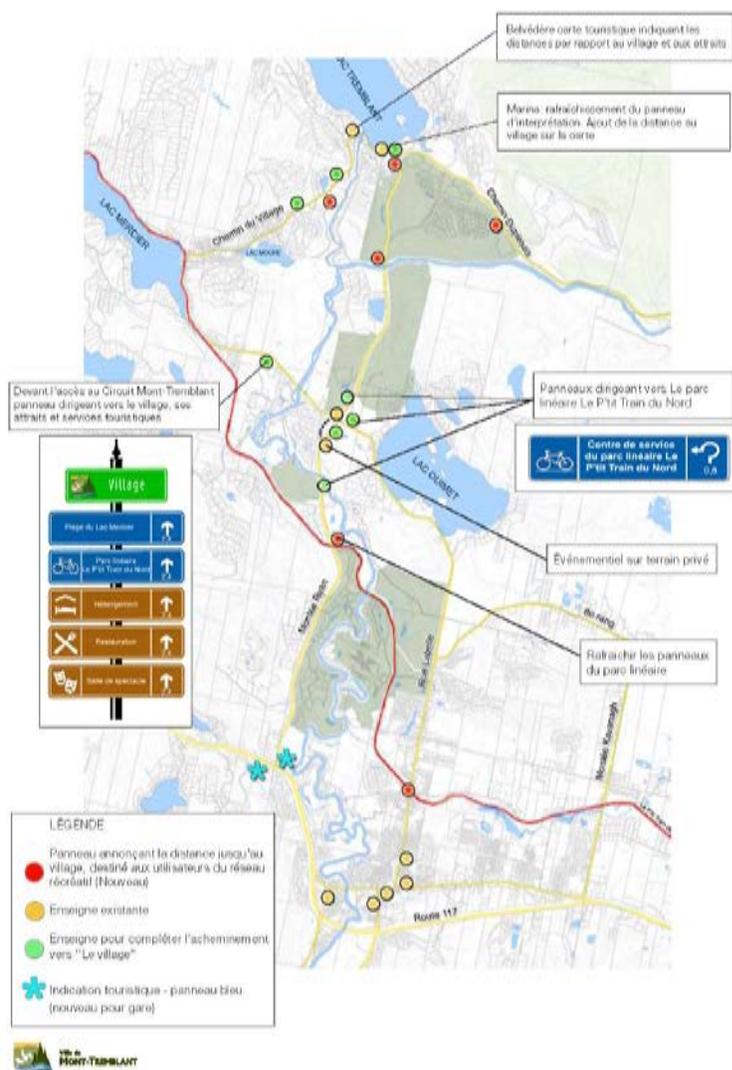
Les projets relatifs à cette intervention sont :

- 1° compléter la signalisation directionnelle : le plan de signalisation (voir figure 25) identifie l'endroit où devraient être ajoutés des panneaux de signalisation;
- 2° améliorer la signalisation des différents sentiers récréatifs pour en faciliter leur accès;
- 3° éliminer l'enseigne municipale du village dans le carrefour giratoire au profit d'une enseigne publicisant les événements du village.

Concernant cette dernière enseigne, elle peut être localisée sur la montée Ryan, sur un terrain privé, au sud du premier carrefour giratoire. Toutefois, comme il y a déjà plusieurs enseignes le long de la montée Ryan, il faudra prendre soin, lors de la conception et du choix de localisation de l'enseigne, de ne pas contribuer à la pollution visuelle.

S'il s'avère trop difficile de placer une enseigne au sud du premier carrefour giratoire, il faudra considérer partager une structure d'enseigne avec Station Mont Tremblant, érigée où se trouvent actuellement l'enseigne municipale annonçant le village, et une enseigne événementielle de Station Mont Tremblant. Il est souhaitable pour des raisons de sécurité et d'esthétique de ne pas multiplier les enseignes, autres que celles du ministère des Transports, dans et à proximité du carrefour giratoire.

**Figure 25 – Plan de signalisation**



Section ajoutée par : (2013)-100-13  
Modifié par : (2015)-100-18

**« SECTION 3 PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU NOYAU URBAIN (CENTRE-VILLE) »**

*Section ajoutée par : (2013)-100-13*

**Sous-section 1 Introduction**

**286.46 Mise en contexte**

Le processus de mise en valeur du centre-ville a toujours été une priorité du conseil municipal qui en a tracé les grandes lignes dans le plan d'urbanisme, mais aussi par les conseils antérieurs. À preuve, un programme « Revi-centre » a été mis en place en 1995. Ses résultats sont aujourd'hui toujours visibles et appréciés donnant au domaine public son ambiance conviviale. Une réglementation venant assurer une harmonie de l'architecture, de l'affichage et des aménagements paysagers a été adoptée en 1990 et, quoique cette réglementation a évolué, elle est toujours en vigueur aujourd'hui.

Des études de positionnement commercial ont également été commandées par le conseil en 2007 puis en 2011 afin d'assurer une complémentarité du développement commercial en bordure de la route 117 par rapport à celui du centre-ville.

En 2010, une planification d'ensemble avait lieu sur tout le territoire en vue d'accroître et de consolider la notoriété de la Ville sur le plan touristique. Cette planification intègre les cinq (5) pôles de la Ville, dont le noyau urbain (centre-ville). Les autres pôles sont le Secteur du Village, le Domaine Saint-Bernard, la Station Mont Tremblant et le Parc du Mont-Tremblant.

*Modifié par : (2016)-100-23*

**286.47 Orientation d'aménagement du plan d'urbanisme à l'égard du noyau urbain**

Le Plan d'urbanisme fixe, au chapitre 6, la grande orientation d'aménagement pour le noyau urbain. Cette grande orientation situe le noyau par rapport au reste du territoire et décrit son caractère propre : « 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. »

La vision réfère à la ville de classe internationale, à l'harmonie avec l'environnement, à la fierté des résidents, à la qualité de l'accueil et du séjour des invités, à la mise en valeur du patrimoine et à l'authenticité (voir article 9).

Encore au chapitre 6, l'orientation d'aménagement se décline en plusieurs objectifs et moyens pour les atteindre. Pour plusieurs de ces moyens, leur mise en œuvre est commencée, pour d'autres, elle est à venir, enfin pour certains il s'agit d'interventions à définir et à planifier dans un programme particulier d'urbanisme (PPU).

Le chapitre 8 du Plan d'urbanisme fixe d'ailleurs comme objectif général du PPU « de proposer des interventions d'aménagement et de réaménagement de même qu'une programmation de mise en valeur (...), en lien avec les pressions de développement et de redéveloppement que (...) et d'établir une complémentarité commerciale entre les pôles ». Plus spécifiquement, il est prévu au Plan d'urbanisme que le PPU cherchera à :

- 1° consolider les commerces et les services et redévelopper les espaces vacants dans le secteur rue de Saint-Jovite / rue Labelle;
- 2° planifier l'extension du centre-ville de façon à assurer sa vitalité et son dynamisme;
- 3° contrôler le stationnement et la circulation sur la rue de Saint-Jovite.

#### **286.48 La démarche d'élaboration du PPU**

La démarche d'élaboration du PPU, entreprise au printemps 2013, s'est alimentée à cinq principales sources :

- 1° les résultats de l'analyse du positionnement commercial du noyau urbain effectué en 2007<sup>5</sup>;
- 2° les résultats de l'analyse de positionnement commercial du noyau urbain effectué en 2011;
- 3° la réalisation en 2006 de la phase 1 du sentier récréatif du ruisseau Clair;
- 4° le plan de développement durable 2008-2013 adopté par le conseil;
- 5° les travaux du comité d'action stratégique de Mont-Tremblant qui ont conduit à l'élaboration d'un concept de développement touristique intégré relatif à 7 pôles, dont le noyau urbain (centre-ville).

Le PPU composé de 5 interventions ainsi que le plan d'action qui supporte sa mise en œuvre sont donc le résultat d'une synthèse de ces sources d'informations et d'orientations stratégiques.

#### **286.49 Le territoire d'application du PPU**

Le territoire d'application du PPU compte environ 70 ha et est délimité au nord par les immeubles sis au nord de la rue de Saint-Jovite, au sud et à l'ouest par la route 117 et la rue Latreille à l'est (figure 26).

*Modifié par : (2015)-100-18*

#### **286.50 Le noyau urbain en tant que secteur central**

De façon à atteindre la vision du PPU et ainsi habiliter la Ville de Mont-Tremblant à acquérir tout immeuble, identifié dans un programme d'acquisition d'immeubles, en vue de l'aliéner ou de le louer à une personne qui en a besoin pour réaliser un projet conforme au programme particulier d'urbanisme, comme le permet le 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 85 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le noyau urbain (centre-ville) est désigné « secteur central » du territoire. Ce secteur central est délimité sur la figure 26.

##### **LAU : Art.85.2. (3<sup>e</sup> alinéa)**

Un programme particulier d'urbanisme applicable à la partie du territoire de la municipalité désignée comme son « centre-ville » ou son « secteur central » peut aussi comprendre un programme d'acquisition d'immeubles en vue de leur aliénation ou de leur location à des fins prévues dans le programme particulier d'urbanisme. La municipalité peut réaliser ce programme d'acquisition d'immeubles lorsque sont en vigueur le programme particulier d'urbanisme et les règlements d'urbanisme conformes à ce programme.

En ce sens, la Ville peut procéder à l'acquisition de tout immeuble situé à l'intérieur des limites du secteur central délimité à la figure 26. Les immeubles ainsi acquis pourront être aliénés, loués opérés et administrés aux fins prévues au programme particulier d'urbanisme du noyau urbain le tout tel que plus amplement décrit aux interventions 1, 2, 3 et 5 (articles des sous-sections 2 à 4 et 6).

*Modifié par : (2016)-100-23*

---

5 APUR, urbanistes-conseils, Étude de positionnement commercial, Secteur de Saint-Jovite, Ville de Mont-Tremblant, Résumé, Juillet 2007.

### **286.50.1 Programme d'acquisition d'immeuble - Banque de terrains**

En lien avec l'atteinte des différents objectifs du programme particulier du noyau urbain, la Ville pourra se porter acquéreur d'immeubles afin de réaliser ses propres projets ou encore de les rendre disponibles à la réalisation de projets de développement en lien avec les objectifs du programme particulier.

En ce sens, la Ville pourra se porter acquéreur de tous les immeubles qui lui permettent d'atteindre ces objectifs, notamment des lots suivants :

- 1° Les lots 3 764 137, 3 848 966, 4 528 664, 4 528 666, 4 047 492, 3 278 009, 3 764 135, 3 764 133, 3 764 134, 4 047 493, 3 278 202, 3 764 116, 3 279 532 et les portions des lots situés à l'arrière des commerces de la rue de Saint-Jovite entre la rue Lacasse et le 763, rue de Saint-Jovite (La Coop) dans le cadre des interventions 1 et 2;
- 2° Les lots situés entre la rue Léonard et les « Boutiques Tremblant » situées en bordure de la rue Latreille, à être acquis ou sur lesquels la Ville obtiendra des servitudes, afin de prolonger la passerelle en bordure du ruisseau Clair dans le cadre de l'intervention 3;
- 3° Les lots 3 278 031, 3 278 008, 3 277 986, 4 438 485, 3 278 027, 3 278 028, 3 278 000, 3 278 029, 3 278 019, 3 278 002, 3 277 996, 4 047 492, 3 280 399 et 3 280 394 dans le cadre de l'intervention 5;

Une période de transition sera requise d'ici à ce qu'un projet de développement viable soit soumis à la Ville ou que la capacité financière de la Ville puisse permettre la réalisation des différents objectifs du programme particulier d'urbanisme du noyau urbain. Conséquemment, les immeubles pourront être loués, administrés ou opérés par la Ville ou par un tiers autorisé par la Ville, de manière temporaire, jusqu'à la réalisation de l'objectif final, par aliénation ou autrement.

*Ajouté par : (2016)-100-23*

Figure 26 – Secteur d'étude



Modifié par : (2015)-100-18

#### 286.51 Structure du PPU

Le format de présentation du PPU privilégie l'usage de fiches descriptives de manière à bien mettre en évidence les actions à mener pour conduire à l'atteinte des objectifs établis pour le noyau urbain.

Chacune des sections ou fiches qui suivent l'énoncé de vision porte sur une « intervention du PPU ». S'inspirant de l'approche d'un plan stratégique, ces fiches regroupent :

- 1° les objectifs recherchés par l'intervention;
- 2° une évaluation de la situation actuelle afin de mieux comprendre ce qui l'éloigne des objectifs;
- 3° les actions à prendre pour atteindre les objectifs;
- 4° une description de l'intervention proposée;
- 5° des moyens afin de réaliser cette intervention.

À travers ces interventions on pourrait également retrouver des éléments du contenu facultatif d'un PPU, s'il y a lieu, tels que permis par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. chapitre 19.1, articles 85.1 à 86) : les affectations détaillées du sol, des règles de zonage, les programmes particuliers de réaménagement, etc.

#### 286.52 L'énoncé de vision

Le noyau urbain de Mont-Tremblant (i.e. le périmètre urbain) correspond à la partie la plus densément développée du territoire puisqu'il regroupe plus de la moitié de la population de la ville. Il s'agit donc d'un pôle résidentiel important comportant un centre-ville offrant une panoplie de commerces, services et institutions qui s'adressent tant à la population locale que régionale. La majorité de ces entreprises se situent en bordure de la rue de Saint-Jovite et de la route 117.

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

La route 117 et la portion est de la rue de Saint-Jovite (haut de la côte) dessert surtout une clientèle régionale alors que la portion centrale et ouest de la rue de Saint-Jovite dessert une clientèle davantage locale et touristique. Le centre-ville, particulièrement sa portion centrale, se distingue par son ambiance touristique à l'échelle du piéton alors que la portion ouest, dégage une image déstructurée qui possède pourtant la capacité de renforcer l'image que souhaite se donner la ville.

Au même titre que le noyau villageois, le noyau urbain (centre-ville) est aussi indissociable de l'économie récréotouristique.

De ce fait, le centre-ville peut et doit jouer un rôle important dans la diversification de l'offre touristique puisqu'il se distingue des autres pôles de la ville en offrant un produit touristique authentique où se mêlent résidents permanents, visiteurs et touristes.

D'ores et déjà, le centre-ville comporte plusieurs éléments positifs contribuant à son image :

- 1° une structure commerciale complète s'adressant autant à la clientèle locale que de passage;
- 2° une offre en restauration variée et de qualité;
- 3° une animation de rue où les différents lieux de rencontre et de socialisation offrent un divertissement, les terrasses y jouant un rôle important à l'animation;
- 4° une rue commerciale vibrante à l'échelle du piéton où l'architecture des bâtiments, l'affichage et les aménagements paysagers du domaine privé contribuent à l'image de ceux du domaine public à donner une ambiance chaleureuse et conviviale de jour comme de nuit;
- 5° un cadre bâti où plusieurs bâtiments sont d'intérêt ou patrimoniaux et un circuit d'interprétation et d'identification du patrimoine;
- 6° un milieu naturel, quoique timide, est omniprésent au sud de la rue de Saint-Jovite, on y retrouve deux chutes d'eau, un vaste milieu humide et le ruisseau Clair où une passerelle y est aménagée dans sa portion ouest;
- 7° une population locale accueillante, détendue et authentique anime le centre-ville.

La contribution du noyau urbain (centre-ville) passe donc par la mise en œuvre d'un ensemble d'interventions qui ont globalement pour objectif de soutenir la vision qui peut être énoncée de la manière suivante :

« Tout en améliorant la qualité de vie des citoyens, le centre-ville devient un lieu d'animation dynamique, distinctif et polyvalent à l'échelle du piéton, servant de lieu de départ ou d'arrivée à différentes activités et dont la structure commerciale est renforcée par une augmentation et une diversification de l'offre récréotouristique et en marge d'un environnement naturel qui est mis à contribution ».

Le concept d'organisation (figure 27) permettant l'atteinte de cette vision est illustré ci-après. Ce concept s'articule en deux temps soit un volet pour la portion dite centre du centre-ville (numéros 1 à 7) et dans un deuxième temps, la portion ouest de la rue de Saint-Jovite dont le milieu est déstructuré et qui sert pourtant de porte d'entrée de nos visiteurs en provenance de l'Ontario (numéro 8).

La pièce maîtresse du PPU est l'aménagement d'une place publique polyvalente située au cœur du centre-ville (no. 3) et vouée à recevoir une animation quatre saisons d'activités, de spectacles et d'événements au cours desquels une partie de la rue de Saint-Jovite pourrait devenir piétonne. Une voie de contournement permet de maintenir

le flot de circulation dans un tel cas. Elle passe entre l'arrière des commerces situés du côté sud de la rue de Saint-Jovite et le ruisseau Clair (entre les rues Filion et Lacasse). Un nouveau parc de stationnement est aménagé et est situé de part et d'autre de cette nouvelle voie de contournement. Ce parc de stationnement vient répondre à la problématique récurrente du manque de cases du secteur.

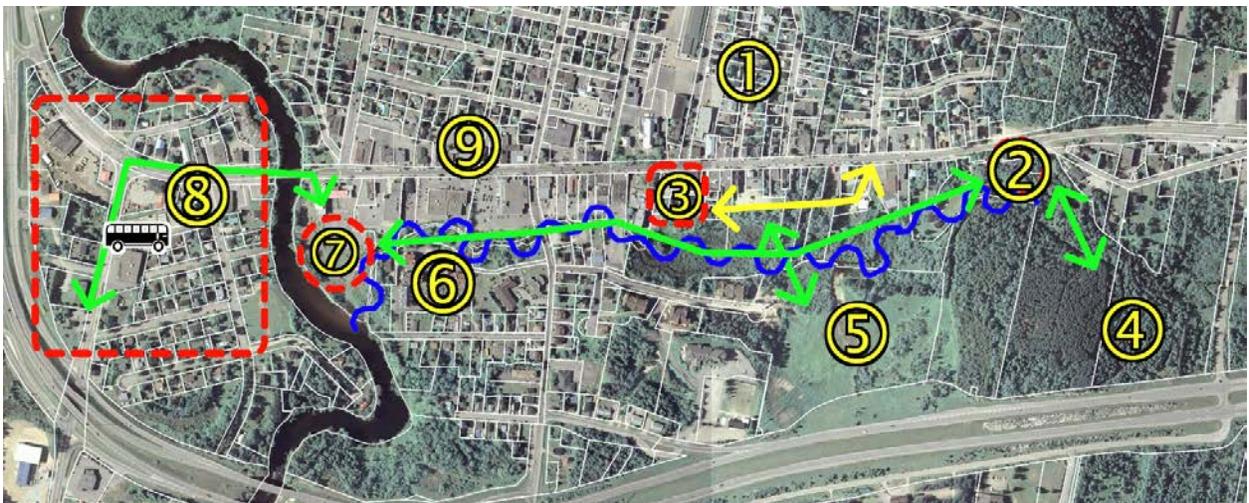
Plusieurs espaces situés à l'arrière des commerces et en bordure de cette nouvelle voie de contournement sont disposés à recevoir une structure commerciale dynamique.

La passerelle du ruisseau Clair est prolongée vers l'est le long du ruisseau jusqu'aux chutes à proximité du bar « Le Moulin Rouge » et sert de lien avec la scène extérieure située au parc au Fil-de-l'Eau (numéro 7). Un circuit piéton et cyclable est aussi prolongé vers l'ouest jusqu'au bureau d'information touristique. D'est en ouest, le circuit piéton permet de relier les galeries marchandes « Tremblant Factories » (numéro 4), la seconde chute du ruisseau Clair (numéro 2), la place publique (numéro 3), le parc au Fil-de-l'Eau (numéro 7) et le secteur du bureau d'information touristique (numéro 8).

Le secteur du bureau d'information touristique jusqu'à la rivière du Diable est embelli par des aménagements paysagers de qualité. Un centre multimodal y est prévu servant de lieu de départ à tous les autres pôles de la ville (numéro 8).

Enfin, le concept identifie 5 secteurs qui peuvent contribuer à atteindre différents objectifs de densification résidentielle ou de consolidation commerciale. Le secteur des rues Bisson et Saint-Georges peut être densifié en ce qui concerne la desserte commerciale tout en y prévoyant d'autres logements (numéro 1). Les projets « Les Habitations du Ruisseau-Clair » et « Les Cimes Mont-Tremblant » peuvent être relancés en vue d'y ériger les unités de logements manquant pour compléter ces deux projets (numéro 5 et 6). Le terrain situé à l'ouest de la rue de la Forge et au nord de la rue de Saint-Jovite offre une opportunité commerciale (numéro 9 – lot 3 278 202).

Figure 27 - Concept d'organisation



## Sous-section 2 Intervention 1 – Habiter au centre-ville

### 286.53 Objectifs de l'intervention

Pour faire du centre-ville un lieu où il est possible d'y habiter, l'objectif de cette intervention est :

- 1° accroître la population résidente du noyau urbain à proximité de son centre par la création de 30 logements par année sur 5 ans;
- 2° promouvoir la mixité d'usages commerce/habitation en bordure des rues de Saint-Jovite et de la route 327.

## **286.54 Évaluation de la situation actuelle**

Le secteur d'étude comporte environ 347 logements répartis parmi une gamme variée de typologie résidentielle allant de la maison unifamiliale à l'habitation de multilogements de 23 unités. L'ensemble de ces unités de logement sont situées à une distance de marche et à proximité immédiate du centre de la ville, des commerces, services, écoles, garderie, église, parcs, etc.

Le secteur Bisson/Saint-Georges (secteur 1) comporte une trentaine de maisons unifamiliales et des unités de logement se répartissant comme suit : duplex (7), triplex (8), six multilogements comportant un total de 27 logements. Ce secteur est caractérisé par une trame urbaine construite sur des lots de dimension variable (généralement autour de 600 m<sup>2</sup>). Ce petit quartier possède un cachet architectural particulier à l'échelle du piéton.

Le secteur du projet « Les Habitations du Ruisseau-Clair » prévoyait à l'ultime la construction de 23 bâtiments de 8, 12 ou de 15 unités. Le projet prévoyait environ 180 unités de logements à terme. En date d'aujourd'hui, le projet comporte trois bâtiments de 12 unités chacune. Le projet a débuté à une période où l'engouement pour des habitations en copropriété exerçait une forte demande pour ce type d'unités. Or, le marché s'est depuis essoufflé. Il aurait lieu d'évaluer à nouveau la typologie de logements à offrir de même que la clientèle ciblée. Ce projet est aussi stratégiquement situé au centre de la ville. Un lien piéton vers le nord permettrait de relier ce projet à la place publique et à la rue de Saint-Jovite. On trouve plus à l'est du projet « Les Habitations du Ruisseau-Clair » deux énormes terrains totalisant 88 712 m<sup>2</sup> (lot 3 280 279 et 3 278 016) ayant définitivement un potentiel de développement pour un projet résidentiel et commercial et qui permettrait de relier le projet des Habitations du Ruisseau-Clair au projet commercial des galeries marchandes « Tremblant Factories ».

Le secteur du projet « Les Cimes Mont-Tremblant » projetait la construction de 12 bâtiments pour un total de 101 unités de logements. Quoique ce projet soit pratiquement complété, il reste toujours 2 bâtiments à construire afin de le compléter.

La rue de Saint-Jovite comporte un certain nombre de logements (majoritairement 2 à 5 logements) situés au deuxième étage ou à l'arrière des commerces qui sont situés sur celle-ci. La rue de Saint-Jovite offre un potentiel de logements pour une clientèle plus active à la recherche du dynamisme d'une rue marchande.

Le secteur du bureau d'information touristique/route 323 est quelque peu hétérogène, mais comporte tout de même un potentiel pour le développement résidentiel. On compte environ 49 logements dans le secteur d'étude.

L'ajout de logements dans le noyau urbain (centre-ville) vise une clientèle particulière qui souhaite un type d'ambiance un peu plus dynamique. Nous n'avons qu'à penser à la tenue d'évènements ou aux opérations régulières des services publics tels l'enlèvement des ordures ou des matières recyclables tôt le matin qui pourrait ne pas plaire à tous.

Les efforts consentis pour la densification du centre-ville devraient se faire parallèlement à l'embellissement de l'espace public et par l'ajout de parcs. En ce sens, la création ou l'embellissement des espaces publics au centre-ville deviennent stratégiques et devront s'adresser à différentes clientèles. Par exemple, l'absence de parc canin sur le territoire de la ville se fait sentir. Un tel équipement est en demande et deviendrait certainement un autre avantage à habiter au centre-ville, en plus de tout autant profiter aux visiteurs de la région.

### **286.55 Les projets**

Les projets municipaux relatifs à cette intervention et susceptibles de contribuer à l'atteinte des objectifs sont :

- 1° mettre sur pied un programme de revitalisation en instaurant des moyens incitatifs (crédit de taxes) en vue d'augmenter le nombre de nouveaux logements dans le secteur du centre-ville;
- 2° s'inscrire au volet II du programme de Rénovation Québec de la Société d'habitation du Québec en vue d'augmenter le nombre de nouveaux logements ou de maintenir la qualité de ceux en place;
- 3° entamer les démarches nécessaires afin de relancer les projets résidentiels non complétés du centre-ville et d'initier le développement résidentiel et commercial à l'est du projet « Les Habitations du Ruisseau-Clair » ;
- 4° poursuivre l'embellissement des parcs et sentiers au centre-ville et évaluer l'opportunité d'aménager un parc canin à l'intérieur du secteur central (figure 26);
- 5° évaluer l'opportunité d'augmenter le nombre de logements à proximité de la station intermodale;
- 6° évaluer les opportunités de développement qui se présentent aux fins de modifier ou assouplir certaines dispositions et normes règlementaires en vue de densifier le secteur du centre-ville, d'assurer une qualité du cadre bâti ou encore d'ajuster au besoin, le cadre règlementaire relatif au bruit et au bien-être.

Les différents projets sont expliqués aux articles 286.56 à 286.62.

*Modifié par : (2015)-100-18*

### **286.56 Le soutien à la construction – rénovation résidentielle**

Une municipalité peut adopter un « programme de revitalisation » afin d'encourager les investissements privés à l'égard d'un secteur qu'elle délimite (en l'occurrence le Secteur du centre-ville identifié comme secteur central), à l'intérieur de toute zone définie dans le règlement de zonage, dans lequel la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et dont la superficie est composée à moins de 25 % de terrains non bâtis.

**LAU : Art.85.2.**

**PROGRAMME DE REVITALISATION :**

Malgré la *Loi sur l'interdiction de subventions municipales* (chapitre I-15), la municipalité peut, par règlement, adopter un programme de revitalisation à l'égard d'un secteur qu'elle délimite, à l'intérieur de toute zone identifiée dans le règlement de zonage, dans lequel la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans et dont la superficie est composée pour moins de 25 % de terrains non bâtis.

Ce programme de revitalisation permet d'offrir des incitations fiscales à la construction, à la rénovation ou à la transformation de bâtiments et à l'aménagement de terrains. Ces incitations peuvent prendre la forme d'un crédit de taxes ayant pour but de compenser l'augmentation des taxes foncières après la réalisation des travaux. Cette aide ne peut s'étendre sur plus de cinq années, ni excéder la valeur réelle des travaux. Le programme de crédit de taxes s'appliquerait au projet de création de nouveaux logements dans le secteur d'étude.

Une municipalité qui a adopté un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour la partie de son territoire désignée comme son secteur central, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), peut également offrir une subvention directe aux propriétaires ou aux occupants pour la réalisation de travaux conformes à un programme de revitalisation. Le montant de cette subvention ne peut excéder le coût

réel des travaux. La subvention vise aussi les travaux ayant pour but d'ajouter de nouveaux logements dans le secteur d'étude.

Le programme de revitalisation devra, dans la mesure du possible, considérer les familles à revenu moyen.

#### **286.57 Le programme Rénovation Québec – volet II**

Rénovation Québec est un programme-cadre qui appuie les municipalités qui veulent se doter de programmes visant l'amélioration des logements et des habitations sur son territoire.

La municipalité doit s'inscrire pour y adhérer. Elle doit notamment adopter un programme municipal d'interventions, obtenir un budget de la Société d'habitation du Québec (SHQ) et conclure une entente avec celle-ci. Le tout est sujet à la disponibilité des fonds de la SHQ et vise uniquement la portion résidentielle d'un bâtiment lorsque celui-ci comporte aussi d'autres usages.

Les interventions visées sont :

- 1° le réaménagement ou l'ajout de logements;
- 2° la construction neuve ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment pour en faire un bâtiment à usage mixte (commercial et résidentiel) – seule la portion résidentielle étant admissible à ce programme.

#### **286.58 Densité résidentielle et transport en commun**

Dans le but de rentabiliser le transport en commun, un geste simple et efficace consiste à augmenter la densité résidentielle le long du circuit. Le terrain situé à côté du salon de quilles (lot 3 280 394 et 3 280 399) est apte à recevoir une station intermodale telle que mentionnée à l'intervention 5. Présentement, on retrouve des maisons unifamiliales adjacentes à ces deux terrains. La faisabilité du projet doit être évaluée préalablement à toutes autres actions.

Au besoin, la Ville pourra acquérir les immeubles nécessaires afin de réaliser ce projet ou de les rendre disponibles à la réalisation de ce projet par le privé pour concevoir et réaliser une station intermodale à vocations mixtes (un terminus d'autobus avec des logements aux étages et des commerces au rez-de-chaussée par exemple), le tout conformément au programme d'acquisition d'immeubles (article 286.50.1).

*Modifié par : (2016)-100-23*

#### **286.59 La ville comme partenaire de développement**

L'objectif de cette action vise à ce que l'administration municipale s'implique davantage dans le développement de la ville et en l'occurrence, le développement résidentiel du noyau urbain (centre-ville). En ce sens, la ville veille à mettre en place les conditions gagnantes favorisant la reprise des développements résidentiels non complétés du secteur d'étude ou la venue de nouveau projet. La ville souhaite aussi entamer les démarches nécessaires en vue de poursuivre le développement des terrains sis à l'est de la rue du Ruisseau-Clair (lot 3 764 137, 3 280 279 et 3 278 016). Par exemple, la ville pourrait commander une étude du marché immobilier pour y cibler une clientèle, être à la recherche de développeurs, produire le plan de développement d'un secteur, participer à certaines dépenses, revoir l'encadrement réglementaire, etc.

Bien que des projets de développement privés soient privilégiés, la Ville pourrait intervenir afin de faciliter la réalisation des projets souhaités par l'acquisition

d'immeubles conformément à son programme d'acquisition d'immeubles (article 286.50.1)

*Modifié par : (2016)-100-23*

### **286.60 Les parcs et sentiers**

En plus de poursuivre l'embellissement des parcs et sentiers dans le secteur central (figure 26) tout en assurant une connectivité à l'ensemble des différents réseaux récréatifs de la ville, des efforts devront être faits en vue d'ajouter des espaces publics polyvalents s'adressant à différentes clientèles (intervention 2 aux articles 286.69 et 286.70 de même que l'intervention 3). Parmi les actions envisageables, un parc canin s'avère depuis longtemps un équipement répondant à une forte demande. Selon différentes sources, un parc canin requiert de 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup> de superficie, doit être divisé en deux sections (grands et petits chiens), comporte différents aménagements et services tel un distributeur de sacs. Enfin, un code d'éthique et une réglementation s'appliquent. Bien que la ville ne possède pas dans l'immédiat de terrains adéquats pour l'aménagement d'un parc de ce type, elle évaluera les différentes opportunités qui lui seront présentées afin de réaliser ce projet.

*Modifié par : (2015)-100-18*

### **286.61 Le contenu de la réglementation d'urbanisme**

L'encadrement réglementaire actuel permet d'atteindre les objectifs des différentes interventions et aucune modification n'est prévue à court terme autre que d'apporter des précisions à la notion de la mixité des usages de l'article 286.62. Cependant, la ville demeure vigilante sur toute opportunité ou ajustement réglementaire qui permettra d'atteindre les objectifs.

### **286.62 La mixité des usages du centre**

L'action à entreprendre relativement à cette intervention est :

1° d'ajuster la norme relatives à la mixité d'usages (résidentielle/commerciale);

Ce changement à la réglementation d'urbanisme devrait être apporté concurremment à l'entrée en vigueur du présent PPU ou dans les trois mois qui la suivent.

## **Sous-section 3 : Intervention 2 - Renouvellement de l'offre commerciale**

### **286.63 Objectifs de l'intervention**

L'objectif de cette intervention est de faire du centre-ville un lieu propice pour le développement d'une offre commerciale dynamique à l'échelle du piéton offrant une expérience distinctive d'un authentique centre-ville vibrant de boutiques, de restaurants, d'activités, de spectacles et d'événements qui participent à l'animation et à la spécificité du lieu :

1° positionner le centre-ville comme un lieu favorable à l'émergence de commerces et services de divertissements quatre saisons, à l'épreuve du climat et accessibles au plus grand nombre (accès universel);

2° consolider le secteur commercial ouest de la rue de Saint-Jovite (entre les routes Brébeuf et Léonard) pour qu'il soit agréable et intéressant de s'y promener et d'y consommer, tant pour les visiteurs que pour les résidents;

3° revaloriser le centre-ville de façon à en faire une des principales destinations au centre-ville pour la tenue de spectacles, d'activités et d'événements.

- 4° acquérir les immeubles nécessaires afin de les rendre disponibles à la réalisation d'un projet de développement à vocations commerciales ou mixtes (résidentiel, commercial et culturel, par exemple), le tout conformément au programme d'acquisition d'immeubles (article 286.50.1).

*Modifié par : (2016)-100-23*

*Modifié par : (2018)-100-25*

#### **286.64 Évaluation de la situation actuelle**

Les études de positionnement commercial ont identifié des fuites commerciales qui peuvent être comblées à même les locaux vacants du centre-ville.

Il n'y a que le parc au Fil de l'eau (site de l'hôtel de ville) et les cours d'école derrière l'église qui peuvent servir à la tenue d'évènements publique au centre-ville. Certaines rues perpendiculaires à la rue de Saint-Jovite sont occasionnellement fermées pour la tenue d'évènement.

La rue de Saint-Jovite n'est pas aménagée comme une rue piétonne et s'y prête difficilement sans voie de contournement.

La rue de Saint-Jovite offre une diversité de commerces et services visant tant la population locale que de passage.

Certains évènements attirent différentes clientèles au centre-ville tel le Festi-Jazz, L'abondance en fête, etc.

Le secteur du bureau d'information touristique à la rivière du Diable est relativement déstructuré. Il comporte une mixité d'usage résidentiel et commercial allant du commerce de détail, de services professionnels à la location d'équipements lourds.

#### **286.65 Les projets**

Les projets relatifs à cette intervention sont :

- 1° subventionner ou offrir un crédit de taxes destiné à des types de commerces ciblés (fuites commerciales ou générateur chalandise) afin de promouvoir le développement économique et la création d'emplois;
- 2° adapter ou bonifier le programme de subvention en vue d'organiser des activités, des spectacles et des événements annuels;
- 3° aménager une place publique multifonctionnelle;
- 4° mettre en place les conditions favorables à la piétonnisation d'une partie de la rue de Saint-Jovite lors de travaux de réfection des infrastructures de rue (trottoir, traverse, etc.);
- 4.1° mettre en place un programme de revitalisation des établissements commerciaux ou de services visant à permettre au plus grand nombre de personnes d'avoir accès aux différents établissements (augmentation du nombre de clients par une accessibilité universelle);
- 5° évaluer l'opportunité de revoir la planification du secteur du bureau d'information touristique à la rivière du Diable afin d'y prévoir des activités pouvant renforcer la structure commerciale du centre-ville;
- 6° agir comme partenaire au développement du centre-ville en jouant un rôle plus actif dans le développement commercial;
- 7° évaluer l'opportunité d'assouplir certaines dispositions et normes réglementaires en vue de faire du centre-ville un lieu propice pour le développement d'une offre commerciale dynamique.

Les différents projets sont expliqués aux articles 286.66 à 286.73. Afin de faciliter les différents projets, la ville pourra faire l'acquisition d'immeubles conformément au programme d'acquisition d'immeubles (article 286.50.1).

*Modifié par : (2016)-100-23*

*Modifié par : (2018)-100-25*

## **286.66 Le soutien à la construction – rénovation commerciale**

Une municipalité peut adopter un « programme de revitalisation » afin d'encourager les investissements privés à l'égard d'un secteur du centre-ville (ref. article 286.56 – et figure 26). Ce programme de revitalisation permet d'offrir des incitations fiscales à la construction, à la rénovation ou à la transformation de bâtiments et à l'aménagement de terrains. Il peut s'agir autant d'un crédit taxes qu'une subvention directe. Le choix de l'incitatif et son fonctionnement seront peaufinés à court et moyen terme. L'incitatif vise à atteindre les objectifs de l'intervention de manière spécifique et ceux du PPU en général.

*Modifié par : (2015)-100-18*

### **286.66.1 Programme de subvention - accessibilité universelle**

L'article 85.4 de la LAU permet d'adopter par règlement un programme de revitalisation de la partie de son territoire désignée comme son « centre-ville » ou son « secteur central » en vertu d'un programme particulier d'urbanisme (PPU), malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales (chapitre I-15). Le programme de revitalisation se traduit par la mise en place d'un programme de subvention pour aider aux travaux d'accessibilité universelle. L'objectif du programme de subvention est d'appuyer les propriétaires d'établissements commerciaux ou les commerçants dans une démarche qui vise à effectuer les changements nécessaires à leur bâtiment afin de les rendre accessibles à leur clientèle en débutant par l'accès principal à l'établissement.

*Modifié par : (2018)-100-25*

### **286.67 Programmes de subvention aux évènements**

La Ville de Mont-Tremblant possède déjà un programme de soutien et d'aide technique évènementiel qui prend la forme d'une politique de reconnaissance et de soutien aux organismes du milieu.

Plusieurs options sont envisageables :

- 1° bonifier le programme de subvention afin que les évènements actuels puissent augmenter leur prestation de services et ainsi attirer plus de spectateurs;
- 2° mettre les efforts nécessaires afin d'aller chercher un évènement d'envergure pour le noyau urbain;
- 3° privilégier l'octroi de subventions à des promoteurs d'évènements.

Les décisions relatives à ce programme et à son fonctionnement doivent avoir pour effet d'encourager la tenue d'activités d'animation de rue, de spectacles ou d'évènements dans le noyau urbain (centre-ville). Cette intervention requiert l'aménagement d'un lieu de déploiement extérieur central, visible et accessible. En ce sens, l'aménagement d'une place publique au centre-ville est essentiel. De manière complémentaire, la piétonnisation d'une partie de la rue de Saint-Jovite est aussi une opportunité à exploiter en vue d'offrir aux résidents et visiteurs un milieu de vie stimulant et diversifié où l'animation de rue y jouera un rôle prépondérant.

**286.68 Tenue d'événements**

Dans le but de mettre en valeur le noyau urbain (centre-ville), il est souhaitable :

- 1° d'offrir un calendrier d'activités et d'animation de rue, de spectacles ou d'évènements sur quatre saisons;
- 2° en support à la vocation touristique de la ville, évaluer les opportunités qui se présentent en vue de maximiser les retombées économiques de l'évènement IRONMAN au centre-ville et de tout évènement de cette envergure;
- 3° identifier un autre évènement distinctif et de signature pour le centre-ville qui permettrait à la fois de divertir les familles, les résidents et visiteurs et qui pourrait servir d'évènement de transition ou de clôture à l'évènement IRONMAN et de tout évènement de cette nature.

*(La page suivante est la page 237)*

### **286.69 Conditions de réalisation**

Sur le plan événementiel, l'une des conditions de réalisation est la mise sur pied d'un événement annuel. La place publique et le parc au Fil-de-l'Eau sont des lieux que la ville pourra mettre à la disposition d'un tel événement au centre-ville. Deux autres terrains, appartenant au domaine privé, pourrait servir à la tenue de tels événements. Le terrain des habitations du Ruisseau-Clair (lot 3 764 137) et dans une moindre mesure puisqu'à l'écart du centre de la ville, le terrain situé au sud de la route 117 (lot 3 280 518), à l'ouest de la route 327 et à l'est de la rivière du Diable. Ces deux terrains sont cependant voués à être développés, mais pourraient contribuer temporairement à l'essor d'un événement d'envergure au centre-ville (ou à proximité). Si tel était le cas, des ententes seraient à intervenir avec les propriétaires. La ville pourrait également se porter acquéreur d'une autre scène mobile portant le total à deux soit une scène par site.

Une autre option à envisager consisterait à mandater le Service de la culture et des loisirs en vue d'offrir une animation de rue ou d'événement en complémentarité à l'offre actuelle.

### **286.70 Aménagement d'une place publique**

L'aménagement de la place publique est la clé de voute du programme particulier d'urbanisme pour le noyau urbain (centre-ville). Cette place permet de créer un lieu central de rassemblement qui contribuera à la dynamisation du centre-ville tout en mettant en valeur les attraits naturels et paysager du site.

Le secteur correspond approximativement à celui situé au sud de la rue de Saint-Jovite, de part et d'autre de la rue Lacasse, au nord du ruisseau Clair et à l'est du CSHLD. Cet emplacement est au centre de la ville puisqu'il se situe à la croisée de la rue de Saint-Jovite et de la route 327 (rue Labelle). Il est au centre naturel du centre-ville. Au surplus, ce lieu marque la transition entre deux portions de la rue de Saint-Jovite desservant d'un côté, une clientèle locale et de l'autre, une clientèle plus touristique, quoique les deux clientèles s'entremêlent très bien d'un côté comme de l'autre.

Ce secteur est à la fois visible et ensoleillé. Il crée une ouverture sur le ruisseau Clair pour y donner accès et permet la vue sur le mont Tremblant vers le nord. L'espace en question doit être central, polyvalent, évolutif et permettre de s'adapter aux activités qui y prendront place. L'aménagement de la place publique doit être un emplacement de choix pour recevoir un ou plusieurs bâtiments à usages commerciaux ou mixtes, lesquels permettront de ceinturer la place. Le choix du mixte commercial en bordure de la place publique doit permettre d'assurer une animation, un achalandage et une présence autour et sur la place, par l'ajout notamment de boutiques, d'épiceries fines, de restaurants, de bars et de terrasses.

Le site est actuellement occupé par 4 résidences, un terrain vacant, un bâtiment occupé par un groupe d'aide communautaire, un bâtiment appartenant à la ville abritant un regroupement d'aînés et un bâtiment commercial (épicerie) et résidentiel. La relocalisation complète ou partielle de ces usages et certaines opérations immobilières doivent être envisagées en vue d'atteindre les objectifs de l'intervention. Afin de faciliter la mise en œuvre de ce projet, la ville pourra faire l'acquisition des immeubles requis et aliéner tout immeuble conformément au programme d'acquisition d'immeubles (article 286.50.1).

*Modifié par : (2016)-100-23*

### **286.71 Piétonnisation d'une partie de la rue de Saint-Jovite**

La piétonnisation d'une partie de la rue de Saint-Jovite, partiellement ou totalement est envisageable dans la mesure où une voie de contournement est prévue.

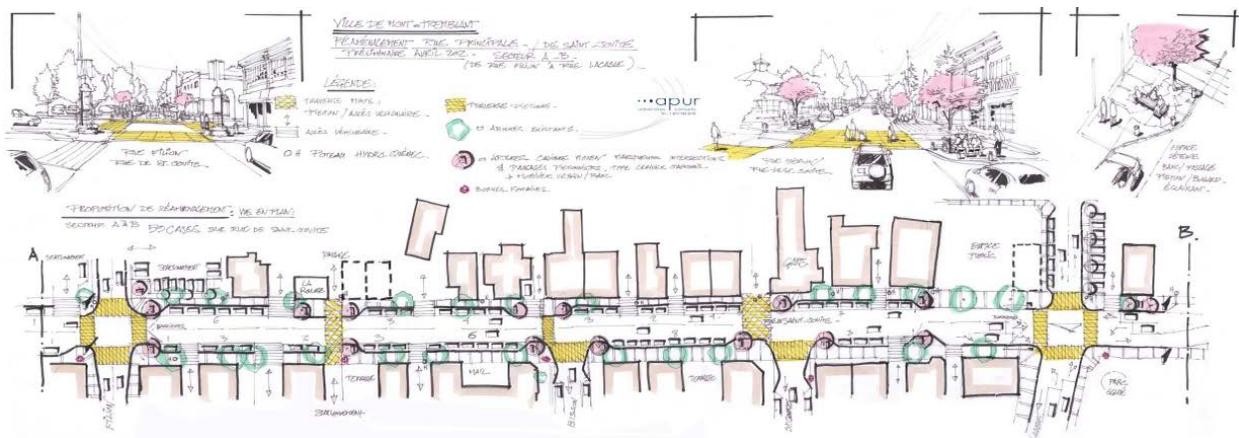
**Ville de Mont-Tremblant**  
Règlement (2008)-100  
Plan d'urbanisme

Une option consiste à fermer une partie de la rue de Saint-Jovite, lors d'un évènement, entre les rues Filion et Labelle. La voie de contournement débutera à la rue Filion en direction du ruisseau Clair et longera l'arrière des commerces en direction de la place publique et éventuellement rejoindra la rue de Saint-Jovite.

L'espace situé à l'arrière des commerces au sud de la rue de Saint-Jovite est une opportunité à exploiter, tant dans l'optique d'y aménager la voie de contournement, que d'y aménager un parc de stationnements, mais surtout d'y recevoir des commerces. Plusieurs conditions de réalisation sont nécessaires afin que la piétonnisation de la rue de Saint-Jovite puisse se faire.

Afin de faciliter la mise en œuvre de ce projet, la Ville pourra faire l'acquisition des immeubles requis et aliéner tout immeuble conformément au programme d'acquisition d'immeubles (article 286.50.1).

Au surplus, le domaine public de ce tronçon pourrait être amélioré afin de le rendre convivial et à l'échelle du piéton. Évidemment, les aménagements proposés sont polyvalents et permettent d'accueillir la tenue d'évènements.



Les aménagements qui accompagnent cette intervention sont :

- 1° mise en place de mesures d'atténuation de la circulation (marquage au sol et rétrécissement de la chaussée à des endroits stratégiques et sécuritaires (îlot refuge));
- 2° consolider la plantation d'arbres le long de la rue de Saint-Jovite pour encadrer l'espace public;
- 3° installation de mobilier urbain à proximité des îlots refuges et des traverses de piétons;
- 4° redéfinir le marquage des cases de stationnement en bordure de la chaussée;
- 5° procéder à la plantation d'arbres et de végétaux à l'intérieur de bacs afin de bonifier le paysage et d'y créer une identité;
- 6° les arbres du domaine privé contribuent à l'ambiance et en ce sens, un relevé devrait permettre d'identifier ceux possédant des caractéristiques exceptionnelles avant de les abattre.

Modifié par : (2016)-100-23

### **286.72 La ville comme partenaire de développement**

L'objectif de cette action vise à ce que l'administration municipale s'implique davantage dans le développement de la ville et en l'occurrence, le développement commercial du noyau urbain (centre-ville). En ce sens, la ville veille à mettre en place les conditions gagnantes favorisant la construction de nouveau bâtiment commerciaux ou l'occupation de locaux vacants. La ville souhaite jouer un rôle plus actif qui pourra ultimement impliquer des opérations immobilières dans le secteur centrale (figure 26) pour faciliter la réalisation de projets privés qui cadre avec les objectifs à atteindre. En ce sens, la Ville pourrait intervenir afin de faciliter la réalisation des projets souhaités par l'acquisition d'immeubles le tout conformément à son programme d'acquisition d'immeubles (article 286.50.1).

*Modifié par : (2015)-100-18*

*Modifié par : (2016)-100-23*

### **286.73 Le contenu de la réglementation d'urbanisme**

L'encadrement réglementaire actuel permet d'atteindre les objectifs des différentes interventions et aucune modification n'est prévue à court terme. Le programme particulier d'urbanisme, en fonction de son objectif de consolidation de l'activité commerciale, définit certaines actions étalées dans le temps et ne requiert pas, dans l'immédiat de modifications réglementaires. Cependant, la ville demeure vigilante sur toute opportunité ou ajustement réglementaire qui permettra d'atteindre les objectifs.

## **Sous-section 4 : Intervention 3 - La nature en ville – c'est Clair**

### **286.74 Objectifs de l'intervention**

Cette intervention a pour objectifs :

- 1° accroître l'accès visuel et physique au ruisseau Clair;
- 2° favoriser les déplacements piétonniers le long du ruisseau Clair entre le bureau d'information touristique de la route 323 et les « boutiques Tremblant » en bordure de la rue Latreille;
- 3° tirer profit des potentiels offerts par les deux chutes, le ruisseau et le milieu humide qui le borde.

### **286.75 Évaluation de la situation actuelle**

Selon le plan directeur en environnement de la Ville, le ruisseau Clair a un bassin versant qui totalise 2 864 ha dont 1 060 ha (37 %) sont situés sur le territoire de la ville de Mont-Tremblant. Ce bassin se caractérise par une activité humaine intensive, par la présence du le corridor de la route 117, d'une partie du noyau urbain de Mont-Tremblant (et de Saint-Faustin–Lac-Carré) et de la présence d'infrastructures. Le ruisseau Clair s'écoule sur le territoire de la ville de Mont-Tremblant sur plus de 3 km et s'avère un tributaire de la rivière du Diable. Plusieurs milieux humides se retrouvent en bordure de ce ruisseau.

Ce ruisseau qui coule à l'année est peu connu de la population. Il compte deux chutes d'eau dont une est mise en valeur et accessible par le parc au Fil-de-l'Eau.

Une passerelle a été aménagée en 2006 entre le parc au Fil-de-l'Eau et la rue Léonard.

Le ruisseau et le milieu humide qui le borde ne sont pas mis en valeur ni accessibles. Ces deux éléments comportent un fort potentiel d'attraction si mis en valeur.

### **286.76 Les projets**

L'intervention vise à restructurer l'ensemble de l'espace compris entre la rue du Moulin et le bureau d'information touristique de la route 323. Elle regroupe plusieurs éléments clefs, soit :

- 1° prolonger la passerelle existante de façon à en faire une nouvelle activité de récréation dans le noyau urbain (centre-ville). Le trajet débute à la chute située sur le site de l'hôtel de ville, se continue à l'arrière des commerces au sud de la rue de Saint-Jovite, la place publique à créer, la deuxième chute près du bar le « Moulin Rouge » pour éventuellement terminer sa course aux boutiques Tremblant en bordure de la rue Latreille. Le circuit piéton peut être prolongé vers l'ouest vers le bureau d'information touristique;
- 2° la passerelle en bordure du ruisseau Clair et du marécage qui le borde peut être agrémentée de différents circuits telle l'observation de l'avifaune à mettre en place en collaboration avec le club d'ornithologie des Laurentides, le circuit d'art public (article 286.81);
- 3° création d'une ouverture visuelle et physique sur le ruisseau Clair par l'aménagement d'une place publique au centre de la ville;
- 4° embellir les aménagements paysagers de la rue de Saint-Jovite et de la route 323.

En ce sens, la Ville pourrait avoir à intervenir afin de faciliter la réalisation des projets souhaités par l'acquisition d'immeubles le tout conformément à son programme d'acquisition d'immeubles (article 286.50.1).

*Modifié par : (2016)-100-23*

### **Sous-section 5 : Intervention 4 - Un patrimoine bâti et paysager à mettre en valeur**

#### **286.77 Objectifs de l'intervention**

Les objectifs de cette intervention sont :

- 1° poursuivre la protection du patrimoine bâti et paysager du centre-ville;
- 2° qualifier le cœur du centre-ville de Mont-Tremblant et ses bâtiments les plus significatifs afin de les mettre en valeur;

- 3° faire connaître le patrimoine bâti du centre-ville aux citoyens et aux visiteurs;
- 4° mettre en valeur et exploiter les vues sur le mont Tremblant à partir du centre-ville;
- 5° intégrer le patrimoine au produit touristique culturel;
- 6° conserver le charme du centre-ville comme facteur d'attraction de nouveaux résidents.

#### **286.78 Évaluation de la situation actuelle**

La valeur patrimoniale et historique du centre-ville est riche, mais sous exploitée.

Le centre-ville compte quelques bâtiments ayant une valeur historique, d'autres marquent une époque de construction et certains sont simplement d'intérêt.

On retrouve aussi au centre-ville 5 fresques peintes sur les murs de commerces et qui représentent des personnages ayant marqué l'histoire de la ville ou encore des scènes d'antan. Mais encore une fois, ceux-ci ne font pas partie du produit touristique de la région.

Le mont Tremblant n'est pas visible à partir du centre-ville et ne semble pas faire partie du paysage alors qu'il constitue l'une des forces importantes de la ville.

#### **286.79 Les projets**

Les projets relatifs à cette intervention sont :

- 1° la création d'un dépliant illustrant les bâtiments d'intérêt et leurs caractéristiques, de même qu'un guide explicatif sur l'application du plan d'implantation et d'intégration architecturale du centre-ville;
- 2° la mise à jour et compléter le circuit d'interprétation historique et patrimonial;
- 3° l'implantation d'un circuit d'arts publics;
- 4° l'aménagement d'une place publique au centre-ville permet d'offrir une vue sur le mont Tremblant.

#### **286.80 Dépliant explicatif – bâtiments d'intérêt et PIIA**

Avec l'inventaire débuté et à compléter par le Service de l'urbanisme, un répertoire des bâtiments du centre-ville présentant des caractéristiques d'intérêt prendra la forme d'un guide. Ce guide pourra également être une référence pour toute personne désirant faire des travaux en expliquant la valeur historique du lieu et en offrant des orientations sur le

type d'interventions à privilégier dans le cadre de l'application du plan d'implantation et d'intégration architectural du noyau urbain.

### **286.81 Circuit historique et patrimonial**

Le but du circuit patrimonial est de faire connaître et apprécier le patrimoine historique et touristique du centre-ville. Il y a un circuit existant au centre-ville qui date d'avant 1999. Celui-ci doit être actualisé puisque les panneaux sont en piètre état.

Le circuit est constitué de panneaux décrivant les éléments de l'histoire, du patrimoine bâti et immatériel, accompagnés de photos et installés en des endroits stratégiques. Le circuit serait également doté d'un volet audio-visuel permettant d'y intégrer des informations complémentaires pour ceux qui désirent en savoir davantage sur les sujets.

Les fresques doivent être restaurées ou rafraîchies afin de les maintenir dans un bon état. Le circuit historique et patrimonial pourra être bonifié par l'ajout de fresques représentant des personnages de notre histoire ou encore d'autres scènes historiques.



### **286.82 Circuit d'art public**

La ville possède un certain nombre d'œuvres d'art publics sur son territoire que l'on retrouve également dans le secteur d'intervention. Il y en a deux sur le site de l'hôtel de ville, une au parc de la Paix, et la chaussure de bois au 720, rue de Saint-Jovite. En tout et partout, la ville possède environ une douzaine d'œuvres d'art publics d'artistes tels Paniagua, Derouin, Gonthier, Vazan et Widgery. Le circuit d'art public pourra également intégrer les différentes fresques mentionnées à l'article 286.81.

La mise en place de ce circuit en complément à celui historique et patrimonial permet de contribuer plus significativement à l'offre touristique culturelle.

## **Sous-section 7 : Intervention 5 – Déplacements durables et bonification de l'offre en stationnement**

### **286.83 Objectifs de l'intervention**

Les objectifs de cette intervention sont :

- 1° augmenter de 200 d'ici 5 ans le nombre de cases de stationnement dans le centre-ville;
- 2° maintenir une population active, en santé et améliorer la qualité de l'air en privilégiant et en facilitant l'usage de différents modes de transport moins polluants;

### **286.84 Évaluation de la situation actuelle**

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

En temps normal, tant en semaine que la fin de semaine, l'offre en nombre de cases de stationnement satisfait amplement aux besoins générés par les usages existants (selon les observations sur le terrain).

Les déplacements par voiture font partie de nos mœurs d'autant plus que la ville de Mont-Tremblant compte une part importante de villégiateurs, excursionnistes et de touristes. Les aires de stationnement font donc partie des infrastructures d'accueil touristiques et commerciales. Cette clientèle cherche un lieu facile d'accès et sécuritaire pour se stationner en vue de poursuivre leur visite à pied du centre-ville. Il y a deux stationnements privés de superficie adéquate pour agir à titre de parc de stationnement : le stationnement de l'Antipasto (60 cases) et celui du Tigre Géant (79 cases). Deux autres stationnements publics sont disponibles dont celui de l'église et des écoles (70 cases), le site de l'hôtel de ville (50 cases), le terrain (lot 3 279 790) coin rue Lauzon et Léonard (28 cases) et enfin le terrain à côté de la Chambre de commerces (lot 3 279 812) (30 cases).

Il y a peu de terrains vacants appropriés pour l'aménagement d'aires de stationnement hors rue et la valeur des terrains est élevée.

Cependant, certains espaces situés sur des terrains privés pourraient être réaménagés en vue d'optimiser le nombre de cases de stationnement, entre autres, les terrains situés entre les rues Filion et Lacasse et entre la rue de Saint-Jovite et le ruisseau Clair.

La Ville de Mont-Tremblant possède un excellent réseau pour la marche et le vélo au centre-ville. Peu d'efforts seraient requis pour les améliorer en vue de contribuer aux choix santé d'une population active. Chaque déplacement quotidien qui est fait à pied ou en vélo et sans la voiture est un pas dans la bonne direction.

Cependant, le réseau piétonnier mérite une attention puisqu'en certains endroits les trottoirs sont absents (secteurs du bureau d'information touristique). Certaines traverses piétonnes ne sont pas entièrement sécuritaires quoique plusieurs améliorations ont été apportées à l'été 2012 (ajout et déplacement). Le plus grand défi réside à rendre les piétons visibles lorsqu'ils s'engagent dans la voie de circulation compte tenu qu'ils sont souvent dissimulés derrière une voiture stationnée sur la rue.

Quant au réseau cyclable, il est incomplet dans la portion centrale de la rue de Saint-Jovite. Il y a un réseau reliant le parc linéaire Le P'tit Train du Nord à l'intersection des rues Labelle et de Saint-Jovite dans sa portion nord, un second débute à l'est à partir de la rue du Moulin puis un troisième à l'ouest de l'autre côté de la rivière du Diable. Le vélo devient à la fois une activité récréative et un mode de transport. Peu d'infrastructure sont disponibles pour les ranger le temps d'un repas ou d'une visite hors sentier. L'ajout de supports à vélo bien en vue et sécuritaires à proximité des commerces est à privilégier.

Les infrastructures de transport en commun (autobus, taxi) sont de qualité et desservent bien le centre-ville et l'ensemble du territoire. Elles pourraient accueillir davantage de passagers. Toutefois, il n'y a pas de lieu de rassemblement où l'on retrouve à la fois le transport en commun, le transport intermunicipal et les taxis.

### **286.85 Les projets**

Les déplacements durables et une bonification de l'offre en stationnement se font par :

- 1° évaluer l'opportunité d'acquérir et d'aménager des parcs de stationnement à proximité du centre-ville, ou à tout le moins, proposer des aménagements et en faire la promotion auprès des propriétaires et si possible y prévoir une entente d'utilisation;
- 2° améliorer la signalisation identifiant les espaces de stationnement publics/privés;

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

- 3° introduire des aménagements paysagers de qualité entre les voies piétonnières et la bordure de la rue, et à certaines intersections, aménager des « chicanes » sécuritaires;
- 4° améliorer la sécurité des traverses piétonnières en y apposant des tapis ralentisseurs de vitesse<sup>6</sup>;
- 5° revoir et améliorer le tracé des voies cyclables menant au centre-ville en passant par les rues du Cap et Bisson plutôt que la rue Labelle. Aménager une voie cyclable entre les rues Filion et Lacasse;
- 6° évaluer la possibilité d'aménager un centre multimodal (autobus, taxi, parc de covoiturage, parc de vélo en location) à proximité du centre-ville;
- 7° améliorer l'aménagement des arrêts d'autobus au centre-ville;
- 8° évaluer l'opportunité de réserver des cases de stationnement à l'usage exclusif des usagers du transport en commun et produire un plan pour en faire la promotion;
- 9° poursuivre l'installation de bornes d'alimentation pour les véhicules écoénergétiques;
- 10° poursuivre la promotion du transport en commun notamment lors d'événements.

Afin de faciliter la mise en œuvre de ces projets, la Ville pourra faire l'acquisition des immeubles requis et aliéner tout immeuble conformément au programme d'acquisition d'immeubles (article 286.50.1).

*Modifié par : (2016)-100-23*

---

6 [http://www.trafic-innovation.com/fra/intelligentes/preventive/speedbump/tapis/tapis\\_caract.htm](http://www.trafic-innovation.com/fra/intelligentes/preventive/speedbump/tapis/tapis_caract.htm)