



Ville de
MONT-TREMBLANT

*« Ville centre, ouverte sur le monde,
ayant à cœur la qualité de vie
de ses citoyens et ses citoyennes »*

Politique

de mesure compensatoire pour
demande de dérogation mineure sur
l'espace naturel

Adopté le 9 septembre 2019

Table des matières

1	Mise en situation	2
	Objectif	2
2	Règles générales	3
3	Ratios proposés	3
	Cas 1	3
	Cas 2	3
	Cas 3	3
4	Qualité du terrain compensatoire	4
5	Servitude	4

1 Mise en situation

Depuis déjà plusieurs années, nous recevons au Service de l'urbanisme des demandes de dérogation mineure concernant le pourcentage d'espace naturel soit pour le diminuer ou soit suite à un excès de déboisement lors de travaux. Au départ, le pourcentage de l'espace naturel requis est en fonction du degré de sensibilité de l'habitat et en fonction du territoire que la Ville a choisi de conserver le plus possible. Dans certains cas, ce pourcentage est en fonction de normes administratives (ravage du cerf) qui sont imposées par un autre législateur, par la ville via son plan d'urbanisme (orientation 2, environnement avec les objectifs et moyens de mise en œuvre) ou bien par un indice de développement contrôlé à partir de projections en collaboration avec le promoteur (gestion par bassin versant et capacité de support).

En 2011 nous avons eu un premier cas de demande de dérogation mineure pour réduire l'espace naturel avec comme mesure compensatoire une servitude de non-construction et de non-déboisement sur un terrain dans le même bassin versant du lac d'où elle provenait. Cette demande fut acceptée par le conseil de l'époque.

Depuis ce temps, cette pratique devient de plus en plus répandue où plusieurs propriétaires l'utilisent pour faire accepter leur demande de dérogation mineure. Les questions que nous nous posons depuis le début sont de savoir si la valeur écologique d'un terrain riverain équivaut à la valeur écologique d'un terrain situé, par exemple, à 800 mètres du lac? Le terrain compensatoire grevé d'une servitude était-il réellement appelé à être développé, ne contient-il pas des secteurs où des superficies sont de toute façon impossibles à construire?

Objectif

L'objectif d'une politique de mesure compensatoire pour demande de dérogation mineure sur l'espace naturel est de rendre juste et équitable l'exigence de cette condition lorsque le conseil devra se prononcer sur de telles demandes. Juste et équitable pour le bassin versant du lac qui la subit et juste et équitable pour toutes autres demandes relatives à l'espace naturel, comme celle rattachée au ravage du cerf, par exemple.

Le but de la compensation est d'empêcher le déboisement d'un terrain pour compenser un déboisement en trop d'un autre terrain. Par exemple, avec un pourcentage d'espace naturel de 80 %, un 200 m² de déboisement en trop représente un terrain de 1 000 m² sur lequel il faudra enregistrer une servitude de non-construction puisque le pourcentage de déboisement autorisé est de 20 %.

2 Règles générales

Les demandes de dérogations mineures accompagnées d'une mesure compensatoire devront représenter **au plus 10 % du pourcentage exigé ou 600 m²**. Les demandes de dérogation mineure représentant un plus haut pourcentage ne seront pas prises en compte comme mesure compensatoire.

Le pourcentage d'espace naturel situé dans le corridor faunique ne peut faire l'objet de mesures compensatoires.

Le terrain compensatoire doit se retrouver **dans le même bassin versant** du lac d'où provient la demande de dérogation mineure.

Pour des terrains situés en ravage du cerf, il n'est pas possible de compenser pour du terrain situé en dehors du ravage du cerf.

3 Ratios proposés

Les ratios proposés sont les suivants pour la superficie des terrains compensatoires :

Cas 1

- **Pour terrains riverains (directement en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau):**

Ratio de 1:1 pour terrain riverain, de 1:2 pour terrain dans le 300 mètres d'un lac ou 100 mètres d'un cours d'eau. Impossible de compenser avec un autre terrain.

Cas 2

- **Pour terrains à moins de 300 mètres d'un lac ou de 100 mètres d'un cours d'eau:**

Ratio de 1:1 pour terrain riverain ou à moins de 300 mètres d'un lac ou de 100 mètres d'un cours d'eau et de 1:5 pour autre terrain.

Cas 3

- **Pour autres terrains:**

Ratio de 1:1 pour tous genres de terrain.

4 Qualité du terrain compensatoire

Le terrain compensatoire doit comprendre uniquement une superficie de terrain en théorie bâissable. Pour cette fin, une superficie de terrain incluse dans les éléments suivants n'est pas comptabilisée :

- Zone affectée par une servitude à un autre usage (ex. Bell Canada, Hydro, etc.)
- Bande riveraine
- Milieu humide
- Sommet protégé
- Zone inondable
- Zone de mouvement de sol
- Zonage de conservation

5 Servitude

Une servitude de non-construction et de non-déboisement devra être enregistrée en faveur de la Ville sur un fonds dominant situé le plus près possible du fonds servant. Un projet de servitude devra être soumis avec la demande de dérogation mineure.

Politique élaborée par :

Stéphane Martin, coordonnateur gestion du développement et service aux entreprises et
Vincent Causse, directeur du Service de l'environnement et du développement durable


Louis-Martin Levas, urbaniste, OUQ
Directeur stratégique du développement durable du territoire
Directeur – Service de l'urbanisme



Ville de
MONT-TREMBLANT

*« Ville centre, ouverte sur le monde,
ayant à cœur la qualité de vie
de ses citoyens et ses citoyennes. »*