



Ville de
MONT-TREMBLANT
Service de l'urbanisme

Mise à jour le 31 mars 2023 (règl. (2008)-106-27)

PIIA-25 - TERRAINS EN PENTE, PROJET MAJEUR ET PROJET D'ENVERGURE

Votre projet se situe dans une partie de notre territoire où le règlement (2008)-106 de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) s'applique. Ce règlement vise à harmoniser les implantations et l'apparence extérieure des bâtiments et des affiches de certaines parties du territoire que la Ville de Mont-Tremblant considère comme importantes à conserver.

Dans le but de vous guider, vous trouverez ci-joint une grille d'analyse tirée directement du règlement du PIIA. Cette dernière est divisée en différents thèmes et pour chacun d'eux il y a des objectifs à atteindre. Idéalement, mais non obligatoirement, votre projet devra rencontrer tous les objectifs qui y sont énoncés.

Il est certain que votre projet augmentera ses chances d'être approuvé s'il rencontre l'ensemble des objectifs plutôt que quelques-uns. C'est pourquoi nous vous invitons à analyser vous-même votre projet avec la grille d'analyse dans le but de savoir si oui ou non il a des chances d'être accepté par la Ville.

Votre projet sera présenté lors d'une réunion mensuelle du comité consultatif d'urbanisme (CCU). Lors de cette réunion, votre projet sera analysé en vertu de la grille d'analyse que vous avez et une recommandation sera transmise pour la prochaine assemblée du conseil municipal. Le conseil municipal accepte généralement la recommandation du CCU mais il peut arriver qu'il soit d'avis contraire. Dans certains cas, dans le but d'améliorer le produit, le conseil pourrait accepter votre projet sous certaines conditions et même demander des garanties financières.

Lors du dépôt de votre demande, un inspecteur sera attribué à votre dossier et nous vous invitons à communiquer avec ce dernier pour connaître son cheminement dans les diverses étapes.

1145, rue de Saint-Jovite, Mont-Tremblant (Québec) J8E 1V1

Tél.: 819-425-8614

Télé.: 819-425-5091

urbanisme@villemont-tremblant.qc.ca

CRITÈRES ET GRILLE D'ÉVALUATION

Objectifs généraux :

1. Maintenir la qualité environnementale générale du bassin visuel de secteur touristique en assurant un développement en harmonie avec la nature, la végétation et la topographie existante;
2. assurer la préservation des points de vue à l'intérieur du bassin visuel de secteur touristique en minimisant l'impact visuel des constructions et des ouvrages par une implantation en respect avec la topographie d'accueil.
3. assurer une planification du réseau routier en tenant compte du respect de la topographie, des bassins versants et de la desserte optimale des autres projets du territoire;
4. limiter la longueur du réseau routier et le ruissellement de surface pour protéger les milieux sensibles et limiter le déboisement;
5. favoriser les allées d'accès en commun;
6. limiter au maximum les longues allées d'accès ne desservant que peu d'unités;
7. préserver les cours d'eau et les milieux humides en limitant au maximum les traverses et les constructions à proximité;
8. préserver les paysages naturels et le couvert forestier
9. limiter la fragmentation des habitats fauniques et du réseau hydrique;
10. assurer un accès public aux plans d'eau;
11. assurer des projets de construction adaptés à la topographie du site;
12. mettre en place des infrastructures afin de faciliter le déplacement de la faune (crapauduc, corridor faunique, etc.).

Allées d'accès des projets intégrés

Au sens de ce PIIA, les allées d'accès des projets intégrés et les allées de plus de 100 mètres sont assimilées aux rues.

CRITÈRES D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES
Art. 225 - PAYSAGE ET AMÉNAGEMENT DE TERRAIN	
1. contrôler l'aménagement des terrains en bordure de rue traversant des secteurs de pente moyenne ou forte, objectif pour lequel les critères sont les suivants et s'appliquent pour toutes les demandes :	
a) les travaux de déblais-remblais devront être minimisés afin de limiter l'érosion des sols. La modification de la topographie, lorsqu'elle est nécessaire à l'implantation d'une construction ou d'un ouvrage, doit être limitée à la partie située en amont de la construction ou de l'ouvrage et à la surface constructible et aux travaux de stabilisation des pentes;	
b) lors de toute activité de déblais-remblais, les travaux de déblais sont privilégiés au détriment des travaux de remblais;	
c) les allées d'accès véhiculaires possèdent des pentes de moins de 10 %;	
2. favoriser un réseau routier qui s'intègre au milieu naturel et qui limite les impacts sur le paysage, objectif pour lequel les critères sont les suivants et qui s'applique autant pour les projets majeurs de lotissement que pour les accès véhiculaires privés:	
a) dans la mesure du possible, les tracés de rues sont évités dans les secteurs de pentes moyennes ou supérieures;	
b) le tracé du réseau routier minimise les déblais-remblais puisqu'il est orienté parallèlement ou diagonalement par rapport aux lignes de niveau. Lorsque le réseau routier traverse un cours d'eau ou un ravin, les remblais sont limités au maximum;	
c) le réseau routier suit généralement la sinuosité des courbes de niveau;	
d) dans la mesure du possible, la pente prévue d'un talus nécessaire à la construction de route tend à se rapprocher de la pente naturelle du terrain à proximité de l'emprise tout en limitant le déboisement requis. La pente du talus permet la reprise de la végétation à l'extérieur des fossés;	
e) le réseau routier est restreint en superficie et en longueur par la planification d'un développement en grappes ou l'utilisation de rue sans issue mais tout en permettant le développement du site et des lots voisins au projet;	
f) limiter les intersections sur le réseau routier existant et profiter du réseau routier existant sur les propriétés voisines comme accès;	
g) les normes de conception de rues sont adaptées de manière à s'intégrer davantage au site;	
h) la planification du réseau de distribution électrique est en fonction de la conservation maximale du couvert forestier;	
i) la planification du réseau routier assure une rentabilité pour la ville	

CRITÈRES D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES
j) le réseau routier assure une connectivité réalisable avec les lots voisins;	
k) les allées véhiculaires privées et des projets intégrés sont revêtus avec des matériaux perméables;	
l) l'impact sur la circulation locale est faible et des mesures sont proposées pour en atténuer l'impact.	
3. favoriser un réseau récréatif qui s'intègre au paysage, objectif pour lequel les critères sont les suivants et s'appliquent uniquement pour l'approbation d'un projet majeur de lotissement :	
a) dans la mesure du possible, les tracés de réseaux récréatifs sont évités dans les secteurs de pentes moyennes ou supérieures;	
b) le tracé du réseau récréatif minimise les déblais-remblais puisqu'il est orienté parallèlement ou diagonalement par rapport aux lignes de niveau lorsque le réseau récréatif traverse un cours d'eau ou un ravin;	
c) le réseau récréatif suit généralement la sinuosité des courbes de niveau;	
d) dans la mesure du possible, la pente prévue d'un talus nécessaire à la construction d'un réseau récréatif tend à se rapprocher de la pente naturelle du terrain à proximité de l'emprise tout en limitant le déboisement requis. La pente du talus permet la reprise de la végétation à l'extérieur des fossés;	
4. favoriser un drainage contrôlé et planifié des rues, des projets (lotissement et construction), du réseau récréatif et des aménagements paysagers dans le but de minimiser l'érosion du sol et de réduire le ruissellement des eaux de surface et les problèmes qu'engendre le ruissellement, objectif pour lequel les critères sont les suivants et s'appliquent pour toutes les demandes:	
a) les patrons de drainage naturel sont conservés;	
b) des techniques de construction réduisant les problèmes de ruissellement des eaux de surface et d'érosion sont favorisées;	
c) aucun drainage des eaux de surface d'une rue ou d'une allée véhiculaire de projets intégrés ou privés ne devra être dirigé vers une source d'alimentation en eau potable tels un puits artésien ou un puits de surface;	
d) le drainage des eaux de ruissellement d'une rue ou d'une allée véhiculaire de projets intégrés ou privés et des secteurs construits évite d'être acheminé directement dans un lac ou un cours d'eau puisque les eaux sont d'abord captées par un ou plusieurs bassins de sédimentation ou par toute autre méthode reconnue afin d'infiltrer les eaux dans le sol le plus possible	
e) les fossés de drainage, lorsque requis, sont conçus avec enrochement afin de diminuer la vitesse de l'écoulement et favoriser la sédimentation des matières en suspension;	

CRITÈRES D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES
f) les pentes abruptes découlant de travaux sont renaturalisées et protégées pendant la période de construction avant la stabilisation finale;	
g) la création de bassins de sédimentation retenant les eaux de ruissellement est favorisée à même l'aménagement paysager du terrain et lorsque les conditions le commandent. De plus, une attention particulière est apportée à la gestion des eaux de ruissellement par un contrôle adéquat du ruissellement des eaux de surface dans les zones déboisées. Un drainage de l'eau de ruissellement par diffusion dans le sol contrairement à la canalisation artificielle est favorisé;	
h) l'aménagement des aires de stationnement et des accès doit être réalisé de façon à respecter le relief naturel du terrain et viser à éviter l'écoulement des eaux pluviales hors site;	
i) le drainage des stationnements ne devra pas être dirigé directement dans les allées d'accès;	
j) les eaux de ruissellement sont gardées sur le terrain en les infiltrant dans le sol;	
k) les matériaux perméables pour les stationnements et les allées d'accès sont préconisés;	
l) le plan de drainage de l'eau de ruissellement reproduit, de la meilleure façon possible, les conditions hydrologiques naturelles qui prévalaient avant la construction des ouvrages;	
m) lorsqu'applicable, la capacité de support du lac est peu ou pas impacté par le projet.	
<p>5. favoriser le maintien de la prédominance de la couverture végétale dans les secteurs situés à l'extérieur des périmètres d'urbanisation et d'un couvert végétal suffisant à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, sur l'ensemble du site, préférablement de manière uniforme, de manière à maintenir le caractère naturel du site, à atténuer l'impact visuel de l'implantation de bâtiment en montagne et en milieu boisé, et à maintenir le plus haut pourcentage possible de couverture forestière puisque cette dernière agit directement et naturellement sur le contrôle de l'érosion, objectif pour lequel les critères sont les suivants :</p>	
a) malgré le pourcentage minimum d'espaces naturels à conserver ou d'un pourcentage minimum d'arbres à conserver par terrain, la perte de boisé ou d'arbres est maintenue à un minimum;	
b) les arbres matures sont identifiés et conservés;	
c) les superficies déboisées, lorsque requises, sont distribuées sur le site et séparées entre elles par une bande d'arbres afin de limiter l'impact visuel des grandes éclaircies;	
d) l'abattage des arbres est limité aux espaces destinés à des fins de construction et d'utilisation usuelle telles les allées d'accès, les aires de stationnement, les aires de séjour et de loisirs, du bâtiment principal, des bâtiments accessoires, de l'élément épurateur;	

CRITÈRES D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES
e) lorsque situé dans un secteur non desservi par l'égout ou d'un système d'épuration des eaux usées mis en commun, le choix de l'élément épurateur est celui qui consomme le moins d'espace au sol.	
6. maintenir le plus haut pourcentage possible de couverture forestière, objectif pour lequel les critères sont les suivants et s'appliquent pour l'approbation de toutes les demandes :	
a) les boisés sont conservés dans les secteurs de pentes fortes ou supérieures, toute perte étant réduite à un minimum;	
b) les boisés sont conservés dans les secteurs de pente moyenne, dans la mesure du possible;	
c) des mesures de revégétalisation sont proposées afin de renaturaliser les secteurs mis à nu au cours de la période de construction;	
d) des mesures de revégétalisation sont proposées afin de renaturaliser les terrains ou parties de terrains ne comportant pas le nombre d'arbres ou le pourcentage d'espace naturel minimal requis avant le début des travaux afin d'augmenter, dans la mesure du possible, le pourcentage de superficie de terrain à l'état naturel. Le pourcentage minimal est alors un objectif à atteindre;	
e) les espèces utilisées pour la renaturalisation sont indigènes à la région;	
f) le maintien du plus haut pourcentage possible d'espace boisé est favorisé sur les sommets de montagne afin de maintenir une prédominance du couvert forestier;	
7. favoriser les aménagements extérieurs qui se font en harmonie avec l'aspect naturel du terrain environnant, objectif pour lequel les critères sont les suivants et s'appliquent pour toutes les demandes :	
a) la surélévation des terrains devra être évitée;	
b) la stabilisation des talus s'effectue d'abord avec de la végétation et ensuite par des mesures de contrôle mécanique uniquement lorsque la situation l'exige;	
c) dans la mesure du possible, l'utilisation de murets ou de murs de soutènement est évitée;	
d) lorsque nécessaire, des murets ou des murs de soutènement sont utilisés afin de diminuer la hauteur et la longueur des talus et ainsi limiter le déboisement. Dans la mesure du possible, ces murets ou murs de soutènement présentent un remblai à la base afin de limiter le plus possible leur hauteur;	
e) lorsque la situation l'exige, les murets et murs de soutènement sont conçus en paliers successifs;	
f) lorsque nécessaire, la mise en place de murs de soutènement doit exclusivement avoir pour but de maintenir le nivellement proposé et la végétation existante;	

CRITÈRES D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES
8. l'aménagement paysager doit respecter et s'harmoniser à la morphologie du site, et plus spécifiquement à l'environnement naturel avoisinant, objectif pour lequel le critère est le suivant et s'applique à toutes les demandes :	
a) les allées d'accès véhiculaires sont planifiées de telle sorte qu'elles permettent de desservir plus d'un logement ou plus d'une construction lorsque leur construction est prévue dans des secteurs de pentes fortes et très fortes et que les conditions de terrain ne favorisent pas des ouvrages qui limitent les travaux de déblai et de remblai et le déboisement;	
9. les aménagements extérieurs préservent l'aspect naturel du terrain, objectif pour lequel les critères sont les suivants et s'appliquent à toutes les demandes sauf pour l'approbation d'un projet majeur de lotissement :	
a) la préservation et la mise en valeur des aménagements existants doivent être privilégiées au détriment de leur enlèvement, de leur modification ou de leur destruction;	
b) la localisation des allées d'accès véhiculaires, des aires de stationnement, des aires de séjour, des bâtiments accessoires, de l'élément épurateur est planifiée de telle sorte que les déblais-remblais sont minimisés puisqu'ils sont idéalement parallèles aux courbes de niveau;	
c) les allées d'accès véhiculaires, les aires de stationnement, les aires de séjour, des bâtiments accessoires et les éléments épurateurs évitent autant que possible les secteurs de pente moyenne ou forte.	
Art. 226 - COLORIS	
1. contrôler les couleurs des constructions du site afin de préserver le paysage diurne pour lequel les critères suivants s'appliquent à toutes les demandes sauf pour l'approbation d'un projet majeur de lotissement :	
a) l'emploi de matériaux nobles tels le bois et la pierre est favorisé;	
b) les couleurs de tous matériaux servant au revêtement extérieur ne sont pas éclatantes et s'intègrent à l'environnement naturel telles le brun, le chamois, l'ocre, le sable, le vert, le gris, etc.;	
c) une homogénéité entre les couleurs du revêtement extérieur et la ou les couleurs utilisées pour la toiture est favorisée ainsi qu'entre les couleurs du bâtiment principal et ceux des bâtiments accessoires.	
Art. 227 - DENSITÉ	
1. assurer une densité décroissante au fur et à mesure que la pente s'accroît en tenant compte et en pondérant cet objectif du fait que certains secteurs se situent à l'intérieur du périmètre urbain, objectif pour lequel les critères sont les suivants et s'appliquent uniquement pour l'approbation d'un projet majeur de lotissement :	
a) un développement de forte densité (plus de 40 log/ha) sur des pentes de 10 % et moins est favorisé;	

CRITÈRES D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES
b) un développement de moyenne densité (moins de 40 log/ha mais plus de 20 log/ha) sur des pentes de 15 % et moins est favorisé;	
c) un développement de faible densité (moins de 20 log/ha mais plus de 5 log/ha) sur des pentes de 20 % et moins est favorisé;	
d) un développement de très faible densité (moins de 5 log/ha) sur des pentes de 30 % et moins est favorisé;	
e) les ouvrages et constructions sur des pentes de plus de 30% sont évités;	
2. assurer une densité décroissante au fur et à mesure que la pente s'accroît en tenant compte et en pondérant cet objectif du fait que certains secteurs se situent à l'extérieur du périmètre urbain, objectif pour lequel le critère est le suivant et s'applique uniquement pour l'approbation d'un projet majeur de lotissement :	
a) un développement de très faible densité (5 log/ha et moins) sur des pentes de 10 % et moins est favorisé;	
b) un développement de très faible densité (2,5 log/ha et moins) sur des pentes de 15 % et moins est favorisé;	
c) un développement de très faible densité (1 log/ha et moins) sur des pentes de 20 % et moins est favorisé;	
d) un développement de très faible densité (moins de 0,5 log/ha) sur des pentes de 30 % et moins est favorisé;	
e) dans la mesure du possible, les ouvrages ou constructions sur des pentes de plus de 30 % sont évités;	
Art. 228 - LOTISSEMENT	
1. assurer un lotissement adapté à la topographie des terrains situés sur les versants et les sommets de montagne, objectif pour lequel les critères sont les suivants et s'appliquent uniquement pour l'approbation d'un projet majeur de lotissement :	
a) la forme et la limite des lots doivent être adaptées à la topographie et aux caractéristiques naturelles du terrain en prévoyant une superficie constructible suffisante sur chaque lot dans des secteurs de pentes moyennes ou inférieures;	
b) la forme et la limite des lots doivent être planifiées de manière à conserver des espaces boisés entre les constructions projetées tant à l'horizontale entre les lots latéraux qu'à la verticale entre les lots avant et arrière, particulièrement lorsque les constructions se succèdent dans un plan paysager;	
c) l'orientation des lots doit permettre d'orienter les constructions projetées afin de tirer avantage d'abord de l'exposition au sud et ensuite des perspectives visuelles intéressantes.	
d) les terrains offrent suffisamment d'espace, soit plus de 4 000 m ² , pour la construction, l'installation septique et les ouvrages de prélèvement d'eau, lorsqu'applicables.	

CRITÈRES D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES
Art. 229 - IMPLANTATION	
1. assurer le maintien des grandes caractéristiques de l'environnement naturel et plus spécifiquement la topographie, pour lequel les critères sont les suivants et s'appliquent à toutes les demandes :	
a) l'implantation du bâtiment s'effectue le plus possible sur la partie du terrain comportant des pentes faibles ou très faibles, ensuite sur des pentes moyennes en l'absence de pentes faibles ou très faibles, et finalement en dernier recours, sur des pentes fortes ou très fortes;	
b) dans la mesure du possible l'implantation des bâtiments se fait en diminuant l'empiètement dans les secteurs de pentes à éviter, sauf lorsque le terrain est constitué de matériaux meubles;	
c) l'implantation d'un bâtiment dans un secteur de pente moyenne ou forte devrait être intégrée dans la pente de telle sorte que la hauteur des murs ou parties de murs faisant face au bas de la pente soit minimisée;	
d) la localisation du ou des bâtiments sur le site est planifiée de manière à minimiser son impact visuel;	
e) l'implantation projetée doit être conçue de manière à s'intégrer harmonieusement au site d'accueil de façon à éviter que celui-ci ne domine le site;	
f) les interventions projetées doivent respecter la topographie du milieu afin de minimiser les travaux de remblais-déblais et conserver les caractéristiques naturelles du site;	
g) dans la mesure du possible, l'implantation des bâtiments s'effectue parallèlement par rapport aux lignes de niveau;	
h) si le bâtiment ne peut être implanté qu'en pente forte, il est implanté à une distance de la rue qui limite la longueur de l'allée d'accès jusqu'au bâtiment principal, réduisant ainsi les perturbations du milieu créées par la construction de l'accès. D'autre part, dans la mesure du possible, le bâtiment est suffisamment éloigné de la rue pour qu'une bande boisée soit conservée entre le bâtiment et la rue;	
i) l'implantation des bâtiments doit être planifiée de manière à favoriser l'exposition au sud;	
j) l'implantation des bâtiments tient compte du souci à diminuer le nombre d'allées d'accès sur l'ensemble du site;	
k) dans la mesure du possible, la construction sur un sommet de montagne identifié au plan de zonage est évitée;	

CRITÈRES D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES
l) les secteurs les plus ensoleillés et à l'abri des grands vents sont favorisés;	
m) l'implantation d'élément épurateur évite les secteurs de sols minces;	
n) dans le cas de terrains riverains, la construction est éloignée de la rive au maximum;	
o) les constructions nécessitant des grandes surfaces sur le même niveau (piscine, terrains de tennis) sont évitées.	
p) les murs de soutènement ou les coupes dans le roc sont évités.	
ART. 230.1 - ARCHITECTURE	
1. Intégrer les constructions à la topographie du site, objectif pour lequel les critères sont les suivants :	
a) l'architecture des constructions est modifiée de façon à s'adapter à la topographie du site;	
b) les bâtiments sont intégrés dans la végétation existante;	
c) les matériaux extérieurs sont naturels;	
d) le toit des bâtiments ne dépasse pas le faite des arbres.	
Art. 231 - ÉCLAIRAGE	
1. limiter la luminosité émanant du site afin de préserver le paysage nocturne, pour lequel les critères sont les suivants et s'appliquent à toutes les demandes :	
a) les équipements d'éclairage, aussi bien des espaces de circulation que des bâtiments, doivent avoir un aspect champêtre ou rustique de manière à respecter l'ambiance de villégiature ou le caractère naturel du milieu d'insertion;	
b) l'utilisation de la lumière assure la sécurité des lieux tout en prenant soin de ne pas incommoder les emplacements voisins;	
c) les équipements d'éclairage doivent être conçus de manière à orienter les flux de lumières vers le sol;	
d) les systèmes d'éclairage architectural ou d'ambiance orientés vers les constructions ou les aménagements sont évités.	