

## TABLE DES MATIÈRES – CHAPITRE 2

<b>CHAPITRE 2</b>	<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>13</b>
SECTION 1	CONTEXTE .....	13
4.	Mise en contexte .....	13
5.	Modifications aux limites territoriales .....	13
SECTION 2	DÉMARCHE EFFECTUÉE.....	14
6.	Début du processus.....	14
7.	Refonte (2003-2004) .....	14
8.	Relance de la refonte (2006) .....	15
SECTION 3	CONTEXTE DE PLANIFICATION .....	17
9.	Plan stratégique de développement .....	17
10.	Autres outils de planification .....	18
11.	L'image et l'identité de Mont-Tremblant.....	18



## CHAPITRE 2            INTRODUCTION

### SECTION 1            CONTEXTE

#### **4. Mise en contexte**

Afin de respecter les prescriptions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., ch. A-19.1), l'ancienne municipalité de Mont-Tremblant (1989), l'ancienne paroisse de Saint-Jovite (1996) et l'ancienne ville de Saint-Jovite (1999) ont adopté leur précédent plan d'urbanisme en conformité avec le premier schéma d'aménagement de la MRC des Laurentides.

Le **schéma d'aménagement révisé de la MRC des Laurentides** étant entré en vigueur en **juin 2000**, les municipalités locales doivent s'y conformer en adoptant une nouvelle version de leur plan et règlements d'urbanisme et ce, afin d'assurer la concordance avec le contenu du schéma d'aménagement en vigueur.

Dans ce contexte, la **Ville de Mont-Tremblant**, issue du regroupement des trois anciennes municipalités entreprend donc la refonte de son plan et de ses règlements d'urbanisme.

Le nouveau plan d'urbanisme reflète le **contexte de développement local et régional** qui a évolué depuis l'adoption des plans d'urbanisme des trois anciennes municipalités et particulièrement suite au regroupement municipal et au développement de la station touristique. Il propose un renouvellement du regard porté sur la réalité territoriale et sur les tendances de son développement et tient compte des tendances sociales à l'échelle planétaire, axées sur le **développement durable** dans un contexte de mondialisation et de changements climatiques et démographiques. Dans ce contexte, il s'inscrit davantage comme un **document proactif** puisqu'il propose des actions concrètes de mise en œuvre visant à atteindre les objectifs fixés.

De plus, l'association de moyens de mise en œuvre concrets visant l'atteinte des objectifs ciblés dans le plan d'urbanisme permet de **planifier** et de **baliser les interventions** afin que le conseil municipal puisse se baser sur un cadre de gestion bien défini et ce, en fonction des pressions de développement du milieu. Le nouveau plan d'urbanisme constitue donc un **outil d'intervention et de promotion** qui tient compte du paysage, de l'environnement et de la croissance économique de la ville.

Pour la communauté tremblantoise, le plan d'urbanisme représente à la fois un plan d'affaires et une police d'assurance sur la qualité de vie. Il vient conforter les gens d'affaires et les organismes qui ont choisi d'investir à Mont-Tremblant, en plus de permettre à la population de connaître la vision du développement préconisée par les autorités municipales.

#### **5. Modifications aux limites territoriales**

Au cours des dernières années, la ville a subi plusieurs **modifications à ses limites territoriales** qui viennent influencer la planification du développement et permettent de mieux comprendre l'historique de la démarche effectuée :

1° 22 novembre 2000 : la ville de Mont-Tremblant est créée, suite à l'adoption de la *Loi concernant le regroupement de la Municipalité de Mont-Tremblant, de la Ville de Saint-Jovite, de la Municipalité de Lac-Tremblant-Nord et de la Paroisse de Saint-Jovite* (décret 1294-2000). Celle-ci est formée des anciens territoires de la municipalité de Mont-Tremblant, de la ville de Saint-Jovite, de la municipalité de Lac-Tremblant-Nord et de la paroisse de Saint-Jovite;



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

- 2° 20 juin 2004 : tenue d'un référendum municipal sur le territoire de Mont-Tremblant, conformément à la *Loi concernant la consultation des citoyens sur la réorganisation territoriale de certaines municipalités* (2003, c.14). Les citoyens de l'ancienne municipalité de Lac-Tremblant-Nord se prononcent en faveur d'une reconstitution de ce territoire en municipalité locale;
- 3° 14 septembre 2005 : adoption d'un décret visant à déterminer les règles relatives à l'exercice des compétences d'agglomération (décret 846-2005) et ce, en vertu de la *Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations* (L.R.Q., chapitre E-20.001). L'agglomération de Mont-Tremblant est formée de la ville de Mont-Tremblant et de la municipalité de Lac-Tremblant-Nord;
- 4° 9 novembre 2005 : adoption d'un décret visant à préciser le décret 846-2005 au sujet du partage des actifs de la ville de Mont-Tremblant (décret 1071-2005);
- 5° 1<sup>er</sup> janvier 2006 : reconstitution de la municipalité de Lac-Tremblant-Nord et création de la ville de Mont-Tremblant, qui est formée des anciens territoires de la municipalité de Mont-Tremblant, de la ville de Saint-Jovite et de la paroisse de Saint-Jovite. Suite à la création de la ville de Mont-Tremblant le 1<sup>er</sup> janvier 2006, les autorités municipales souhaitent poursuivre l'élaboration d'un **plan d'urbanisme** qui tienne compte des **nouvelles réalités territoriales** et des enjeux qui en découlent.

## **SECTION 2 DÉMARCHE EFFECTUÉE**

### **6. Début du processus**

En **octobre 2002**, le conseil municipal, par sa résolution 2002-916, mandate un consultant externe afin de réaliser la refonte du plan et des règlements d'urbanisme.

### **7. Refonte (2003-2004)**

Suite au processus de défusion de **Lac-Tremblant-Nord**, le conseil municipal a suspendu le mandat au mois de **mai 2004**. Les étapes suivantes avaient toutefois été réalisées lors de l'arrêt de la refonte :

- 1° dès le mois de janvier 2003, des rencontres d'amorce ont été tenues avec le Service de l'urbanisme, le comité de révision, le conseil municipal, le comité consultatif d'urbanisme de Mont-Tremblant, le comité consultatif d'urbanisme de Lac-Tremblant-Nord et un groupe de citoyens. Ces rencontres ont permis de recueillir la vision de chacun des intervenants en ce qui concerne l'opération de refonte du plan et de la réglementation d'urbanisme et plus particulièrement en ce qui a trait aux principaux enjeux d'aménagement et de développement du territoire;
- 2° des réflexions relatives à plusieurs problématiques sectorielles (construction sur les terrains en pente, usages potentiellement polluants, expériences étrangères, location à court terme, etc.) ont été faites;
- 3° la compilation des mémoires déposés à la ville dans le cadre de l'exercice de refonte réglementaire a été effectuée.

#### **MEMOIRES**

Dépôt de plus d'une centaine de mémoires, ce qui témoigne d'une participation importante des citoyens. Demandes générales et particulières visant notamment l'environnement, le récréotourisme et le développement immobilier.



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

Ces démarches ont alimenté la rédaction de la **proposition préliminaire de plan d'urbanisme de la Ville de Mont-Tremblant**, qui a été adoptée le 10 novembre 2003 (résolution 2003-909). Ce document constitue une étape facultative, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1, article 88).

Suite à l'adoption par le conseil municipal de la proposition préliminaire de plan d'urbanisme, la Ville a fixé, par résolution, la tenue d'une **consultation publique** portant sur le contenu de la proposition. Cette étape, qui est également facultative en vertu de la Loi, a eu lieu le 1<sup>er</sup> décembre 2003.

Par ailleurs, conformément au décret 1294-2000, une proposition préliminaire de plan d'urbanisme distincte pour le secteur de Lac-Tremblant-Nord a également été adoptée, suivi d'une consultation publique.

## **8. Relance de la refonte (2006)**

Le territoire de Lac-Tremblant-Nord a été reconstitué le 1<sup>er</sup> janvier 2006. Les incertitudes relatives à l'organisation territoriale étant levées, la Ville a décidé de **reprendre le travail de refonte**.

La résolution CM06 04 182, adoptée par le conseil municipal en avril 2006, permet de réaliser un exercice de préparation à la relance de la refonte des instruments d'urbanisme. Cet exercice, rendu nécessaire en raison des délais, a permis de se **questionner sur la forme des outils** et a résulté en la nécessité d'**actualiser la façon de faire**. Il a également permis d'évaluer les modalités et l'ampleur des travaux requis pour finaliser la refonte des instruments d'urbanisme.

Durant cette période, plusieurs **groupes cibles** ont été rencontrés afin de mettre à jour les problématiques, les enjeux et pistes de solution qui avaient été identifiés dans la proposition préliminaire de plan d'urbanisme de 2003. Il s'agissait de professionnels, de développeurs, des comités consultatifs d'urbanisme, de certains comités de quartier et des membres du conseil.

### **CONSULTATION DE GROUPES CIBLES**

Les principaux enjeux ressortis de ces rencontres étaient les suivants :

- l'information, la sensibilisation et l'éducation de la population relativement aux principes d'aménagement du plan d'urbanisme;
- l'importance de l'offre en logements de type condominium par rapport à la demande et les nombreux changements de zonage visant à autoriser ce type de projets, ce qui mine les efforts de Station Mont Tremblant, principal moteur de l'économie;
- la présence d'une économie mono-industrielle, basée sur le tourisme;
- l'inadéquation entre la signalisation et la vocation touristique de Mont-Tremblant;
- la capacité de support du milieu naturel, particulièrement autour des lacs (superficie actuelle des terrains variant entre 3 000 et 4 000 m<sup>2</sup>);
- l'impact du développement sur le paysage naturel et la conservation de celui-ci;
- le manque de définition de la vocation et de l'image du noyau urbain (centre-ville) et du noyau villageois (village);
- l'amélioration et le positionnement de la rue Labelle, au nord du parc régional linéaire Le P'tit train du Nord;
- l'image de l'Axe central et de la montée Ryan;
- le développement de la fonction industrielle, en respect avec la vocation première de la ville;
- la pollution lumineuse liée aux développements récréotouristiques;
- l'accessibilité aux plans d'eau;
- la desserte en parcs, espaces verts et sentiers récréatifs.

De plus, lors d'un déjeuner conférence organisé par la Chambre de commerce de Mont-Tremblant où plusieurs sujets touchant l'aménagement du territoire ont été discutés, les participants ont pu donner leur opinion sur les enjeux de la ville.



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

**DÉJEUNER CONFÉRENCE**

Tenue d'un déjeuner conférence avec la Chambre de commerce, en juillet 2006. La rencontre visait à répondre à la question suivante :

« *Quel est le rôle et comment, concrètement, la Ville doit intervenir au niveau de la gestion de son territoire pour améliorer votre vitalité économique et du même coup la sienne ?* »

Les faits saillants issus de cette rencontre sont les suivants :

- mise en valeur des pôles (centre-ville et village);
- fluidité du stationnement et aménagement pour les piétons (centre-ville);
- signalisation municipale, image et authenticité de la Ville et de ses corridors touristiques;
- amélioration des infrastructures récréatives;
- Axe central et accès au centre-ville;
- développement harmonieux et respect de la nature.

Également durant cette période, les citoyens et promoteurs ont eu jusqu'au **1<sup>er</sup> juillet 2006** pour transmettre un mémoire dans le cadre de la refonte. Tous les **mémoires** déposés depuis le début de processus (soit depuis 2003) ont été analysés par le Service de l'urbanisme, qui a fait des recommandations au conseil à l'effet de retenir ou non les demandes contenues aux mémoires de même que le mode de traitement de ces derniers à l'intérieur du plan et des règlements.

Lors du mandat initial, différentes réflexions susceptibles de constituer des enjeux majeurs pour le développement de la ville avaient été faites par cette dernière. Toujours d'actualité, malgré le temps écoulé depuis l'interruption des travaux, ces problématiques ont fait l'objet de discussions avec les intervenants du milieu lors des rencontres des groupes cibles de la communauté. Si la plupart des enjeux soulevés à l'origine demeurent toujours pertinents, certains d'entre eux semblent toutefois avoir évolué en fonction de la dynamique du milieu.

**THÈMES DE RÉFLEXION**

Les documents d'analyse réalisés étaient relatifs aux dix thèmes suivants :

- l'aménagement des terrains en pente, la protection des sommets de montagne;
- la résidence de tourisme et l'hébergement;
- les périmètres urbains;
- l'habitation abordable et la politique d'habitation;
- les rues privées et publiques;
- le stationnement;
- la Fiducie du Domaine St-Bernard;
- les usages potentiellement polluants;
- le processus d'émission des permis;
- le site du patrimoine Beattie-des-Pins.

Par la suite, un **exercice de requestionnement** a donc été effectué, afin de positionner ces problématiques dans le contexte actuel de Mont-Tremblant.

Ce n'est qu'après ces consultations que le travail de **rédaction des projets de plan d'urbanisme et de réglementation** a débuté pour être adoptés le 17 décembre 2007 par le conseil municipal. Une nouvelle consultation est alors décrétée, mais elle porte cette fois-ci sur ces projets de règlement :

- 1° Premièrement, le 9 février 2008 se tenait une **Journée portes ouvertes** où une soixantaine de citoyens ont répondu à l'invitation et ont rencontré, individuellement ou en petits groupes, les quatre équipes de fonctionnaires du Service de l'urbanisme présentes pour expliquer les impacts de la refonte sur leur propriété. Au total 40 consultations ont eu lieu.
- 2° En second lieu, le 15 février suivant le Maire M. Pierre Pilon présidait une **assemblée publique de consultation** qui a réuni quelque 230 personnes à qui le contenu des divers projets de règlements a été brièvement expliqué et quelques faits saillants soulignés. Faisant suite à la présentation, 38 intervenants ont pris la parole pour expliquer leurs préoccupations et, dans certains cas, déposer un mémoire.
- 3° Au total, **135 mémoires** ont été déposés, analysés par le Service de l'urbanisme et présentés aux élus qui ont évalué chacun des mémoires afin de prendre la décision de l'intégrer ou non aux projets de règlement.



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

Tout ce processus, où la population a activement participé, permet d'en arriver à des outils de gestion du territoire encore plus collés sur les préoccupations de la communauté.

Le plan d'urbanisme, et plus particulièrement la réglementation réglementation, visent à **concrétiser les solutions** issues des enjeux et des problématiques identifiées par le conseil municipal et les différents intervenants du milieu.

## **SECTION 3                    CONTEXTE DE PLANIFICATION**

### **9.        Plan stratégique de développement**

En 2002, le Comité d'action stratégique adoptait son **plan stratégique de développement**. Ce document, entériné par la Ville ainsi que par la Chambre de commerce de Mont-Tremblant, a pour principal objectif **d'assurer le bien-être de la collectivité**, c'est-à-dire des résidents permanents, des villégiateurs et des invités, sans discrimination.

Le plan stratégique de développement s'articule autour d'une vision qui s'énonce comme suit :

« VILLE À VOCATION TOURISTIQUE, DE CLASSE INTERNATIONALE,  
QUI SE DÉVELOPPE EN HARMONIE AVEC SON ENVIRONNEMENT  
AFIN D'ASSURER :

le bien-être de la collectivité

la fierté de ses résidents

la qualité de l'accueil et du séjour de ses invités

la mise en valeur de son patrimoine culturel et bâti

LE TOUT, DANS LE RESPECT DE L'AUTHENTICITÉ DU MILIEU »

Cette vision traduit la collectivité telle qu'elle existe aujourd'hui de même que ce à quoi elle aspire. Elle se base sur les trois valeurs fondamentales suivantes :

- 1° **la solidarité sociale**, signifiant la nécessité d'entraide et de partage, entre autres, avec les plus démunis et la création d'un esprit de corps et de fraternité entre les résidents permanents, les villégiateurs et les invités;
- 2° **la pérennité et la qualité de l'environnement**, signifiant une considération obligatoire à la richesse première du milieu de façon à assurer sa durabilité et le maintien de ses qualités inhérentes;
- 3° **le respect de l'identité des trois principaux pôles socio-économiques existants**, requérant ainsi de la Ville et ses partenaires des interventions respectueuses des attentes des gens des milieux et du milieu construit existant du centre-ville, du village et de la Station Mont Tremblant.

De la réalisation du plan stratégique de développement et de la mise en place de la vision de la ville a découlé un plan d'action touchant des thèmes bien précis tels que, par exemple, le développement économique et communautaire, l'environnement, etc.

Le premier plan d'action découlant du plan stratégique de développement étant réalisé, le comité d'action stratégique a travaillé à l'élaboration d'un plan de développement durable, plan adopté par le Conseil municipal le 11 août 2008 et intitulé « **Plan de développement durable 2008 – 2013** ». Ce plan vise à relever les défis de développement qui se posent à la communauté ainsi qu'à identifier les moyens à



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

prendre pour relever ces défis. Dans ce contexte, ce plan guidera la Ville et les différents intervenants du milieu face aux orientations et aux interventions touchant l'aménagement du territoire.

## 10. Autres outils de planification

La mise en œuvre du plan stratégique de développement a entraîné l'adoption d'un ensemble **d'outils de planification** de même qu'en la réalisation de **projets structurants**. Ceux-ci sont énumérés ci-dessous et ont servi de documents de référence pour l'élaboration du plan et de la réglementation en découlant.

<b>2002</b> Adoption de la politique culturelle de la Ville de Mont-Tremblant
<b>2003</b> Adoption d'un plan directeur en environnement Adoption d'un plan directeur des parcs
<b>2004</b> Construction d'une nouvelle bibliothèque à côté de l'hôtel de ville et aménagement du parc écologique en bordure de la rivière du Diable Dépôt d'un programme d'évaluation et de surveillance des lacs Dépôt d'un programme de caractérisation de la rivière du Diable Conclusion d'un protocole d'entente avec Station Mont Tremblant et élaboration du programme particulier d'urbanisme (PPU) concernant le projet du Versant Soleil Réaménagement de l'îlot institutionnel (cour d'école) Réaménagement de la route 117 (entente avec le ministère des Transports du Québec en ce qui concerne le concept de réaménagement routier)
<b>2005</b> Adoption de la politique familiale de la Ville de Mont-Tremblant
<b>2006</b> Adoption d'un plan directeur de signalisation Adoption du plan stratégique d'aménagement pour l'intersection chemin du Village / rue Labelle et montée Ryan Adoption d'un plan directeur relatif à l'organisation, la vocation et l'image du secteur est de la route 117
<b>2007</b> Réalisation d'une étude de positionnement commercial pour le centre-ville et la route 117 Réalisation de plans d'action pour les lacs Mercier, Gauthier et Duhamel avec la collaboration de Bleu Laurentides et bonification du plan d'action du lac Maskinongé
<b>2008</b> Plan de développement durable – 2008 – 2013 Réalisation de plans d'action pour les lacs Ouimet, Tremblant, Gélinas, Desmarais Politique de l'eau

## 11. L'image et l'identité de Mont-Tremblant

Au cours des **quinze dernières années**, l'image du territoire constituant aujourd'hui Mont-Tremblant s'est considérablement modifiée. Historiquement, le territoire municipal était reconnu comme un milieu rural caractérisé par la présence des **villages traditionnels** et caractéristiques de la région des Laurentides des anciennes municipalités de **Saint-Jovite** et de **Mont-Tremblant** (noyau urbain et noyau villageois). Avec l'arrivée de la station touristique et le développement de la **fonction récréotouristique**, cette image a évolué grandement et présente désormais un **caractère avant-gardiste et innovateur** sur plusieurs aspects (qualité architecturale des bâtiments, réalisation d'interventions de qualité intégrées au paysage naturel, aménagement des corridors routiers).

L'image et l'identité actuelle de la ville sont basées sur les éléments suivants : la beauté des paysages et l'omniprésence de la nature (montagne, lacs et cours d'eau), l'offre en activités de plein air et la présence du parc national du Mont-Tremblant. En ce sens, l'amélioration de l'image passe par la **priorisation de l'aménagement des entrées de ville** et par **l'amélioration de l'offre en infrastructures et en équipements**



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

**municipaux.** L'accroissement de l'achalandage a nécessité une bonification du réseau routier existant et aura pour conséquences la création à court et moyen termes de nouveaux axes routiers (rue Vaillancourt, boulevard du Docteur-Gervais et l'Axe central). Cette opération a donné lieu à **l'implantation de carrefours giratoires aux intersections stratégiques.** Ces carrefours giratoires jouent à la fois le rôle de points de repère et de portes d'entrée, en plus de contribuer, au même titre que les infrastructures et les superstructures, au rehaussement de l'image de la ville. Par ailleurs, une **prise de conscience environnementale** a entraîné l'établissement d'exigences liées à une intégration harmonieuse des constructions au milieu naturel de même que la détermination de normes visant à assurer une protection accrue du couvert végétal.

*Modifié par : (2012)-100-12*

L'image et l'identité de Mont-Tremblant ont donc connu une **forte évolution** au cours des dernières années. Par conséquent, les enjeux et les problématiques liés au développement et à l'aménagement ont également évolué. Il importe que les **nouveaux outils d'urbanisme soient adaptés** à ces nouvelles réalités.



**Carrefour giratoire intersection montée Ryan / chemin du Village**





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