

Analyse comparative - Résumé

RÉSUMÉ - ANALYSE COMPARATIVE DU MÉMOIRE (DÉPOSÉ LE 14
JUILLET 2023) RÉDIGÉ PAR DKA ET LES AMIS DE MONT-TREMBLANT
DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS PRÉALABLES À L'ADOPTION DU
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC DES LAURENTIDES

DOSSIER : 24169

DATE : 30 - 05 - 2024



dk a

Densité et développement

Consolider le développement à l'intérieur des périmètres urbains existants et modifier les périmètres urbains afin de soustraire les secteurs non urbanisés (ex: Camp Nord).

Recommandations:

- Insister pour que le secteur «Camp nord» soit identifié comme zone de réserve au développement et ne pas permettre de développement de ce secteur tant que tous les autres emplacements des autres pôles de développement ne soient complétés;
- S'assurer que le développement de ce secteur soit assujéti à des dispositions de PIIA;
- S'assurer que des études de circulation soient produites par le promoteur et contre-validées par des spécialistes externes au choix de la ville;
- Obtenir l'assurance des autorités municipales que les conclusions de ces études seront non seulement diffusées publiquement, mais aussi mises en application.

Assurer un développement harmonieux dans les milieux déjà construit afin d'assurer la capacité et la rentabilité des infrastructures en place.

Recommandations:

La proposition de schéma d'aménagement abonde dans le sens des préoccupations soulevées dans le mémoire. Néanmoins, certaines précisions restent à obtenir :

- Adopter ou bonifier le règlement portant sur les ententes relatives aux travaux municipaux en s'inspirant d'autres villes (par exemple Mascouche, Saint-Eustache) qui déterminent un cheminement d'analyse d'un projet par différents comités d'analyse (aménagement du territoire - génie civil - service des finances - incendies) et approuvent ou non le prolongement des services municipaux sur la base de plusieurs critères;
- Nous recommandons de questionner la ville sur sa volonté de mettre sur pied une réglementation portant sur les PIIA pour tous les projets d'insertion, et ce, sur l'ensemble du territoire.

Établir des dimensions et superficies minimales plus importantes pour les terrains hors du périmètre urbain et ainsi contrôler la densité et décourager le développement dans les secteurs non propices.

Recommandations :

- S'assurer que ces dispositions soient reconduites et voir au préalable si certains secteurs auraient avantage à être encore plus sévères;
- Voir à assujettir tout permis de lotissement hors du périmètre urbain à des objectifs et critères de PIIA.

Interdire l'ouverture de nouvelles rues hors des périmètres urbains.

Recommandations :

- Voir si «Les Amis de Mont-Tremblant» pourraient participer ou du moins suggérer des objectifs et critères de PIIA;
- La ville pourrait accompagner tous les secteurs d'intervention de PIIA d'un texte exposant les attentes d'aménagement spécifiques pour chacun de ceux-ci.

Favoriser une mixité de l'offre de logement et des commerces, afin de répondre principalement à des besoins locaux, plutôt que touristiques.

Recommandations :

- Voir comment la ville réglementera l'occupation des logements dans de tels milieux pour assurer une occupation locale plutôt que touristique;
- S'assurer que l'occupation sera conventionnelle et non touristique (Hôtels, Gîtes, etc.);
- Restreindre, voir interdire, les locations court terme dans ces milieux.

Établir des règles et critères précis afin de contrôler et limiter le phénomène de location court terme. Le nouveau schéma demande aux municipalités d'inclure des normes dans la réglementation municipale, sans toutefois établir des lignes directrices claires. Il faut un engagement et un leadership plus fort de la part de la MRC.

Recommandations :

- La question de l'hébergement touristique n'étant que timidement abordée, le plan d'urbanisme devra contenir des orientations davantage directives qui devront se traduire à l'intérieur d'un règlement-cadre en ce sens.

Établir des normes plus sévères spécifiques aux grands projets de développements immobiliers.

Recommandations :

- Accompagner chaque secteur de PIIA d'un texte (et d'images à titre de référents) exposant les attentes d'aménagement. Ce texte viendrait soutenir les objectifs et critères de PIIA qui seront mis sur pied;
- Hausser la note de passage du système de pointage à au moins 85%;
- Pour chaque grand projet, nous recommandons que la ville exige du promoteur une étude de circulation laquelle sera analysée par une firme externe au choix de la municipalité;
- Que la ville s'engage à rendre publiques les conclusions de ces études croisées;
- Que la ville ne procède à aucune entente relative aux travaux municipaux (ne permette aucune construction d'infrastructure), si les rapports d'analyse ne sont pas satisfaisants.

Environnement et milieux naturels

Assurer un meilleur contrôle du développement résidentiel, institutionnel, industriel et commercial et restreindre la densité du développement sur des terrains boisés ou naturels.

Recommandations :

- Accompagner chaque secteur de PIIA d'un texte (et d'images) exposant les attentes d'aménagement afin de soutenir les objectifs et critères de PIIA qui seront mis sur pied;
- S'assurer que les normes, les objectifs et les critères qui seront élaborés s'appliquent à tous les types d'usages et non seulement qu'au résidentiel.

Limiter les pourcentages d'implantation des bâtiments et augmenter les minimums de superficie végétale.

Exiger un pourcentage minimum de conservation de l'espace naturel plus élevé pour les terrains boisés et instaurer un maximum de superficie carrossable.

Encadrer les aménagements au sol tel que les aires de stationnement afin de favoriser un contrôle de la canopée et une diminution des îlots de chaleur et des espaces carrossables.

Recommandations :

- Inclure ou bonifier ces éléments dans les objectifs et critères de PIIA et dans les règlements normatifs.
- Adopter une réglementation établissant un minimum de canopée à 40% pour chaque projet de construction et d'agrandissement en plus d'adopter des dispositions quant à la couleur des matériaux et toiture;
- Adopter une réglementation applicable au traitement des eaux de ruissellement des vastes espaces asphaltés;

Instaurer une législation plus sévère par rapport à l'abattage d'arbres

Recommandations :

- Établir une réglementation plus sévère à cet effet et instaurer le maximum d'amendes possibles selon la loi;
- Établir des objectifs et critères de PIIA en vue de protéger cette ressource en exigeant le dépôt d'un plan de conservation et d'aménagement paysager pour tout projet à analyser.

Faire de l'environnement une priorité au niveau des actions en plaçant les orientations et les chapitres visant l'environnement en premier dans les documents de planification.

Recommandation :

- Faire des représentations auprès des autorités municipales pour voir leur approche dans la mise sur pied du plan d'urbanisme.

Exiger que tout projet en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau soit assujéti à un PIIA.

Recommandations :

- Inclure cette recommandation dans le plan d'action du plan d'urbanisme;

Transport et mobilité

Réfléchir et réaliser un plan directeur de la mobilité et de la circulation à Mont-Tremblant.

Recommandations :

- Mettre sur pied et à adopter un plan de mobilité durable;
- Obliger, dans les études de circulation produites par les promoteurs, l'intégration d'un volet «mobilité durable» pour tenir compte de tous les types de déplacement;
- Pourquoi ne pas envisager exiger des promoteurs qu'ils mettent eux-mêmes en place un système de navettes pour les projets immobiliers?

Considérer les innovations disponibles en s'inspirant des meilleures pratiques en matière de mobilité durable. (Stationnement en périphérie, guérite, transports actifs, etc.).

Recommandations:

- Le plan d'urbanisme devra être plus directif et pourra faire état des meilleures pratiques en ce sens;
- Faire de Mont-Tremblant un leader et un exemple à suivre par les moyens à mettre en place;
- Les «Amis de Mont-Tremblant» pourraient travailler dès maintenant à l'élaboration d'un document visant à alimenter la discussion à cet effet. Ce document pourra être déposé aux autorités municipales en marge de l'élaboration du plan d'urbanisme.

Améliorer le service de navette et d'autobus entre la station touristique et les axes de circulation majeurs.

Rendre tous les espaces de stationnement payant dans le secteur de la station Mont-Tremblant et augmenter les taux.

Implanter des aires de stationnement incitatif en périphérie de la station touristique (route 117, route 327) et offrir le service de navette, surtout en période de pointe

Recommandations :

- Inclure cette recommandation dans le plan d'action du plan d'urbanisme;
- Soutenir une telle proposition par une étude démontrant les biens faits de ces propositions

Commentaires additionnels

En regard de tout cet exercice, nos commentaires additionnels portent sur les aspects suivants:

1. Monitorer la suite et participer activement au déploiement du plan d'urbanisme et de la future réglementation;
2. Introduire, dans le futur règlement sur les PIIA, pour chaque secteur, un texte exposant les attentes d'aménagement (accompagné d'images ou de référents) pour clairement informer et guider les demandeurs dès le début de leur planification de projet. Les «Amis de Mont-Tremblant» pourraient contribuer à l'établissement de ces attentes d'aménagement;
3. Introduire des obligations d'approbation par le CCU de tout projet d'insertion (une nouvelle construction entre deux bâtiments déjà érigés) applicable sur l'ensemble du territoire;
4. Porter une attention particulière aux nouvelles dispositions introduites par le gouvernement du Québec dans la loi sur l'aménagement et l'urbanisme à propos de l'autorisation de dérogation à des projets sans avoir à passer par le processus d'approbation traditionnel.
5. Exposer, dans le règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux, la marche à suivre par un promoteur pour obtenir la faveur d'une approbation de prolongement des services municipaux et non une approbation automatique. (Étude de circulation - étude de rentabilité fiscale - étude urbanistique - étude technique - étude environnementale - etc.);
6. Réfléchir à l'instauration d'une redevance ou contribution à la porte pour la construction de logements.

MONTRÉAL

2060 rue de la Montagne, Suite 500
Montréal (Québec) H3G 1Z7

T. 514 861-4410

SAINTE-THÉRÈSE

2 boul. Curé-Labelle, Suite 600
Sainte-Thérèse (Québec) J7E 2W9

T. 514 861-4410

GATINEAU

160 boul. de l'Hôpital, Bureau 205-B
Gatineau (Québec) J8T 8J1

T. 819 486-4410



dk a