

Mémoire déposé dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement et de développement du territoire de la MRC des Laurentides



14 juillet 2023



Les Amis de Mont-Tremblant, un organisme apolitique à but non lucratif, a été créé pour répondre aux nombreuses préoccupations de la population de Mont-Tremblant. Il s'est donné pour mandat de s'assurer d'un développement harmonieux de la région, et ce, en toute transparence, dans un contexte d'acceptabilité sociale.

Table des matières

INTRODUCTION	4
1 PRÉSENTATION DES AUTEURS	5
2 OBJECTIFS DU MÉMOIRE.....	6
LES ENJEUX	7
DENSITÉ ET DÉVELOPPEMENT.....	8
ENVIRONNEMENT ET MILIEUX NATURELS.....	9
TRANSPORT ET MOBILITÉ	10
RECOMMANDATIONS.....	11
CONCLUSION.....	12
ANNEXE	13



DK
-A

Introduction

L'organisme Les Amis de Mont-Tremblant a mandaté la firme DKA Architectes afin d'analyser le contenu du nouveau schéma d'aménagement et de développement du territoire de la MRC des Laurentides.

Le but de ce mémoire est de comprendre les orientations et objectifs du schéma et en quoi il permet un encadrement du développement du territoire par les municipalités locales. Ces constats permettront d'en ressortir les principaux enjeux en lien avec le développement de Mont-Tremblant. De ces enjeux, des recommandations seront formulées.

Le présent mémoire prévoit:

- Une introduction incluant une présentation des auteurs et l'explication des objectifs derrière sa rédaction;
- La présentation des enjeux reliés avec la mission de l'organisme Les Amis de Mont-Tremblant et les recommandations pour chacun de ces enjeux;
- Les recommandations générales faites à l'organisme compétent, soit la MRC des Laurentides;
- Une conclusion



1 Présentation des auteurs

Les Amis de Mont-Tremblant

Les Amis de Mont-Tremblant est un organisme sans but lucratif apolitique créé par des citoyens préoccupés par la protection de l'environnement et du caractère unique de la communauté de Mont-Tremblant pour les générations actuelles et futures.

De nombreux citoyens de Mont-Tremblant cherchent à mieux protéger leur qualité de vie ainsi que l'environnement, les commerces locaux et la beauté naturelle et l'écosystème unique de Mont-Tremblant, avec ses lacs, ses rivières, ses montagnes et sa végétation.

Ils souhaitent que Mont-Tremblant conserve son environnement florissant et ses trésors naturels publics. Alors que la région continue d'évoluer très rapidement, il est important de s'assurer que les projets immobiliers soient mieux contrôlés, plus durables et mieux intégrés à leur environnement.

DKA Architectes

DKA trouve sa force dans son équipe multidisciplinaire de plus de 70 employés issus des domaines de l'architecture, de l'urbanisme et du design. La firme implante et propose des milieux de vie partout au Québec. Toutefois, étant basée à Boisbriand, elle se spécialise principalement sur la couronne nord de Montréal ainsi que dans la région des Laurentides. Le choix de DKA pour ce mandat était donc évident.

DKA Architectes c'est une culture, une communauté, une pensée singulière qui accompagne ses clients dans la réalisation d'un espace qui les incarne. Nous préconisons l'esprit d'équipe dans notre approche du travail conceptuel. Sensible à l'espace, notre vision artistique s'inspire des lieux afin de maximiser le potentiel unique de chaque projet.

En urbanisme, la maîtrise approfondie du cadre législatif, des pratiques de consultations publiques et des enjeux urbanistiques au sein des communautés nouvelles ou établies permettent à nos professionnels d'apporter une vision globale et durable au développement urbain.

Notre expertise des enjeux liés à l'aménagement de l'espace urbain nous permet d'optimiser les retombées sociales, financières et environnementales d'un projet.



2 Objectif du mémoire

Suivant l'effervescence de la station touristique du Mont-Tremblant et de ses environs dans les dernières années, l'organisme Les Amis de Mont-Tremblant s'interroge sur les impacts créés par ce développement et les activités qui y sont rattachés. L'organisme s'inquiète également de l'encadrement pouvant être mis en place par la MRC des Laurentides et la ville de Mont-Tremblant afin d'assurer la viabilité de la région.

Outre le gouvernement du Québec, les MRC et les villes sont responsables d'orienter le développement du territoire par des documents de planification et de réglementation. Par son schéma d'aménagement, la MRC instaure des lignes directrices, guidant la rédaction des règlements d'urbanisme regroupant les principales normes et dispositions relatives à l'aménagement du territoire.

C'est pour ces raisons que Les Amis de Mont-Tremblant ont octroyé à la firme DKA, le mandat de rédiger ce mémoire.

L'objectif de ce mémoire est de présenter des recommandations en lien avec le document de planification du territoire qu'est le schéma d'aménagement et de développement du territoire de la MRC des Laurentides. Ces recommandations sont formulées sous la forme de pistes de solution afin d'épauler les instances décisionnelles dans la prise de décision pour le bien-être de la ville de Mont-Tremblant et de ses citoyens, actuels et futurs.

Une analyse du contenu du nouveau schéma d'aménagement a été réalisée, afin de faire ressortir les principaux thèmes et de bien comprendre les différents enjeux.



Les enjeux

Suite à la lecture et l'analyse du nouveau schéma d'aménagement et développement proposé, plusieurs éléments sont ressortis comme ayant un possible impact sur la qualité de vie et le bien-être des citoyens de la MRC des Laurentides. Dans le cadre de ce mémoire, il est surtout question du secteur de Mont-Tremblant.

Parmi ces différents enjeux, voici les trois principaux, considérant leur impact majeur sur le bien de la région et de ses citoyens:

- La densité et le développement
- L'environnement et les milieux naturels
- Le transport et la mobilité



DK
-A

1 Densité et développement

Le nouveau schéma d'aménagement prévoit une hausse de la population d'environ 15% entre 2020 et 2036. Depuis les dernières années, le télétravail et les mouvements de population vers le Nord ont permis d'attirer de nouveaux travailleurs, de jeunes familles et des retraités qui exercent une pression sur la demande en logements et en services.

De plus, face à l'accroissement démographique, la demande exponentielle de résidences de villégiature et l'augmentation fulgurante des valeurs des propriétés forcent la MRC à adopter des mesures pour maintenir une attractivité pour les jeunes ménages et les travailleurs ainsi qu'une accessibilité à des logements abordables.

Pour pouvoir répondre à ces objectifs et critères, la MRC et les municipalités doivent:

- 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);
- Assurer un développement harmonieux dans les milieux déjà construit afin d'assurer la capacité et la rentabilité des infrastructures en place;
- 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;
- Interdire l'ouverture de nouvelles rues hors des périmètres urbains;
- Favoriser une mixité de l'offre de logement et des commerces, afin de répondre principalement à des besoins locaux, plutôt que touristiques;
- 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;
- Établir des normes plus sévères spécifiques aux grands projets de développements immobiliers.

Nous recommandons de limiter la densification résidentielle et le développement touristique dans les secteurs en périphéries de la station de Mont-Tremblant. L'objectif est de permettre une douce intégration des nouveaux résidents à la communauté de Mont-Tremblant et d'établir l'équilibre entre l'offre résidentielle et de tourisme. Nous devons considérer une vision de développement au-delà des frontières de Mont-Tremblant afin de diluer équitablement la pression du développement .



**DK
-A**

2 Environnement et milieux naturels

Le schéma d'aménagement et de développement en cours d'adoption inclut des orientations et objectifs afin de favoriser la préservation des milieux naturels et la valorisation de l'environnement. Ces constats tiennent compte des changements climatiques et vont de pair avec les actions régionales ciblées dans le plan d'action sur les changements climatiques.

Bien que ces derniers soient louables, il faut que la MRC et les municipalités acceptent d'aller encore plus loin, afin de pouvoir répondre et même dépasser ces objectifs et critères. L'environnement et la lutte aux changements climatiques sont au coeur des préoccupations des Québécois, incluant les habitants de la région de Mont-Tremblant et des Laurentides. Nous proposons que la MRC mette en place les dispositions permettant de réaliser les actions suivantes:

- Assurer un meilleur contrôle du développement résidentiel, institutionnel, industriel et commercial et restreindre la densité du développement sur des terrains boisés ou naturels;
- 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;
- Instaurer une législation plus sévère par rapport à l'abattage d'arbres (Tarification par arbres, limites de superficie, etc)
- 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;
- 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;
- Exiger que tout projet en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau soit assujéti à un PIIA.

Les objectifs présentés dans le nouveau schéma d'aménagement démontrent qu'on retrouve une volonté de protection de l'environnement. Toutefois, au niveau des actions, des mesures plus concrètes doivent être ajoutées dans le Schéma, principalement dans le Document complémentaire et le Plan d'action afin de mener à de réels changements.

Nous recommandons des actions fortes allant bien au-delà des orientations minimales proposées. La MRC des Laurentides à un cachet environnemental unique à conserver et à mettre en valeur par des actions concrètes et concertées. Les paysages et les divers points de vue doivent être considérés et valorisés de façon uniforme dans la MRC. Le leadership doit être assuré par la MRC plutôt que par chacune des municipalités qui la constitue.



**DK
-A**

3 Transport et mobilité

La circulation est un réel problème, surtout dans les secteurs de la station de ski, du Centre-ville ou du vieux village. L'enjeu de circulation et de fort achalandage se concentre sur les rues Saint-Jovite, Montée Ryan et Labelle.

L'objectif de développer une culture de mobilité durable doit être le point central afin de pouvoir améliorer la mobilité en général de la région et de Mont-Tremblant. Par contre, une volonté doit être accompagnée d'actions concrètes. Voici certaines pistes de solution:

- Réfléchir et réaliser un plan directeur de la mobilité et de la circulation à Mont-Tremblant;
- Considérer les innovations disponibles en s'inspirant des meilleures pratiques en matière de mobilité durable. (Stationnement en périphérie, guérite, transports actifs, etc.)
- Améliorer le service de navette et d'autobus entre la station touristique et les axes de circulation majeurs;
- Rendre tous les espaces de stationnement payants 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.

Nous recommandons de mettre en place des alternatives à l'utilisation de l'automobile afin de diminuer la congestion et la circulation automobile dans la municipalité de Mont-Tremblant.



**DK
-A**

Recommandations

Le nouveau schéma d'aménagement présente certaines divergences, surtout au niveau du développement résidentiel et touristique.

D'une part, le nouveau schéma fait état de la situation hors des périmètres d'urbanisation en évoquant des notions de contrôle et de pression sur les milieux naturels. D'autre part, il souhaite maintenir le dynamisme et consolider le développement résidentiel en périphérie des périmètres urbains autour des réseaux routiers existants.

On retrouve certains éléments (PIIA et réglementation discrétionnaire, contrôle de l'ouverture de nouvelles rues, dimensions de terrains) permettant de mieux contrôler le développement immobilier. Cependant, nous recommandons des engagements forts et des actions concrètes pour atteindre ces objectifs.

Ce rapport se résume en ces principales recommandations afin d'aligner la planification du territoire et les actions d'aménagement et d'urbanisme:

- **Nous recommandons de limiter la densité et le développement résidentiel dans les secteurs en périphéries de la station Mont-Tremblant.**
- **Établir des objectifs et critères d'évaluation tendant vers la carboneutralité pour les nouveaux projets et le développement futur de Mont-Tremblant**
- **Nous recommandons de favoriser une meilleure protection et une mise en valeur de l'environnement et des milieux naturels et de mettre sur pied un programme de suivi dynamique et en temps réel des pertes environnementales occasionnées par chacun des projets de construction et d'aménagement.**
- **Nous recommandons de réaliser un plan directeur de la mobilité et de la circulation et mettre en place des alternatives à l'utilisation de l'automobile afin de diminuer la congestion et la circulation dans la municipalité de Mont-Tremblant.**



DK
-A

Conclusion

Éviter les erreurs du passé

L'enjeu de la densification est au centre des préoccupations des Amis de Mont-Tremblant. L'objectif est d'éviter les erreurs du passé et d'encadrer la mise en place d'une densification douce, réfléchie et bien intégrée. Le développement résidentiel doit être planifié en fonction des besoins des résidents, en considérant divers enjeux reliés, entre autres, au phénomène de la location touristique à court terme et de ses effets sur le logement abordable et la pénurie de main-d'oeuvre.

Le développement économique est un autre enjeu central tel qu'indiqué dans le SADT:

« Le SADT devra favoriser une réflexion régionale sur les orientations d'aménagement à mettre en place afin d'atteindre un équilibre entre la préservation des paysages et une activité économique dynamique ». Le centre de villégiature Tremblant « doté d'une vocation touristique internationale... continuera d'être un moteur du développement touristique de la grande région des Laurentides » (3.2.4)

Mont-Tremblant est identifié comme un pôle touristique qui maintiendra son influence sur l'essor immobilier de la région, sur le marché de la construction et qui profitera à la richesse foncière municipalités. Une réflexion s'impose afin de pouvoir répondre à ces défis majeurs, sans toutefois délaisser cet équilibre recherché.

Travailler en concertation

Les Amis de Mont-Tremblant proposent de travailler en toute complicité et partenariat avec la MRC des Laurentides ainsi que la municipalité de Mont-Tremblant afin de favoriser le développement harmonieux et sécuritaire des divers quartiers.

Afin d'assurer que les générations futures puissent profiter de milieux de vie de haute qualité, une vision claire sur le développement de la région doit être établie, grâce à une collaboration entre les diverses parties prenantes.



Jean-Luc Trahan, Président Conseil d'administration
Les Amis de Mont-Tremblant



Nicola Cardone, Urbaniste principal
DKA Architectes



Annexe

DKA Architectes

La firme regroupe plus de 70 professionnels expérimentés et passionnés. Nous offrons une démarche complète d'accompagnement, avec des services multidisciplinaires et complémentaires à l'architecture: urbanisme, design urbain, architecture de paysage, design intérieur, design graphique, processus BIM et photographie, afin d'optimiser l'ensemble des composantes d'un projet et lui procurer une plus-value au-delà de l'architecture.

Par une démarche concise et optimisée, nos professionnels prônent une approche holistique, de la conception à la réalisation, s'assurant de la qualité architecturale et de la pérennité de nos propositions.

À travers nos différents projets, nous communiquons nos idéaux architecturaux et urbains : des milieux de vie de qualité, diversifiés et performants au niveau humain, environnemental et économique. Nous cherchons une réponse aux défis d'aujourd'hui en prévoyant ceux de demain.

Urbanisme

La maîtrise approfondie du cadre législatif, des pratiques de consultations publiques et des enjeux urbanistiques au sein des communautés nouvelles ou établies permettent à nos professionnels d'apporter une vision globale et durable au développement urbain. Notre expertise des enjeux liés à l'aménagement de l'espace urbain nous permet d'optimiser les retombées sociales, financières et environnementales d'un projet.

Planification urbaine • Changement de zonage • PPCMOI • Plan directeur de développement • Plan d'aménagement d'ensemble • Patrimoine bâti • Revitalisation de quartiers • Densification • Développement de quartiers TOD • Verdissement d'îlots de chaleurs • Développement urbain • Aménagement du territoire • Consultation publique • Mobilisation citoyenne

Site web: <https://www.dka.ca/>

