

# Urbanisme

---

Mémoire – Refonte des outils d’urbanisme de la Ville de  
Mont-Tremblant

---

COMPAGNIE : Les Amis de Mont-Tremblant

---

DOSSIER : 26004

---

DATE : 26 – 06 – 2026



Les Amis de **Mont-Tremblant**

RÉVISION N°      DATE

---

01                    JJ / MM / AAA

---

02                    JJ / MM / AAA

# Tables des matières

Mise en contexte.....	4
Pression sur les milieux naturels et les plans d'eau.....	6
Protection du couvert végétal.....	6
Gestion des milieux humides et hydriques .....	8
Ouverture de nouvelles rues .....	10
Affectations et densité du territoire.....	11
Encadrement du développement et utilisation des outils discrétionnaires.....	13
Hébergement touristique et location à court terme.....	15
Logement et économie locale.....	17
Mobilité et transport.....	19
Général – Procédures, conformité et gouvernance .....	21
Rôle du CCU et importance des recommandations.....	21
Justification des décisions dans les résolutions (CCU et Conseil).....	21
Dérogation mineure et environnement.....	22
Application de la réglementation.....	22

## Mise en contexte

La Ville de Mont-Tremblant procède actuellement à la refonte complète de ses outils d'urbanisme et compte en débiter l'adoption à l'automne 2026, pour une entrée en vigueur prévue à la fin de l'année 2026 ou au début de 2027. Il s'agit d'une refonte d'envergure qui, nous l'espérons, changera de façon positive la façon d'aborder le développement et la conservation du territoire de Mont-Tremblant. Jusqu'au 26 juin 2026, la Ville est dans un processus de consultation, entre autres par la sollicitation de commentaires et de mémoires concernant les nouveaux outils de planification.

Le mandat des Amis de Mont-Tremblant est d'assurer un développement immobilier harmonieux dans la région en toute transparence et dans un contexte d'acceptabilité sociale. Il est donc tout naturel pour nous d'apporter notre contribution à la refonte des outils d'urbanisme en portant une attention particulière aux enjeux qui sont au cœur de notre mission. Cela se reflète par un mémoire construit autour des enjeux de protection des milieux naturels, de l'encadrement du développement et des enjeux de mobilité.

### Contribution précédente

Les Amis avaient soumis à la ville de Mont-Tremblant, en juillet 2025, un mémoire concernant la précédente version de la refonte des outils d'urbanisme. Ce mémoire contenait 19 recommandations.

Bien que la proposition de plan d'urbanisme et la réglementation afférente aient considérablement évolué depuis, nous croyons pertinent de réitérer les préoccupations qui avaient alors motivé la production d'un mémoire. Nous jugeons que ces recommandations, dont certaines font partie de la présente version de la refonte, sont toujours aussi pertinentes et qu'elles aident à rappeler que les préoccupations des Amis sont apolitiques et constantes dans le temps. Les voici, pour rappel :

### Densité et développement (7 recommandations)

1. 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).
2. Assurer un développement harmonieux dans les milieux déjà construits afin d'assurer la capacité et la rentabilité des infrastructures en place.
3. 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.

4. Interdire l'ouverture de nouvelles rues hors des périmètres urbains.
5. Favoriser une mixité de l'offre de logement et des commerces, afin de répondre principalement à des besoins locaux, plutôt que touristiques.
6. Établir des règles et critères précis afin de contrôler et limiter le phénomène de location court terme.
7. Établir des normes plus sévères spécifiques aux grands projets de développements immobiliers.

#### Environnement et milieux naturels (7 recommandations)

1. Assurer un meilleur contrôle du développement résidentiel, institutionnel, industriel et commercial et restreindre la densité du développement sur des terrains boisés ou naturels.
2. Limiter les pourcentages d'implantation des bâtiments et augmenter les minimums de superficie végétale.
3. Exiger un pourcentage minimum de conservation de l'espace naturel plus élevé pour les terrains boisés et instaurer un maximum de superficie carrossable.
4. Instaurer une législation plus sévère par rapport à l'abattage d'arbres (tarification par arbres, limites de superficie, etc.).
5. 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.
6. 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.
7. Exiger que tout projet en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau soit assujéti à un PIIA.

#### Transport et mobilité (5 recommandations)

1. Réfléchir et réaliser un plan directeur de la mobilité et de la circulation à Mont-Tremblant.
2. Considérer les innovations disponibles en s'inspirant des meilleures pratiques en matière de mobilité durable (stationnement en périphérie, guérite, transports actifs, etc.).
3. Améliorer le service de navette et d'autobus entre la station touristique et les axes de circulation majeurs.
4. Rendre tous les espaces de stationnement payants dans le secteur de la station Mont-Tremblant et augmenter les taux.
5. 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.

Pour le présent mémoire, nous avons repris ces thèmes et ces recommandations et nous les avons regroupées en 6 thèmes.

## Pression sur les milieux naturels et les plans d'eau

### Protection du couvert végétal

#### Inquiétudes des Amis

Le développement de la Ville de Mont-Tremblant se fait depuis plusieurs années au détriment du couvert forestier et des milieux naturels. L'intérêt de Mont-Tremblant étant justement son cadre naturel, il est primordial d'en faire le plus possible pour limiter sa détérioration.

#### Refonte

##### Intention :

Conserver la prédominance du couvert forestier hors du périmètre urbain et assurer le maintien et l'amélioration du couvert végétal à l'intérieur du périmètre urbain, visant l'atteinte d'un couvert « suffisant » incluant les trois strates (arbustive, herbacée et arborescente).

##### Moyens :

Pourcentage minimal d'espace naturel fixé pour chaque zone dans la grille (comptabilisant les rocs affleurants, les escarpements, les milieux humides, les ruisseaux et les plans d'eau).

Obligation de renaturation (art. 289-294) : obligation d'atteindre les pourcentages minimaux de surface naturelle déclenchée par la construction d'un nouveau bâtiment principal, un agrandissement de plus de 15 m<sup>2</sup> augmentant le rapport bâti/terrain, ou l'ajout d'un garage.

PIIA : le pourcentage de couvert végétal indiqué à la grille est un plancher, et non une cible ; la perte de boisé doit être limitée au minimum.

Le calcul de la densité exclut les parties non constructibles (art. 451-452), ce qui améliore les pourcentages de couvert naturel conservés.

### Position des Amis

L'intention est excellente et bien articulée. Les minimums sont fixés au plan d'urbanisme pour certaines affectations, limitant les possibilités d'accorder des dérogations mineures. Ce pourrait être le cas pour davantage d'affectations, voire pour toutes.

Le principe de « renaturation » est excellent ; pourrait-il être appliqué à davantage de situations ?

Des exceptions à ces règles ont été accordées dans le passé, en échange de terrains à conserver (échanges de terrains). Les Amis considèrent que des exceptions ne devraient pas être accordées, mais que, si elles devaient l'être, le terrain donné en compensation devrait avoir une valeur écologique équivalente, ne pas être déjà protégé par des règles municipales, provinciales ou autres qui empêchent la construction, et être construisible. L'échange d'un cap rocheux ou d'un milieu humide (déjà protégés) contre un terrain construisible n'est pas avantageux pour la communauté. La superficie demandée en compensation devrait également être supérieure à la superficie accordée en dérogation afin d'inciter les promoteurs à respecter la règle en place. Il faudrait que ces échanges se fassent selon des critères préétablis plutôt qu'au cas par cas.

## Gestion des milieux humides et hydriques

### Inquiétudes des Amis

L'intensification du développement met de la pression sur les lacs, mais également sur tous les cours d'eau et les milieux humides. Le développement de villégiature, souvent en milieu naturel, est particulièrement préoccupant, puisque c'est ce qui attire les villégiateurs à Tremblant.

### Refonte

#### Intention :

Éloigner les futurs développements des milieux sensibles.

#### Moyens :

Gestion du développement par bassin versant permettant d'adapter le cadre normatif aux capacités de support des lacs, selon le rapport produit en 2023 (très vulnérables : Maskinongé, Moore, Lamoureux; vulnérables : Dufour, Gélinas, Beauvallon).

Principe : la même affectation, dans sa version « bassin versant », rattachée à une liste de lacs, est plus stricte en ce qui concerne les superficies minimales, les densités et les intensités maximales.

Interdiction des projets intégrés dans les milieux sensibles et dans certaines affectations.

Prise en compte de la capacité de support de certains lacs vulnérables.

Plafonds de densité riveraine (art. 452) : en aucun cas, la densité ne peut excéder celle de la grille de la zone.

Maximum de 2,5 logements/hectare brut pour toute portion située dans une bande de 60 m de la ligne des hautes eaux d'un lac ou d'un cours d'eau.

Maximum d'un logement/hectare dans une bande de 100 m de la rivière du Diable, de la rivière du Boulé, du lac Moore, du lac Ouimet ou du lac Desmarais.

### Position des Amis

Sans l'étude de 2023, il est difficile d'établir pleinement la justesse des mesures mises de l'avant, mais l'intention est bonne et elle est inscrite au plan d'urbanisme (affectations), ce qui limite les possibilités futures d'accorder des exceptions (les PPCMOI et les dérogations mineures ayant l'obligation d'être conformes aux objectifs du plan d'urbanisme).

De ce qu'on peut lire dans le plan d'urbanisme, l'étude de 2023 classe d'autres lacs comme vulnérables que ceux visés par les plafonds de densité riveraine les plus stricts (1 logement/ha dans les premiers 100 m), qui s'appliqueraient uniquement à cinq lacs. Ces plafonds devraient, selon nous, s'appliquer à tous les lacs ou, à tout le moins, aux lacs identifiés comme vulnérables ou très vulnérables.

## Ouverture de nouvelles rues

### Inquiétudes des Amis

L'ouverture de nouvelles rues doit être limitée au maximum pour réduire la pression sur le milieu.

### Refonte

#### Intention :

Contrôler l'ouverture de nouvelles rues.

#### Moyens :

Ouverture de rue prohibée ou encadrée par PIIA.

Ouverture de rue autorisée par PIIA uniquement dans les quatre affectations de villégiature et au centre-ville (affectations résidentielle et institutionnelle).

Ouverture de rue prohibée partout ailleurs (affectations de conservation, agroforestière, agricole et corridor faunique).

Objectifs du PIIA : adaptation à la topographie, préservation du couvert boisé, réduction de la fragmentation (par la mutualisation des accès), intégration paysagère et gestion du drainage.

En affectation Villégiature paysagère standard : lot minimum le plus petit (4 000 m<sup>2</sup>) et pourcentage minimal d'espace naturel le plus bas (70 %).

### Position des Amis

L'encadrement est plutôt bien défini. Évidemment, un PIIA laisse place à la discrétion du conseil, mais le lien avec les affectations devrait permettre de mieux encadrer les décisions du conseil. Comme les Amis l'ont déjà recommandé dans le passé, l'adoption d'un règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux permettrait d'assurer un niveau de contrôle supplémentaire.

## Affectations et densité du territoire

### Inquiétudes des Amis

Les Amis comprennent la nécessité de construire de nouveaux logements pour la population de Mont-Tremblant, mais souhaitent que les nouvelles constructions se fassent dans les milieux urbanisés et non dans les milieux naturels, ni au bénéfice d'une clientèle touristique de passage.

### Refonte

#### Intention :

Encadrer les densités et les intensités d'occupation selon la capacité des milieux, concentrer la croissance dans les périmètres d'urbanisation et protéger les milieux naturels et de villégiature de la surdensification.

#### Moyens :

Les densités et les intensités d'occupation sont encadrées, souvent par le plan d'urbanisme.

L'affectation touristique est accordée à trois pôles : Base Sud, Versant Soleil et Camp Nord. La densité y est limitée à 5 logements/ha et l'occupation du sol à 15 %. Les usages permis sont larges, conformément à la vocation touristique attribuée à ces secteurs.

L'affectation Villégiature paysagère exige des lots de 4 000 m<sup>2</sup>, un minimum de 70 % d'espace naturel et un maximum de 2,5 logements/ha. Les usages permis sont limités (habitations de faible densité et commerces de proximité ou de détente).

L'affectation Villégiature paysagère – bassin versant exige des lots de 10 000 m<sup>2</sup>, 80 % d'espace naturel et une densité maximale de 1 logement/ha.

L'affectation Village impose des densités de 2,5 à 25 logements/ha et une occupation du sol de 12,5 à 50 %.

### Position des Amis

Attention à la densification des secteurs sensibles ou névralgiques comme le Camp Nord (affectation touristique), les bords de lacs (gestion contrôlée en partie, mais qui pourrait être resserrée), les milieux naturels et boisés, ainsi que le Versant Soleil.

Il faut éviter la densification près de la montagne, autant dans un but de préservation de la nature que de gestion de la circulation, qui y est déjà problématique.

Le développement du secteur Village, bien que situé dans un périmètre urbain, devrait être mieux contrôlé pour en conserver le cachet. Les densités prévues actuellement sont inquiétantes. L'élaboration et l'adoption du PPU, en collaboration avec les résidents et les propriétaires du secteur, tel qu'envisagé au plan d'urbanisme, sont absolument nécessaires pour y contrôler le développement et pour assurer une intégration architecturale permettant d'en respecter le cachet.

## Encadrement du développement et utilisation des outils discrétionnaires

### Inquiétudes des Amis

Le recours aux outils discrétionnaires (PIIA, PAE, zonage incitatif), bien qu'organisé autour d'objectifs et de critères établis, déplace l'encadrement vers des décisions au cas par cas, moins prévisibles et plus sensibles à la pression des développeurs.

### Refonte

#### Intention :

Assurer un développement durable du territoire en mettant de l'avant des objectifs de développement clairs à travers l'utilisation des outils discrétionnaires prévus à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (PIIA, PAE).

#### Moyens :

Recours étendu au PIIA pour encadrer les développements (ouverture de rues et prolongement de services, projets d'insertion, lotissements hors du périmètre urbain).

Utilisation étendue du PAE (plus de 14 secteurs visés) pour forcer les développeurs et les propriétaires à mener une réflexion approfondie sur le développement de leurs terrains.

Consolider le développement dans les périmètres urbains et contrôler fortement les développements dans les secteurs non urbanisés.

Les projets intégrés ont trois statuts et ne sont jamais autorisés de plein droit :

1. Prohibés (conservation et milieux sensibles).
2. Autorisés par zonage de performance environnementale et critères d'admissibilité (affectation Villégiature, hors périmètre urbain).
3. Autorisés par PIIA (centre-ville).

Zonage de performance environnementale : zonage incitatif pour l'acceptation de projets intégrés hors périmètre (affectation Villégiature). Requiert l'atteinte d'objectifs de performance, ou le versement d'une compensation pour le logement abordable, social ou familial. Comme tous les règlements discrétionnaires, la demande passe par le CCU et le conseil. Permet d'autoriser un projet intégré, une allée de plus de 300 m et la non-obligation du cercle de virage de 15 m sur une voie présentant une pente maximale de 7 %.

Pour être accepté : Ne pas être situé dans une zone de contraintes identifiée à l'annexe A (pentes fortes, milieux humides et hydriques, sommets, dépôts non favorables).

Prévoir des normes de gestion de l'eau (traitement tertiaire, gestion durable du ruissellement, récupération de l'eau de pluie, bande riveraine élargie, gestion des eaux grises, plomberie à faible débit, compteur d'eau). Il existe une possibilité d'exiger des garanties financières (à la discrétion du conseil, jusqu'à 4 % du projet).

### Position des Amis

L'approche proposée laisse beaucoup de place au discrétionnaire puisque l'encadrement se fait par des outils discrétionnaires (PIIA, PAE, zonage de performance environnementale, etc.). Il serait pertinent d'établir des critères normatifs stricts n'autorisant que les projets à très faible impact environnemental et bénéfiques à la communauté. Des normes spécifiques aux grands projets, au-delà des normes liées aux projets intégrés, seraient pertinentes.

Les PAE sont souvent des avis d'intention et des outils de négociation basés sur des objectifs relativement flexibles et qui perdent en pertinence avec le temps. L'utilisation d'outils de planification réalisés par la Ville serait préférable, puisque les intentions de la Ville seraient beaucoup plus détaillées. L'élargissement des secteurs visés par un PPU permettrait un encadrement plus prévisible.

Concernant le zonage de performance environnementale, l'intention est très louable, mais pourquoi assouplir des normes environnementales contre une contribution au logement social (art. 5) ? Les deux objectifs sont également louables et l'un ne devrait pas primer sur l'autre. Les accommodements environnementaux, lorsqu'ils sont inévitables, devraient être accordés en échange de compensations environnementales équivalentes ou supérieures, de façon à permettre l'atteinte des objectifs environnementaux.

## Hébergement touristique et location à court terme

### Inquiétudes des Amis

L'hébergement touristique a pris des proportions énormes au cours des dernières années et est à l'origine de plusieurs des enjeux vécus par les Tremblantois : congestion routière, pénurie de stationnements, manque de logements pour la population locale malgré un parc immobilier en croissance constante, déboisement et perte de milieux naturels, etc.

### Refonte

#### Intention :

Concentrer les résidences de tourisme dans des secteurs adaptés, près des services et accueillant déjà cet usage (en évitant les secteurs résidentiels et le centre-ville).

#### Moyens :

La résidence de tourisme devient un usage commercial (catégorie C-9 – Hébergement), ce qui permet de l'encadrer et de la normer par zone.

La résidence de tourisme est interdite à l'extérieur d'une structure isolée (art. 377).

Les grilles d'usages en contrôlent la concentration et l'intensité (nombre d'unités par hectare).

#### Statistiques :

Sur 585 zones, le C-9 est autorisé dans 77.

Les résidences de tourisme y sont autorisées dans 56 zones (8 zones les interdisent spécifiquement et 11 réservent le C-9 à d'autres types d'hébergement (hôtel, auberge)).

Parmi les 56 zones : 26 ne permettent que la résidence de tourisme et 14 l'autorisent comme usage spécifique (dans des projets touristiques structurés).

Les zones permissives sont concentrées dans les affectations suivantes :

Touristique (18)

Villégiature faunique et bassin versant (18)

Villégiature paysagère et variantes (10-11)

Quelques affectations VA-Touristique et Conservation et récréation.

Exclusions explicites surtout au centre-ville/Village à moyenne densité (CV-RMF, CV-MF, CV-CCM, CV-TO), conformes à la prohibition prévue au plan d'urbanisme pour le cœur urbain.

Deux régimes normatifs :

En affectation Villégiature : très peu dense, sur de grands lots (CES de 15 % combiné à des lots de 10 000 m<sup>2</sup>).

En affectation Touristique : dense, en projet intégré.

### Position des Amis

Comme cet encadrement est intégré au plan d'urbanisme avec une vision assez détaillée, il sera difficile de revenir sur les intentions annoncées. L'interdiction dans les milieux à vocation locale, notamment le centre-ville, correspond aux attentes des Amis. On pourrait être encore plus strict en affectation Villégiature en resserrant davantage les densités d'occupation liées à l'usage hébergement.

## Logement et économie locale

### Inquiétudes des Amis

Favoriser les commerces et la construction de logements répondant aux besoins locaux plutôt que touristiques.

### Refonte

#### Intention :

Développer une offre de logements assurant l'accessibilité au logement pour une population tremblantoise diversifiée (Stratégie 2), ce qui implique de favoriser une offre de logements permanents plutôt que touristiques (compétition entre les résidents et les villégiateurs, ces derniers représentant 38,4 % du parc immobilier). Le plan d'urbanisme s'arrime à la Politique de l'habitation d'octobre 2024 (logique de continuum de l'habitation et de cycle de vie).

#### Moyens :

Densification douce des terrains unifamiliaux existants (unités d'habitation accessoires isolées en discrétionnaire (usage conditionnel), élargissement des règles pour les unités d'habitation accessoires).

Concentrer les logements pour les résidents permanents et les travailleurs au centre-ville (favoriser les immeubles multilogements, dans un souci d'intégration harmonieuse).

Maintenir un inventaire de logements de qualité adaptés aux besoins locaux.

Prohiber la location touristique à court terme au centre-ville et au village.

Assujettir les démolitions de logements à des critères évitant la perte de logements abordables.

Accroître l'offre de logements sociaux et abordables et soutenir l'accès à la propriété (réserve foncière, droit de préemption, acquisitions, fiducie dédiée).

Accélérer la production en facilitant les processus (réduire les délais d'obtention des permis, améliorer la prévisibilité, minimiser le discrétionnaire, mettre en place un plan directeur des infrastructures).

Concentrer les commerces lourds, les commerces de grande surface, les commerces artériels et les commerces régionaux sur la route 117. Éviter la compétition avec les commerces de la rue Saint-Jovite, qui a une vocation plus locale.

Possible PPU du centre-ville à venir (plan particulier d'urbanisme, soit une planification détaillée d'un secteur).

### **Position des Amis**

Plusieurs des moyens mis de l'avant dans le plan d'urbanisme sont des intentions qui devront se refléter dans des actions concrètes au cours des prochaines années.

Il faut favoriser la construction de logements et de commerces de proximité dans les secteurs urbanisés. Il faut viser de faibles ou de très faibles densités ailleurs.

Davantage d'emphase pourrait être mise sur les commerces destinés à la population locale plutôt qu'aux touristes. La concentration des commerces artériels et de grande superficie sur la route 117, afin d'éviter que ceux-ci ne cannibalisent la rue Saint-Jovite, est une orientation très juste.

## Mobilité et transport

### Inquiétude des Amis

La congestion sur la montée Ryan et vers les trois pôles est intenable. Le réseau est saturé, surtout lors d'événements. Cela rend difficiles les déplacements pour les résidents, qui sont « prisonniers » de leurs logements ou sont forcés à l'exil pour un temps.

### Refonte

#### Intention :

Mettre en place des solutions multiples pour atténuer les impacts de la circulation dans un contexte où plusieurs goulots d'étranglement limitent la fluidité des déplacements.

#### Moyens :

Stationnements incitatifs et gestion intelligente des stationnements

Transport en commun (navette coordonnée entre les pôles et les générateurs de déplacements)

Améliorer la connectivité inter-pôles

Favoriser le transport actif (réseau cyclable utilitaire, traverses piétonnes)

#### Stratégie 3 :

1. Mettre en place des infrastructures favorisant la mobilité active (rue Labelle comme corridor structurant);
2. Bonifier la mobilité collective locale et régionale;
3. Gérer l'affluence véhiculaire vers les pôles (stationnement incitatif, alternatives en pointe, tarification du stationnement à évaluer, améliorer la signalisation);
4. Sécurité et efficacité du réseau et gestion du stationnement (mutualisation selon les heures);
5. Limiter les nuisances du camionnage.

### Position des Amis

Un plan directeur de mobilité est essentiel dans les conditions de circulation actuelles. Une étude de stationnement exhaustive est aussi nécessaire pour qu'une solution holistique puisse être mise en place. Rien n'empêche de mettre des actions concrètes en place dès maintenant en attendant les résultats de ces études, par exemple l'ajout de navettes entre les pôles ou en tarifant l'ensemble des stationnements à l'aide d'une tarification dynamique (basé sur le taux d'occupation en temps réel) pour en assurer une bonne gestion. Chose sûre, des actions fortes sont requises.

Il serait également pertinent de rendre obligatoire la production d'une étude de circulation par les promoteurs lors de nouveaux projets. Cela permettrait d'évaluer l'impact des projets sur la circulation et le stationnement. Les projets pourraient ainsi être ajustés en amont en réaction aux propositions formulées dans l'étude. Ces études gagneraient à être ensuite validées par une source indépendante.

## Général – Procédures, conformité et gouvernance

De façon plus générale, les Amis souhaitent mettre de l'avant certaines propositions liées à l'urbanisme, qui ne sont pas liées à la planification ou à la réglementation, mais qui concernent plutôt des principes d'équité, de transparence et de procédures.

### Rôle du CCU et importance des recommandations

Le CCU a un rôle central dans l'analyse des demandes liées à la réglementation discrétionnaire. En effet, le CCU passe un temps important à étudier et discuter les tenants et aboutissants d'un projet. Le conseil, de par sa nature, n'a pas autant de temps. Les Amis comprennent que le conseil a parfois, pour prendre ses décisions, accès à des informations ou à des faits qui ne sont pas disponibles aux membres du CCU. Malgré cela, la recommandation du CCU doit avoir un poids significatif dans la décision du conseil et le renversement de sa recommandation doit être sérieusement appuyé. En ce sens, il nous apparaît primordial que, lorsque le Conseil décide de ne pas suivre la recommandation du CCU, cette décision soit explicitement justifiée, verbalement lors de la séance du conseil, mais également dans la résolution afférente, et ce en faisant spécifiquement référence aux critères prévus à la réglementation (PIIA, dérogation, PPCMOI) ou à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

De plus, les Amis suggèrent au conseil de procéder par appel de candidatures public lors du renouvellement ou du remplacement de membres du CCU. Cela permettrait une meilleure diversité dans la composition du CCU, de façon que les débats qui s'y tiennent reflètent une diversité d'opinions citoyennes. Après tout, le but du CCU n'est-il pas de présenter au conseil des opinions représentatives de la communauté ?

### Justification des décisions dans les résolutions (CCU et Conseil).

Toutes les résolutions liées à la réglementation discrétionnaire (PIIA, dérogation mineure, PPCMOI, etc.) devraient faire explicitement mention des objectifs et critères d'analyse réglementaire justifiant la décision. Sinon, cela laisse planer le doute que les décisions sont rendues en fonctions de critères arbitraires, personnels ou intéressés. Plusieurs villes ont adapté le format de leurs résolutions en ce sens dans les dernières années.

Pour une dérogation mineure par exemple, la résolution l'accordant devrait entre autres faire mention du préjudice sérieux subi par le demandeur en cas de refus et devrait justifier en quoi la dérogation est jugée mineure.

Dans le même ordre d'idée, il serait pertinent de mieux expliquer les projets lors de leur acceptation. Que cela passe par une présentation plus détaillée des projets lors des séances du conseil ou par la mise en disponibilité du procès-verbal du CCU avant la séance du conseil, la transparence qui en découlerait serait immense et permettrait d'avoir des discussions éclairées sur des projets ayant un impact sur l'ensemble de la communauté.

### **Dérogation mineure et environnement**

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme interdit d'accorder une dérogation mineure lorsque cela a un impact sur la protection de l'environnement (LAU, art 145.2, al 2). Le conseil, sur recommandation du CCU, a un énorme pouvoir discrétionnaire en la matière. Les Amis exhortent donc ces deux instances à faire preuve de la plus grande réserve et à être plus avarés dans l'octroi de dérogations liées à des considérations environnementales.

### **Application de la réglementation**

Les Amis constatent que la Ville adopte le plus souvent une position conciliante avec les promoteurs-contrevenants. Nous croyons que cette position, louable avec les citoyens ou les promoteurs qui respectent le cadre réglementaire et qui sont de bonne foi, est nuisible lorsqu'elle est aussi adoptée face à des intervenants qui exploitent jusqu'à la lie cette attitude conciliante.

La Ville possède des moyens de coercition immense, que ce soit à travers les constats d'infraction (renouvelables quotidiennement lorsque nécessaire), les arrêts de travaux ou les injonctions et poursuites judiciaires. Elle devrait utiliser l'ensemble de ces moyens pour exiger des correctifs lorsque les conditions d'émission de permis ne sont pas respectées et lorsque des travaux de construction se prolongent indûment au-delà l'échéance des permis.

## Conclusion

En conclusion, les Amis souhaitent souligner l'évolution positive du plan d'urbanisme et de la réglementation d'urbanisme. Plusieurs des préoccupations des Amis y sont traitées de façon adéquate. Les exemples de projets à ne pas reproduire sont malheureusement nombreux : LAGO, 150, ch. Desmarais, Pinnacle, Manitonga, Château Morritt, Indigo, etc. Nous espérons sincèrement que les nouveaux outils permettront d'éviter de reproduire des cas aussi désastreux.

Rappelons-le à nouveau, les Amis se sont donnés pour mission d'assurer un développement immobilier harmonieux dans la région en toute transparence et dans un contexte d'acceptabilité sociale. **En ce sens, nous croyons que chacune des décisions du conseil municipal doit systématiquement être prise avec l'intention assumée d'améliorer le cadre de vie des Tremblantois et Tremblantaises en visant la qualité plutôt que la quantité, mais surtout avec en tête l'idée de respecter l'âme de Mont-Tremblant, de ce qui fait que les gens qui l'habitent ont choisi d'y vivre.** Pour ce faire, il est impératif de prendre en considération les impacts prévisibles qu'auront les décisions sur la densité et le type de développement, sur l'environnement et les milieux naturels et sur la mobilité.

L'adoption de nouveaux outils est la première étape vers un développement harmonieux et socialement acceptable. Les Amis insistent cependant sur le fait que la gouvernance est tout aussi importante et demande que des ajustements importants soient apportés aux façons de faire de la Ville, particulièrement en termes de transparence et de respect de la vocation des outils urbanistiques discrétionnaires. En effet, la meilleure planification du monde n'atteindra jamais ses objectifs si le conseil ne fait pas preuve d'un engagement ferme envers sa réalisation, ce qui passe nécessairement par une application uniforme de la réglementation en découlant.

**LES AMIS DE MONT-TREMBLANT**

C.P. 2652

Mont-Tremblant (Québec)

LesAmis@Mont-Tremblant.ORG

T. 819 425-4698

