



Ville de  
**MONT-TREMBLANT**  
Service de l'urbanisme

Mise à jour 18 décembre 2020 (règl (2020)-106-22)

## **PIIA-26 - COMPLEXE HÔTEL SPA FRANCESCHINI**

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 attiré à votre dossier et nous vous invitons à communiquer avec ce dernier pour connaître son cheminement dans les diverses étapes.

## CRITÈRES ET GRILLE D'ÉVALUATION

### Objectifs généraux :

1. Contribuer à la qualité environnementale générale du bassin visuel de secteur touristique du lac Tremblant en assurant un développement en harmonie avec les caractéristiques naturelles spécifiques de l'emplacement;
2. assurer la préservation des points de vue à l'intérieur du bassin visuel de secteur touristique du lac Tremblant en minimisant l'impact visuel des constructions et des ouvrages par une implantation en respect avec la morphologie du site d'accueil;
3. pour tout bâtiment visible à distance, s'assurer que son architecture lui permette de s'inscrire parmi les immeubles qui renforcent l'image de marque de Mont-Tremblant sur la scène touristique internationale;
4. intégrer les mesures visant la sécurité des personnes et des biens aux aménagements de terrain en maintenant la qualité de l'intégration du projet au milieu naturel.

CRITÈRES D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES
<b>Art. 235 - IMPLANTATION</b>	
1. <b><i>assurer le maintien des grandes caractéristiques de l'environnement naturel et plus spécifiquement la topographie, objectif pour lequel les critères sont :</i></b>	
a) les allées d'accès sont planifiées pour éviter les bandes de protection du milieu hydrique sauf aux traverses, pour limiter le nombre de traverses de cours d'eau, et pour, autant que possible, traverser perpendiculairement un cours d'eau;	
b) l'implantation du ou des bâtiments permet de dégager un corridor de déplacement du cerf de Virginie de 70 mètres de largeur;	
c) les allées d'accès empiètent le moins possible dans un corridor de déplacement du cerf de Virginie de 70 mètres de largeur;	
d) l'implantation du ou des bâtiments 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;	
e) l'implantation d'un bâtiment dans un secteur de pente moyenne ou forte est 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;	
f) l'implantation des bâtiments est planifiée de manière à profiter de l'ensoleillement;	
g) enfin, aux endroits permettant de rencontrer l'ensemble des critères précédents et dans la mesure du possible,	

CRITÈRES D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES
l'implantation des bâtiments s'effectue parallèlement par rapport aux lignes de niveau.	
2. <b>concevoir les bâtiments de manière à obtenir, dans la mesure du possible, une implantation optimale en fonction de la morphologie du site d'accueil et ce, en respect avec les caractéristiques naturelles du milieu d'insertion, objectif pour lequel les critères sont :</b>	
a) si le bâtiment ne peut être implanté qu'en pentes fortes ou très fortes, il est implanté près de la voie de circulation afin de limiter la superficie totale du terrain qui sera perturbée lors de la construction de l'allée d'accès au bâtiment et du bâtiment;	
b) la forme, au sol, des bâtiments est planifiée de manière à profiter de l'ensoleillement naturel et des percées visuelles vers le mont et le lac Tremblant;	
c) les installations sont concentrées dans l'espace de façon à éviter qu'elles ne dominant le site;	
d) les interventions nécessaires sur la topographie pour implanter les constructions, allées d'accès, stationnements extérieurs et aires d'agrément privilégient le déblai par rapport au remblai;	
3. <b>assurer le maintien des grandes caractéristiques de l'environnement naturel et plus spécifiquement de la topographie et concevoir les bâtiments de manière à obtenir une implantation optimale en fonction de la morphologie du site d'accueil et ce, en respect avec les caractéristiques naturelles du milieu d'insertion, objectif pour lequel les critères sont :</b>	
a) la localisation d'un bâtiment autre que l'hôtel principal est planifiée de manière à minimiser son impact visuel;	
b) la localisation des constructions accessoires à un complexe hôtelier est planifiée de manière à minimiser leur impact visuel;	
c) la localisation des bâtiments permet de diminuer le nombre d'allées d'accès sur l'ensemble du site;	
d) l'effet de masse de la ou des constructions est limité grâce à la distribution de la fonction hôtelière dans plusieurs bâtiments ou dans un bâtiment en paliers et ailes établis en fonction de la pente du terrain ;	
e) l'implantation des bâtiments et des voies de circulation respectent les qualités et la fragilité du milieu (topographie, couvert forestier et cours d'eau, etc.) et respecte le patron de drainage naturel;	
f) en présence d'un spécimen d'arbre mature remarquable, l'implantation d'un bâtiment cherche à le conserver et assurer sa survie.	
<b>Art. 236 - AFFICHAGE ET ÉCLAIRAGE</b>	
1. <b>assurer une intégration harmonieuse des enseignes avec l'ensemble des composantes architecturales des bâtiments tout en consolidant la vocation touristique du secteur, objectif pour lequel les critères sont :</b>	

CRITÈRES D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES
a) l'affichage et les enseignes font partie intégrante des composantes architecturales des bâtiments en présentant des dimensions, des couleurs, des matériaux et un éclairage qui reflètent le caractère architectural des bâtiments et champêtre du secteur;	
b) les enseignes à plat sur le bâtiment sont favorisées et s'harmonisent entre elles. Par ailleurs, les enseignes sur muret (socle) en lettres individuelles détachées et conçues avec des matériaux rappelant le caractère champêtre (bois, fer, etc.) sont favorisées;	
c) les enseignes détachées du bâtiment font partie intégrante des aménagements paysagers et sont localisées de façon à ne pas être prépondérantes vis-à-vis les caractéristiques naturelles, par exemple, en étant intégrées aux bandes paysagères. Les enseignes sur socle ou muret ou sur deux poteaux, avec aménagement paysager au sol, sont favorisées;	
d) le bois, la pierre et le métal sont des matériaux qui doivent être privilégiés pour une enseigne et son support;	
e) le support de l'enseigne est discret et met en valeur l'enseigne;	
f) le mode d'affichage s'intègre à l'architecture du bâtiment sans masquer d'ornements architecturaux;	
g) sur un même bâtiment, les enseignes rattachées s'harmonisent au niveau du lieu d'installation et du mode d'affichage tout en se distinguant au niveau de la forme et des couleurs;	
h) les reliefs sur l'enseigne sont encouragés et mis en valeur par un éclairage approprié;	
i) l'intégration d'un dessin, sigle ou logo est encouragée sur l'enseigne afin d'éviter les enseignes uniquement lettrées;	
j) le système d'éclairage fait partie de la conception de l'enseigne et sert d'élément décoratif;	
k) les équipements d'éclairage doivent être conçus de manière à orienter les flux de lumières vers le sol;	
l) aucun fil d'alimentation électrique ne doit être visible;	
m) les enseignes sont conçues de manière à intégrer les principes du plan directeur d'affichage de la ville;	
n) un aménagement paysager de qualité et proportionnel à l'enseigne est favorisé en privilégiant une composition de vivaces, de fleurs et d'arbustes. Un muret de pierre ou de bois peut ceinturer également l'aménagement paysager;	
2. <b>privilégier un éclairage rustique et convivial contribuant au caractère et à l'ambiance du lieu, objectif pour lequel le critère est :</b>	

CRITÈRES D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES
a) un éclairage d'ambiance à faible intensité est privilégié.	
<b>Art. 237 - ARCHITECTURE</b>	
1. <b><i>favoriser un parti architectural en référence avec l'architecture typique de Mont-Tremblant dans un contexte contemporain, objectif pour lequel les critères sont :</i></b>	
a) toute intervention réalisée sur un bâtiment assure la préservation de la composition d'origine en fonction des usages existants ou recherchés, incluant toute transformation ou agrandissement du bâtiment;	
b) une forme rectangulaire plutôt que carrée est privilégiée pour les bâtiments;	
c) l'emploi de matériaux nobles tels le bois, la pierre naturelle, le déclin de bois est favorisé pour les éléments architecturaux déterminants du style;	
2. <b><i>atténuer l'impact visuel des bâtiments à partir du corridor de signature, objectif pour lequel les critères sont :</i></b>	
a) la hauteur des murs ou parties de murs faisant face au bas d'une pente doit être minimisée afin que le profil du bâtiment s'intègre à la pente;	
b) la hauteur du bâtiment ne dépasse généralement pas la cime des arbres matures situés à la même élévation et elle ne dépasse pas la crête de la montagne ou de la colline sur laquelle il se trouve;	
c) l'architecture des bâtiments est conçue en fonction de la morphologie du site d'insertion et des éléments naturels qui composent l'environnement immédiat;	
d) la majorité des façades des bâtiments sont orientés parallèlement aux courbes de niveau;	
e) les bâtiments doivent être conçus de façon à créer des reliefs aux toitures et aux murs de manière à éviter les toitures et les murs rectilignes;	
f) des jeux de pentes des toits sont employés;	
<b>Art. 238 - COLORIS</b>	
1. <b><i>conserver l'apparence des matériaux de revêtement extérieur de type naturel (bois, etc.) lorsqu'ils composent avec le corps principal du bâtiment, objectif pour lequel les critères sont :</i></b>	
a) l'utilisation d'un enduit vise à préserver l'aspect naturel des matériaux;	
b) les surfaces peintes sont limitées aux détails ornementaux tels que les encadrements, les entablements, les corniches, etc.;	
2. <b><i>privilégier le choix de couleurs correspondant aux couleurs naturelles et de l'environnement,</i></b>	

CRITÈRES D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES
<b>objectif pour lequel les critères sont :</b>	
a) les couleurs choisies correspondent aux couleurs naturelles empruntées à la terre et à la végétation, les tons de brun et de la couleur tan en représentation du sol et les tons de vert en représentation de la végétation;	
b) les teintes des matériaux de revêtement sont d'apparence sobre et s'intègrent au milieu naturel;	
c) les couleurs de tout matériau de revêtement extérieur ne sont pas éclatantes et s'intègrent visuellement à l'environnement naturel;	
d) les teintes des matériaux de revêtement extérieurs et des toitures sont d'apparence naturelle et assurent un agencement similaire du ton des couleurs utilisées dans un ensemble de bâtiments et aident à s'intégrer à la nature;	
e) le crépi de ciment recouvrant les fondations apparentes est d'une couleur neutre.	
<b>Art. 239 - PAYSAGE ET AMÉNAGEMENT DE TERRAIN</b>	
<b>1. favoriser un drainage contrôlé et planifié des voies de circulation, 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 :</b>	
a) les patrons de drainage naturel sont conservés le plus possible;	
b) les techniques de construction réduisant les problèmes de ruissellement des eaux de surface et d'érosion sont largement favorisées;	
c) aucun drainage des eaux de surface d'une voie de circulation n'est dirigé vers une source d'alimentation en eau potable telle un puits artésien ou un puits de surface;	
d) le drainage des eaux de ruissellement d'une voie de circulation et des secteurs construits leur évite d'être acheminées 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;	
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;	
f) lorsque les conditions le commandent, la création de bassin de sédimentation retenant les eaux de ruissellement est favorisée à même l'aménagement paysager du terrain. 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	

CRITÈRES D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES
l'eau de ruissellement par diffusion dans le sol contrairement à la canalisation artificielle est favorisé;	
g) la végétation sur les pentes abruptes découlant de travaux est régénérée le plus tôt possible;	
h) l'aménagement des aires de stationnement et des accès doit être réalisé de façon à respecter le relief naturel du terrain et vise à diminuer l'écoulement excessif des eaux pluviales hors site;	
i) le drainage des stationnements ne devra pas être dirigé directement dans les allées d'accès;	
j) les méthodes et lieux de disposition de la neige des espaces de stationnement et voies de circulation sont pris en compte dans la planification des aménagements en fonction des objectifs relatifs au drainage;	
2. <b><i>favoriser le maintien de la prédominance de la couverture végétale sur l'ensemble du site, préférentiellement de manière à maintenir le caractère naturel du site et à atténuer l'impact visuel de l'implantation de bâtiment en montagne et en milieu boisé, objectif pour lequel les critères sont :</i></b>	
a) les trouées visuelles aménagées à même le couvert forestier permettent de conserver les percées visuelles;	
b) la perte de boisé ou d'arbres est maintenue à un minimum;	
c) les arbres matures sont identifiés et conservés dans la mesure du possible;	
d) les boisés sont conservés dans les secteurs de pentes moyennes, fortes ou supérieures, toute perte étant réduite à un minimum;	
e) 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;	
f) l'abattage des arbres est limité aux espaces destinés à des fins de percées visuelles, de construction et d'utilisation usuelle tels les allées d'accès, les aires de stationnement, les aires d'agrément, le bâtiment principal et les bâtiments accessoires;	
g) le couvert végétal naturel est rétabli dans les parties où il a été auparavant altéré si ces parties ne sont pas visées par des aménagements paysagés ou des constructions ou requis pour des fins d'utilité publique;	
h) des mesures de régénération de la végétation sont proposées afin de renaturaliser les secteurs mis à nu au cours de la période de construction;	
i) les espèces utilisées pour la régénération de la végétation sont indigènes à la région;	

CRITÈRES D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES
j) les méthodes envisagées de régénération de la végétation tiennent compte des caractéristiques de l'habitat du cerf de Virginie (secteur d'abri, de nourriture et abri, de nourriture ou peu utilisé) et des effets du broutage de sorte que la reprise de la végétation devrait être assurée malgré le broutage prévisible;	
k) la plantation d'arbres feuillus denses ou conifères est privilégiée dans les aires d'isolement de stationnement de façon à créer de l'ombre sur au moins 50 % de la surface du stationnement lorsque les arbres seront matures. L'essence des arbres est variée et la plantation d'asclépiades est favorisée dans les plantations de vivaces.	
<b>3. contrôler l'aménagement des terrains en bordure d'une voie de circulation traversant des secteurs de pentes moyennes ou fortes, objectif pour lequel les critères sont :</b>	
a) les travaux de déblais-remblais sont minimisés afin de limiter l'érosion des sols. La modification de la topographie, lorsqu'elle est nécessaire à l'implantation d'une construction, d'un équipement 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;	
<b>4. favoriser les aménagements extérieurs qui se font en harmonie avec l'aspect naturel du terrain environnant, objectif pour lequel les critères sont :</b>	
a) la surélévation des terrains est 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 et justifié, des murets ou des murs de soutènement sont utilisés afin de diminuer la hauteur et la longueur des talus et ainsi limiter le déboisement;	
e) lorsque nécessaire, les murets et murs de soutènement sont conçus en paliers successifs uniquement lorsque la situation l'exige;	
<b>5. l'aménagement paysager doit respecter et s'harmoniser à la morphologie du site, et plus spécifiquement à l'environnement naturel avoisinant, objectif pour lequel les critères sont :</b>	
a) la localisation des allées d'accès, des aires de stationnement, des aires d'agrément et des bâtiments accessoires est planifiée de telle sorte que les déblais-remblais sont minimisés puisqu'ils sont idéalement parallèles aux courbes de niveau;	

CRITÈRES D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES
b) les allées d'allée d'accès, les aires de stationnement, les aires d'agrément et des bâtiments accessoires évitent autant que possible les secteurs de pente moyenne ou forte;	
c) les allées d'accès sont planifiées de telle sorte qu'elles permettent de desservir plus d'une construction;	
d) des aménagements paysagers permettent de camoufler les équipements d'utilités publiques sur le site;	
e) l'aménagement de site prévoit l'intégration des lieux de dépôt des déchets à l'aide de constructions et d'aménagements paysagers permettant l'harmonisation des interventions sur le site;	
f) l'aménagement paysager permet l'intégration des allées de circulation, des aires de chargement, des aires de livraison et des aires de stationnement à l'environnement global du site tout en minimisant leurs impacts visuels à partir des principaux axes routiers;	
<b>6. favoriser un réseau de voies de circulation automobiles qui s'intègre au milieu naturel et qui limite les impacts sur le paysage et l'environnement, objectif pour lequel les critères sont :</b>	
a) le tracé des voies de circulation évite les secteurs de pentes moyennes ou supérieures;	
b) le tracé des voies de circulation minimise les déblais-remblais puisqu'il est orienté parallèlement ou diagonalement par rapport aux lignes de niveau;	
c) lorsque le réseau routier traverse un cours d'eau, il est orienté perpendiculairement par rapport à celui-ci;	
d) le tracé des voies de circulation suit généralement la sinuosité des courbes de niveau;	
e) 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;	
f) le réseau de voies de circulation est restreint en superficie et en longueur par la planification d'un développement en grappes ou l'utilisation de rue sans issue;	
g) les normes de conception des voies de circulation sont adaptées de manière à s'intégrer davantage au site;	
h) les pentes des voies de circulation ne constituent pas un obstacle pour les véhicules d'urgence et permettent de maintenir un temps de déplacement acceptable;	
i) l'aménagement d'un accès piétonnier entre l'hôtel-spa et l'accès municipal au réservoir est favorisé afin de faciliter l'évacuation au besoin;	

CRITÈRES D'ÉVALUATION	COMMENTAIRES
j) l'aménagement aux pourtours des bâtiments doit être fait de façon à permettre au personnel rattaché à la sécurité incendie d'accéder à ces derniers sur un nombre de façades acceptables en fonction des caractéristiques du milieu environnant;	
k) une allée d'accès ou une issue alternative et efficace en cas d'accident ou de sinistre est prévue entre l'emplacement et le réseau de rues publiques;	
<b>7. contrôler la luminosité émanant du site afin de préserver le paysage nocturne, objectif pour lequel les critères sont :</b>	
a) les équipements d'éclairage, aussi bien des espaces de circulation que des bâtiments, ont un aspect rustique de manière à respecter l'ambiance de villégiature du milieu d'insertion et l'éclairage nocturne naturel;	
b) les composantes d'éclairage sont implantées de manière à éviter toute forme d'émission de lumière au-dessus du plan horizontal formé par le point le plus haut de l'équipement d'éclairage;	
c) les équipements d'éclairage sont conçus de manière à orienter les flux de lumières vers le sol ou les bâtiments et ce, en favorisant un angle maximum de 70 degrés par rapport à la verticale orienté vers le sol;	
d) dans la mesure du possible, des éléments d'éclairage de petites dimensions (bollard) sont intégrés aux îlots de verdure et aux liens piétonniers.	
e) l'éclairage des aires paysagées se limite aux aires à proximité des bâtiments et de l'entrée au site et est placé à proximité du sol;	
f) la mise en valeur de caractéristiques architecturales d'un bâtiment principal demeure modeste en ne soulignant que les entrées, moulures et autres éléments architecturaux du rez-de-chaussée et de tout étage situé immédiatement au-dessus ou au niveau du sol;	
g) l'utilisation de détecteurs de mouvement et de minuteries permet d'éviter l'éclairage inutile de certains espaces extérieurs, des terrains de sport, des balcons et des chambres et salles (avec fenêtres) inoccupées;	
h) tout éclairage extérieur permanent non destiné à des fins de sécurité, soit tout éclairage sauf l'éclairage des zones de circulation véhiculaires et piétonnes, des issues de secours, des entrées des bâtiments, des enseignes permettant aux visiteurs de s'orienter, est muni d'un dispositif lui permettant de s'éteindre automatiquement à partir de 22 h.	