



Décembre/December 2023

(English text follows)

Décision municipale difficile

Lors de la réunion du conseil municipal de la Ville de Mont-Tremblant le 18 décembre, les élus ont approuvé la construction d'un élévateur à voiture afin de permettre aux résidents des deux nouveaux immeubles à résidences multiples appelé "Lago" de garer leurs véhicules. Plusieurs résidents du lac et des environs sont d'opinion que ce genre de construction n'a pas sa place aux abords des rives de notre lac. D'autres croient qu'il fallait autoriser ce permis dans le contexte de "cohabitation", un terme très à la mode dans les milieux d'urbanisme et de lois environnementales.

Monsieur le maire Luc Brisebois, grandement estimé par le conseil de l'association, a résumé la situation en adoptant une approche pragmatique - il fallait prendre une décision dans ce dossier hautement divisible et litigieux.

Maintenant que la décision est prise, quelles leçons pouvons nous en tirer?

Deux leçons

Premièrement, nous avons appris que le comité consultatif d'urbanisme, ce corps municipal se composant de citoyens experts et de certains élus qui recommande l'acceptation, le refus ou la modification de plans de développements au conseil municipal, n'a pas à tenir compte de servitudes qui existent sur un terrain lorsque celui-ci fait l'objet d'une demande de développement. L'exemple de Lago et de son élévateur est un exemple parfait du ridicule de cette façon de faire. Initialement, le développeur devait construire un stationnement sur les terrains de tennis de l'ancien Club Tremblant, mais devait créer une entrée à ce stationnement sur une lisière de terrain qui faisait l'objet de servitudes réelles en faveur de certains voisins. Insoucieux de ces servitudes, le développeur formule des plans sans en tenir compte. Donc, les voisins poursuivent et les tribunaux leur donnent raison. Le développeur propose donc un élévateur à voiture comme alternative. Quelle "SNAFU", un terme militaire américain dont l'auteur vous laisse le soin de rechercher.

Deuxième leçon, traitons les développeurs immobiliers avec méfiance quand vient le temps d'ériger des projets dans des aires environnementales convoitées, comme un lac ou un endroit historique. Ces promoteurs qui développent doivent engager beaucoup de capital dans un projet et exigent un rendement adéquat qui compense pour ce risque. Le rendement sur capital leur est-il plus important que les conséquences de leur projet sur l'environnement? Ils devraient obligatoirement identifier les risques de leur projets envers l'environnement et comment les gérer.

Cette deuxième leçon peut être particulièrement applicable aux riverains de notre lac qui détiennent de grandes propriétés qui pourraient faire l'objet de développement à haute densité.

Conclusion

Le développement de la région de Tremblant a connu de grands succès depuis le début des années 90, mais au détriment de notre environnement. Il faut cesser de tout prendre de mère nature, et il faut commencer à donner. Les jours de dynamitage, de déboisement, d'érosion

des sols et de changements de cours d'eau doivent rester dans le passé. Soyons tous vigilants

Le conseil de votre Association vous souhaite une belle période des fêtes.

Difficult Municipal Decision

At the Mont-Tremblant city council meeting on December 18th, elected officials approved the construction of a car lift, allowing residents of the two new multi-residential buildings called "Lago" to park their vehicles. Many residents of the lake and the surrounding area are of the opinion that this type of construction has no place near the shores of our lake. Others believe that this permit should be allowed in the context of "cohabitation", a trending term in urban planning and environmental law circles.

Mayor Luc Brisebois, whom we hold in high regard, was pragmatic about the matter - a decision must be made on this divisive and litigious issue.

Now that the decision has been made, what lessons can we learn from it?

Two Lessons

Two major lessons can be drawn from this experience. First, we learned that the urban planning advisory committee, a municipal body made up of knowledgeable citizens and two city councillors, whose mandate is responsible to review the acceptance, rejection, or modification of development plans to the municipal council, does not take servitudes into account on land when reviewing a planning permit.

The Lago car lift approval is a perfect example of the silliness of this approach. Initially, the developer was to build a parking lot on the tennis courts of the former Club Tremblant, but had to create an entrance to this parking on a land strip that was subject to real servitudes in favour of certain neighbours. Oblivious to these servitudes, the developer's plans are drawn, unbeknownst to the committee. So the neighbours sue and the courts block the entrance, and the developer comes up with the car lift as an alternative. By ignoring the servitudes, this whole matter was a "SNAFU" in the making, a U.S. military term the reader can look up.

The second lesson is to treat real estate developers with caution when it comes to building projects in desirable environmental areas, such as a lake or a historical site. Real estate developers must commit significant capital to their projects and require a high return on investment. Do they care more about this return than they care about risks a project creates for the environment? From a policy standpoint, development plans should contain mandatory requirements to identify environmental risks and how they can be mitigated.

Conclusion

The development of the Tremblant region has skyrocketed since the early 90s, but at the expense of our environment. The days of dynamiting, deforestation, soil erosion and changing natural water courses must come to an end. Let us all be vigilant.

The board of your Association wishes you a happy holiday season.