

Planification de l'aménagement du secteur de La Sapinière : constats, questionnements et pistes de réflexion pour préserver les valeurs du site.

Mémoire déposé par :
Félix Parent-Sirard, architecte paysagiste

Ma famille possède une résidence à Val-David depuis 1996. Plus jeune, j'y ai passé toutes mes fins de semaine et mes étés. J'ai d'ailleurs été moniteur de planche à neige pendant 3 ans à Vallée-Bleue. En 2012, mon projet terminal à l'Université de Montréal portait sur une projection de l'aménagement de Val-David en 2033. Ma mère y a sa résidence permanente depuis 2014 et je continue donc de visiter la municipalité régulièrement ainsi que son parc régional. Je connais bien le village et j'y suis profondément attaché. À titre d'architecte paysagiste, je tenais donc à faire valoir mon expertise afin d'aider la communauté dans la planification de l'aménagement de son territoire. Je travaille actuellement à la Ville de Montréal pour la protection du parc du Mont-Royal.

1. Le PPU, une démarche essentielle

Le processus d'élaboration d'un PPU pour le secteur de la Sapinière est une excellente initiative de la part de la municipalité. On peut critiquer la façon des élus en ce qui concerne la mise en place d'une réserve publique, mais il reste tout à fait louable de mettre le projet sur pause et de permettre une réflexion approfondie quant à l'avenir du secteur.

Par contre, avant de se demander ce que l'on veut voir sur le site, il est primordial de se questionner sur ce que l'on peut y faire. Planifier l'aménagement d'un tel secteur implique de devoir considérer les composantes existantes d'un lieu et de se questionner sur les valeurs qui y sont rattachées. C'est un exercice pluridisciplinaire où architecture de paysage, urbanisme, architecture, histoire, sociologie et biologie s'entrecroisent, pour ne nommer que ceux-là.

Le site a un potentiel de développement formidable. Prenons du recul pour bien comprendre le site et ainsi permettre la prise de décisions éclairées en ce qui concerne son aménagement.

2. Un site d'exception - constats

Enclavé entre un lac, des milieux humides, un parc régional en montagne et un bâtiment plein d'histoire, ce secteur a sans aucun doute une très grande valeur à plusieurs égards.

2.1 Des milieux naturels diversifiés

Le site se trouve au pied de la réserve naturelle du parc régional Val-David / Val-Morin qui est un territoire naturel protégé de près de 550 hectares. La biodiversité qu'on y retrouve ainsi que les paysages qui le composent font de ce parc un lieu d'exception. Les boisés présents sur le site de La Sapinière sont directement interreliés à la réserve, car les limites de la nature ne s'arrêtent pas au lotissement d'un terrain.

La proximité du lac La Sapinière ainsi que la présence de nombreux types de milieux humides, autant à l'embouchure du lac qu'au pied de la montagne, ajoutent également à la valeur écologique de ce secteur. Le plan d'urbanisme de la municipalité indique d'ailleurs la présence importante de marais, marécages, tourbière boisée et tourbière fen.

Pour des informations sur la richesse du parc :

<https://www.parcregional.com/a-propos-du-parc/>

2.2 Un patrimoine bien présent

Construit en 1936 comme camp pour bûcherons, le bâtiment est la commande de Léonidas Dufresne, un des premiers bâtisseurs du village. La fondation est érigée grâce aux pierres disponibles sur place et les murs en billots de bois rond permettent au bâtiment de s'intégrer à merveille à son environnement. En 1938, son fils Jean-Louis Dufresne nomme l'établissement "Hôtel La Sapinière". Cette institution marque alors le développement de Val-David en même temps l'essor de l'industrie touristique dans les Laurentides. Même si le bâtiment est agrandi à différentes reprises, l'esprit du bâtiment d'origine a toujours été conservé.

Consulter le site de la Société d'histoire et du patrimoine de Val-David pour en savoir plus :

<https://histoirevaldavid.com/le-domaine-de-lhotel-la-sapiniere/>

2.3 Une identité distincte

Après avoir traversé l'intersection de la rue de l'Église et de la rue de la Sapinière, on longe la piste multifonctionnelle du Petit train du Nord à notre droite et l'ambiance change progressivement. On quitte l'activité commerciale du noyau villageois et on entre alors dans une entité paysagère que l'on pourrait qualifier de seuil élargi du parc régional. La traversée du pont, la vue du lac de La Sapinière, la densité des conifères et la présence de la montagne marquent définitivement ce secteur. L'esprit du lieu est un élément à ne pas négliger. Ce n'est donc pas seulement la quiétude du secteur, mais bien différents éléments propres à ce site qui composent un paysage distinctif.

2.4 Un usage récréatif complémentaire au parc

Le secteur accueille différentes pistes de ski de fond en hiver dont la présence est possible grâce à une entente avec le propriétaire de La Sapinière. Le parc régional adjacent bénéficie donc beaucoup du réseau de sentier se trouvant à cet endroit.

3. Informations manquantes et réponses nécessaires - questionnements

Tout la réflexion autour du PPU soulève plusieurs questions et provoque visiblement beaucoup de confusion. Le manque de clarté et l'absence d'informations clés pour certains éléments exacerbent les craintes des citoyens. Cela ne leur permet pas de donner une opinion juste et éclairée concernant leur vision d'aménagement du secteur.

Est-ce donc un manque de transparence volontaire de la part de la municipalité ou des difficultés dans la communication des différentes informations? Dans tous les cas, une mise au point de la part de la municipalité sera nécessaire avant de continuer la planification du secteur. Voici quelques questions ou enjeux soulevés :

3.1 Les milieux naturels existants

- Dans les documents de la municipalité présentant le PPU, la carte du territoire d'intervention indique la présence des boisés, mais ne mentionne pas la présence importante de milieux humides divers.
http://valdavid.com/static/media/uploads/documents/PPU%20Sapiniere/carte_-_territoire_dintervention_du_ppu.pdf Ces derniers sont par contre répertoriés sur le plan d'urbanisme de la municipalité.
- Est-ce que la municipalité compte remblayer des milieux humides pour permettre l'aménagement du secteur ou va-t-elle plutôt assurer leur protection et leur mise en valeur? Remblayer des milieux humides et faire une compensation écologique a un coût et, à proximité d'un parc régional, est-ce une bonne pratique?
- La création d'une plage est-elle réellement prévue dans le cadre du projet d'aménagement du secteur ou ceci n'est qu'une rumeur?

3.2 Le projet de l'école

- Il serait légitime que le processus pour la sélection de Val-David comme municipalité d'accueil du projet d'école soit présenté aux citoyens;
- Le processus de sélection du site pour l'implantation de l'école semble opaque. Pour un projet nécessitant un investissement d'une telle ampleur pour la municipalité et ses citoyens, une étude de potentiel pour évaluer différents sites devrait être effectuée. La décision du secteur de La Sapinière ne semblerait alors pas un choix arbitraire.
- Le PPU indique le site d'implantation d'une école pour laquelle plusieurs informations essentielles sont manquantes (pourcentage du nombre d'élève par municipalité, pourcentage d'élève voyageant en autobus scolaire, nombre d'autobus scolaires prévus, nombre de personnel prévu, nombre de voiture du personnel prévu, etc.) Est-ce vraiment une majorité d'enfants qui pourront aller à cette école à pied ou la majorité des jeunes arriveront pas bus?
- Aucune étude de faisabilité ne semble avoir été réalisée pour évaluer l'impact de circulation des autobus scolaire (impact sur le réseau actuel, estimation des coûts liés à la mise aux normes des infrastructures municipales, etc.)

À première vue, l'idée d'implanter une école près du noyau villageois et au cœur de la forêt semble intéressante. Par contre, étant donné toutes les questions non-répondues énumérées ci-dessus, il est à mon avis impossible de se prononcer actuellement sur le projet de l'école.

Si la circulation a été étudiée et que ce n'est pas un enjeu et si l'implantation ne met pas en péril les milieux naturels, une école à cet endroit pourrait alors s'avérer une bonne solution. Par contre, même si l'école était implantée près du parc régional, il est fantaisiste de s'imaginer que les enfants iront jouer dans la forêt à l'heure du midi. Pour avoir conçu plusieurs cours d'école, je connais les règles strictes pour assurer la sécurité des enfants. La cour sera clôturée selon les normes en vigueur et les obstacles visuels devront y être limités pour faciliter la surveillance. Aussi, une large portion de la surface devra être minéralisée, car aucune végétation ne résiste au passage répétitif de centaines d'enfants dans un espace restreint.

3.4 Le projet du Ora SPA

- Le site internet du projet du ORA SPA mentionne la construction de 30 "unités champêtres". Si la réserve publique n'avait pas été mise en place, quel aurait été leur implantation sur le site et quels seraient leurs impacts sur le réseau actuel de pistes de ski de fond et sur les milieux naturels?
- Quels auraient été les modifications sur le bâtiment de La Sapinière? Est-ce que sa valeur patrimoniale aurait-elle été menacée?
- Est-ce que l'expropriation – et l'impossibilité de construire les "unités champêtres"- menace la viabilité du projet?

Le projet du spa pourrait permettre de conserver et de mettre en valeur le bâtiment tout en assurant une continuité dans l'usage du site. Si l'intégration des "unités champêtres " était réalisée avec sensibilité pour les milieux et que le maintien des pistes de ski de fond était assuré, l'aménagement du site –même si privé- aurait le potentiel d'être exemplaire. Finalement, il en coûterait moins à la municipalité d'accompagner adéquatement la propriétaire dans la planification de son site qu'en expropriant la majorité de son terrain. Tout dépend du projet du spa et des orientations de la municipalité.

Pour des informations sur le projet :

<https://www.oraspavaldaavid.com/>

3.3 Le projet de la Maison Phoenix

- Le PPU mentionne l'implantation d'une école, mais ne mentionne pas l'implantation d'une résidence pour aînée. Pourtant, un site internet a été créé par l'organisme sans but lucratif (OSBL) "Maison Phoenix" et indique que " le bâtiment sera adjacent à celui de la nouvelle école publique du village." La ville devrait émettre un communiqué clair pour indiquer si elle endosse ce projet et des détails devraient être fournis sur le projet. Le projet aurait également dû être intégré aux documents fournis aux citoyens dans le cadre du PPU.
- Le site peut-il accueillir un tel bâtiment, en plus de l'école, sans mettre en péril les milieux naturels?

L'implantation d'une résidence pour aînés au bout d'un cul-de- sac et près d'une école qui sera pratiquement vide après 17h en plus du congé estival n'est pas optimale. L'emplacement de l'actuelle école Sainte-Marie par exemple, en plein cœur du noyau villageois, est un lieu beaucoup plus intéressant. La sécurité, la présence d'une mixité de commerces et services ainsi que la proximité des gens est essentielle pour conserver le sentiment d'appartenance à la communauté. L'emplacement potentiel à côté de l'école primaire ne semble donc pas le plus approprié.

Pour accéder au site de la Maison Phoenix

<http://www.maisonphoenix.org/index.html>

4. Principes directeurs d'aménagement suggérés - pistes de réflexion

4.1 Consolider la réserve naturelle du parc régional Val-David / Val-Morin

Pour la municipalité, la réserve "constitue un parc de conservation qui rend disponibles ses espaces naturels à des fins récréatives quotidiennes et à des fins éducatives en assurant leur pérennité au profit des générations futures". Aussi, une majorité du secteur sous réserve est considéré comme une zone éco-forestière au plan d'urbanisme de la municipalité.

Il est donc évident qu'une majeure partie du secteur, si ce n'est pas son intégralité, devrait être intégrée au parc régional.

L'agrandissement permettrait non seulement de protéger une superficie additionnelle de forêt, mais préserverait également les milieux humides à proximité. Comme une zone tampon est toujours préférable en périphérie de tels milieux, plus la zone protégée sera grande, plus les milieux vulnérables en bénéficieront.

Aussi, cela permettrait d'intégrer et de consolider le réseau de pistes de ski de fond existantes sur le terrain de La Sapinière au parc.

En 2021 plus que jamais, nous sommes conscients de la valeur des milieux naturels ainsi que de la valeur des services écosystémiques rendus par ces milieux. C'est donc toute la communauté qui serait gagnante de cette décision politique courageuse.

4.2 Démocratiser l'accès aux milieux naturels et aux cours d'eau

Même si Val-David est situé en pleine forêt, les parcs publics, disponibles aux citoyens, sont rarissimes en milieu naturel. Que ce soit en intégrant une partie du secteur au parc régional ou en créant un nouveau parc public distinct, les bénéfices tant pour la communauté que pour la protection des milieux naturels seraient majeurs.

De plus, comme partout ailleurs, la majorité des plans d'eau et ruisseaux sont privatisés. La possibilité de donner un accès ou de simplement mettre en valeur la rivière Doncaster et le lac de La Sapinière seraient d'excellentes prémisses de base pour la conception d'un parc.

Finalement, la présence de ces milieux plus vulnérables offre le potentiel d'y développer des projets à faible impact tels que des potagers communautaires et des infrastructures minimales pour des classes vertes pour ne nommer que ces deux-là.

4.3 Protéger, restaurer et mettre en valeur le bâtiment de La Sapinière

La pétition qui circule actuellement et qui vise la protection du bâtiment de l'ancien Hôtel de La Sapinière est une preuve de l'importance historique et symbolique de ce lieu pour la population de Val-David et au-delà. En effet, le bâtiment de La Sapinière a un intérêt qui rayonne localement, mais potentiellement régionalement. De plus, de par l'histoire du bâtiment qui est intrinsèquement liée au développement de Val-David, il est à mon sens clair de la valeur patrimoniale certaine du bâtiment.

Si la municipalité a à cœur la protection de ce lieu, les élus devraient embaucher un consultant externe pour définir l'intérêt patrimonial du bâtiment (et du lieu) afin de faire une citation. " La citation d'un bien patrimonial est une mesure de protection particulière dont dispose le conseil municipal en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel. La citation permet d'assurer la sauvegarde et la mise en valeur de tout immeuble situé sur son territoire répondant à la

définition d'immeuble patrimonial ou de tout territoire répondant à la définition de site patrimonial dont la protection ou la mise en valeur présente un intérêt public.”

Que le bâtiment se transforme en spa ou autre, qu'il reste un édifice privé ou qu'il devienne éventuellement public, la citation permettra dans tous les cas de préserver ce bien qui a une grande valeur pour la collectivité et le paysage valdavidois.

<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/citation-dun-bien-patrimonial/>

4.4 Une identité villageoise à préserver.

Val-David n'est pas une ville de services comme Sainte-Agathe-des-Monts. Nous sommes ici à une autre échelle et à un autre rythme dès que l'on quitte la 117. À mon sens, ce site au pied de la montagne représente ce qu'il y a de plus beau à Val-David : le croisement du patrimoine, de la nature, de la culture et du plein air.

Toute planification et intervention faite sur le site devrait tenir compte de cette richesse immatérielle. Il s'agit d'une denrée précieuse sur laquelle il est gagnant de miser.

5. Conclusion

Il est difficile de se prononcer sur un projet pour lequel trop de données sont manquantes. Ce manque d'information entrave malheureusement la légitimité du processus de participation citoyenne

Par ailleurs, l'objectif de la réserve publique est noble : “protection et conservation du milieu naturel et récréotouristique, aménagement éventuel d'un parc et implantation d'une nouvelle école.” À première vue, tout cela semble être réalisé avec de bonnes intentions de la part de la municipalité et la réalisation du PPU permettra effectivement d'éviter les interventions à la pièce en ayant une vue d'ensemble du territoire en question.

Étant donné la confusion dans ce dossier, la municipalité devra faire preuve de transparence et de professionnalisme pour assurer une bonne compréhension du processus décisionnel pour la suite des choses. L'implication d'experts en aménagement, en patrimoine et en biologie sont également un incontournable pour assurer de poser des actions qui protégeront les richesses de ce lieu.

Le réaménagement du secteur de La Sapinière est un sujet délicat et complexe. Comprendre le territoire, son fonctionnement, sa capacité d'accueil et jongler avec les désirs des citoyens et la volonté des élus est une acrobatie parfois périlleuse. Une chose est sûre, la réflexion sur l'aménagement de n'importe quel site prend du temps.

Cependant, il serait dans l'intérêt de la communauté que le cadre naturel soit préservé, que le patrimoine soit mis en valeur et que l'ensemble du site soit démocratisé pour que tous puissent bénéficier de l'accès à ce site d'exception.

Contrairement à plusieurs autres villages des Laurentides, Val-David a su conserver un caractère identitaire qui lui est propre : une communauté forte, un village au cœur de la nature, un village d'art et de culture et un patrimoine bien présent. Il est dans l'intérêt de tous que ce secteur d'exception, offrant de rares possibilités d'aménagement, soit planifié afin d'offrir à la communauté un espace cohérent avec les valeurs qui font de Val-David, un village à part et à partager.