

**LA CONSERVATION ET
LA MISE EN VALEUR
DU PATRIMOINE BÂTI
DANS LES VILLES
RÉCRÉOTOURISTIQUES :
LE CAS DE SAINTE-AGATHE-DES-MONTS**

Sonia Chalifoux
supervisée par Gérard Beaudet

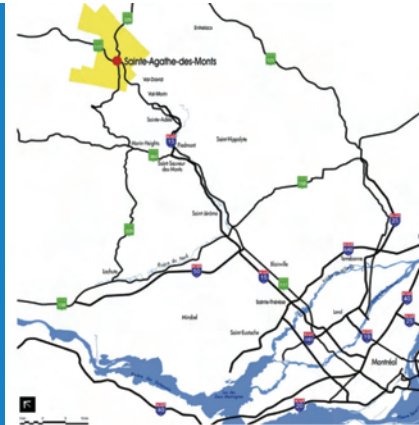
La problématique dans les villes récréotouristiques : le cas de Sainte-Agathe-des- Monts

La région des Laurentides a connu un rapide développement du tourisme au début du siècle dernier. Plusieurs villages agroforestiers sont ainsi devenus des petits centres touristiques. Ce fût le cas de Sainte-Agathe-des-Monts. La présence du lac des Sables, en bordure duquel avait été fondé le village, a fait de Sainte-Agathe une destination de villégiature caractérisée par les nombreuses grandes résidences secondaires. En effet, la bourgeoisie montréalaise, charmée par l'endroit, s'installa en grand nombre. Elle sera par ailleurs au cœur de la lutte antituberculeuse en appuyant la construction de sanatoriums. Sainte-Agathe-des-Monts, grâce à son climat agréable et à son patrimoine naturel, devint rapide-

ment un lieu de villégiature et de cure incontournable.

Destinée à être la capitale touristique des Laurentides, Sainte-Agathe devra composer avec la concurrence de Mont-Tremblant et de Saint-Sauveur. La grande popularité du ski alpin ainsi que la fermeture de la voie ferrée et l'ouverture de l'autoroute des Laurentides signeront le début de son déclin. Déclin qui mènera vers une situation irréversible, soit la fin définitive de son règne

Malgré ce déclin Sainte-Agathe se définit encore comme une zone de villégiature bien vivante grâce notamment à son patrimoine architectural et urbain dont la conservation et la mise en valeur contribuent désormais à l'accroissement de l'attractivité de la ville.



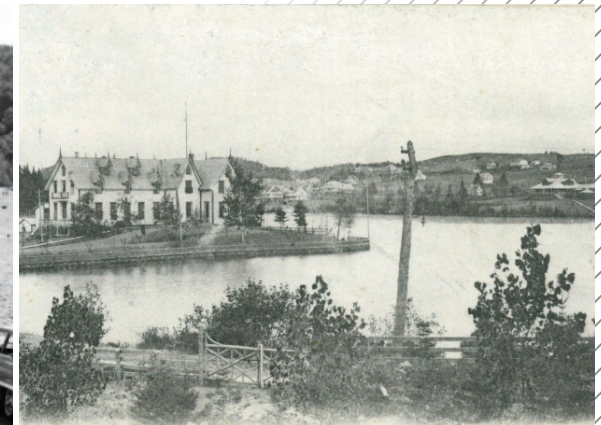
Carte de localisation



Vue aérienne du centre-ville



La plage Major dans les années 1960



Grande propriété caractérisant une villégiature haute gamme

Surpatrimonialisation

Dès lors que la conservation et la mise en valeur du patrimoine sont utilisées par les villes récréotouristiques à des fins de positionnement économique, le patrimoine est en danger. En effet, puisque la ville tente de susciter un regard positif du visiteur sur la ville par le maintien d'un patrimoine de qualité, il y a risque de surpatrimonialisation. Plusieurs constructions récentes s'ornementent de manière caricaturale de détails architecturaux traditionnels. Sainte-Agathe a été victime de cette tendance à vouloir imiter le passé avec des matériaux de construction de mauvaise qualité. Ainsi, plutôt que de miser sur la créativité et l'intégration de nouveaux bâtiments avec des anciens, on conçoit du faux patrimoine photogénique, souvent de mauvais goût. Cette surpatrimonialisation met en péril le patrimoine réel puisque qu'il en découle une confusion de plus en plus étendue entre le vrai et le faux.



Centre d'achat



Centre d'achat



Agence de services immobiliers



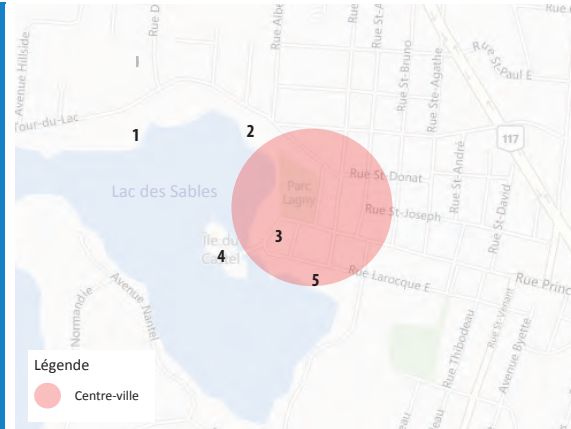
Magasin Dollar des Monts



Détail architectural

Pressions immobilières

Quant au patrimoine authentique, il est de plus en plus soumis aux pressions immobilières. Depuis toujours, le pourtour du lac des Sables est l'endroit le plus convoité de Sainte-Agathe-des-Monts. Dans les dernières années, les abords du lac ont été les terres d'accueil de plusieurs projets immobiliers tels que Le Villageois, Les Villas du lac et le Hameau sur le Lac. Nécessairement, ces nouveaux projets résidentiels ont conduit à des démolitions. Dans la majorité des cas, ce sont de grandes propriétés qui caractérisaient une villégiature haut de gamme, faisant partie intégrante de l'histoire de cette ville, qui ont eu une fin tragique. En plus, ce sont les accès des rives du lac des Sables qui restent encore entre les mains des propriétaires privés. Cette situation crée du mécontentement chez la population insatisfaite du travail de la ville qui, quant à elle, n'a pas les ressources financière pour contrôler les développements domiciliaires.



Projets résidentiels à proximité du centre-ville



1 : Maisons de ville



2 : Condominiums Le Villageois



3 : Condominiums Les Villas du lac



4 : Les Manoirs de l'île du lac des Sables



5 : Maisons de ville

Quelques cas de développements résidentiels nuisibles au développement de la ville

D'abord, il eut la villa Prendergast, nommée en l'honneur du propriétaire. Cette villa située sur un promontoire du lac des Sables était le témoin d'un passé riche en villégiature. Le site où se dressait cette luxueuse demeure est en plein cœur du centre-ville d'où sa valeur stratégique. Cette résidence a été occupée par un restaurant pendant plusieurs années jusqu'à sa démolition. Aujourd'hui, un complexe de condominiums, les Villas du lac, s'élève à cet endroit malgré les bonnes volontés de la ville à vouloir réaliser un projet culturel unificateur dans l'optique d'assurer la vitalité du secteur à long terme.

Un autre projet très controversé dans le secteur, et encore d'actualité, est celui de l'ancien sanatorium Stonehaven. À l'époque, la construction des sanatoriums se faisaient sur des sites enchanteurs

afin d'avoir les meilleures conditions pour la guérison des tuberculeux. Aujourd'hui, ces grandes demeures de luxe en font rêver plus d'un. Ainsi, le projet consistait à défricher l'immense terrain de 350 acres situé en bordure du lac des Sables pour y ériger un important projet domiciliaire de 500 condos. Rapidement la population s'est mobilisée en défaveur de ce projet qui viendrait complètement fragmenter le territoire, sans compter qu'un important témoin architectural de cette ère sera détruit. Jusqu'à tout récemment, c'est Investissement Québec qui détenait le terrain. La municipalité aimerait bien l'acquérir afin d'avoir un meilleur contrôle sur l'avenir de ce site soumis aux pressions des développements résidentiels. Ainsi, au début du mois de mai, alors que la course à l'obtention du terrain était très féroce, la ville s'associe finalement avec le Camping Sainte-Agathe et quelques investisseurs privés pour en faire l'achat.

La démolition de la villa et la construction de condos de luxe représentent un important précédent tant pour la ville que pour la région des Laurentides.



Villa Prendergast



Condominiums Les Villas sur le lac



Sanatorium Stonehaven

Solution et perspective

Les villes récréotouristiques évoluent dans le monde très compétitif de l'industrie touristique. Dans les dernières décennies, ces villes ont du faire face à de nouvelles réalités : le retour en campagne d'une clientèle désireuse de s'y établir de façon permanente. À l'heure actuelle, la région des Laurentides, qui est très affectée par ce phénomène, n'a toujours pas trouvé le moyen d'encadrer et contrôler les projets résidentiels qui s'imposent sur son territoire. D'autres collectivités territoriales ont exploré diverses pistes de solution à

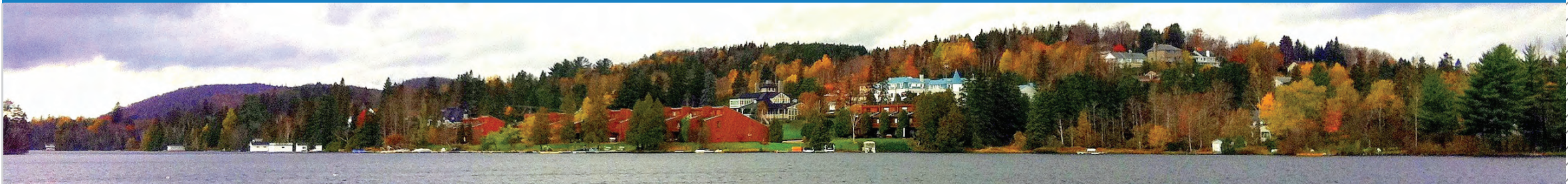
ce problème.

Au début des années 1970, suite à plusieurs études, l'État du Vermont a adopté la loi 250 permettant un meilleur contrôle et une meilleure régularisation de l'utilisation du sol afin de préserver la qualité des paysages naturels. Pour ce faire, une commission a été mise sur pied. Cette commission se divise en deux camps où se retrouvent le state environmental board, qui élabore les règles de fonctionnement, et le district environnemental qui a la charge d'accepter ou refuser les demandes soumises. Dans ce proces-

sus, une approche discrétionnaire est valorisée afin que les diverses parties comprennent les objectifs et les buts de la partie adverse.

En 1989, on a amélioré la loi avec l'ajout de la loi 200 qui prône une planification globale à l'échelle de l'État. Cette vision d'ensemble de l'aménagement permet de rendre le territoire plus homogène. Dès lors, l'objectif principal est d'intégrer les nouveaux développements au secteur déjà existant afin d'éviter toute rupture. Contrairement à ce qu'on voit à Sainte-Agathe-des-Monts, au Vermont, c'est le développement qui

s'adapte au territoire par le respect du relief. En usant de créativité, cela permet de dissimuler les projets résidentiels au secteur auquel il s'impose. Évidemment, cette approche n'est pas de conserver le territoire intact mais de faire en sorte que celui-ci reste le plus intègre possible. À ce jour, les pressions immobilières sont toujours aussi présentes, cependant, les impacts ont davantage été contrôlés de manière à camoufler leur existence.



« Il est possible de mettre en valeur le potentiel culturel et récréotouristique de la municipalité tout en respectant les caractéristiques patrimoniales et historiques. Avec ses atouts naturels et patrimoniaux, Sainte-Agathe-des-Monts pourrait devenir une destination de choix » - Conseil des monuments et sites du Québec