

Le 8 janvier 2026

Monsieur le Maire Pascal De Bellefeuille
Mesdames et Messieurs les conseiller(è)s
Ville de Mont-Tremblant
1145, rue de Saint-Jovite
Mont-Tremblant (Québec)
J8E 1V1

Objet : Habitat Mont-Tremblant – Rue du Mont-Plaisant – Mont-Tremblant
Lots 4 177 882 et 6 504 194
Recommandation du CCU du 8 décembre 2025 – Lettre argumentaire

Monsieur le Maire,
Mesdames et Messieurs les conseillers,

Le 8 décembre dernier, le Comité Consultatif d'Urbanisme a recommandé de refuser le PIIA de notre projet Habitat Mont-Tremblant à Cap Tremblant.

Le CCU a refusé le projet pour les motifs suivants :

- 1) Il ne respecterait pas la majorité des critères d'évaluation prévus au PIIA;
- 2) La densité du projet est plus élevée que ce qui est favorisé pour un terrain ayant des pentes de 30 % ou plus;
- 3) L'utilisation de murets ou de murs de soutènement projetés ainsi que la traverse du cours d'eau pourrait être évitée;
- 4) L'allée véhiculaire posséderait une pente supérieure à 10 %;
- 5) Les patrons de drainage naturel n'auraient pas été conservés.

En tout respect de l'opinion des membres du CCU, nous croyons que les motifs pour lesquels le projet a été refusé sont soit non fondés ou soit qu'ils méritent à tout le moins d'être grandement nuancés. De plus, nous croyons que le Conseil doit évaluer la pertinence de ce projet suivant une vision élargie avant d'entériner ou non la recommandation du CCU.

1. UN PROJET CONFORME AUX RÈGLEMENTS DE ZONAGE ET DE LOTISSEMENT

Notre équipe de professionnels a travaillé pendant plusieurs mois en étroite collaboration avec le Service d'urbanisme de Mont-Tremblant pour s'assurer que le projet soit conforme à l'ensemble des dispositions des règlements de zonage et de lotissement de la Ville de Mont-Tremblant.

Il s'agit d'un prérequis essentiel pour qu'un projet puisse être soumis à l'analyse du CCU. Permettez-moi d'ailleurs de vous rappeler que l'approbation de ce projet ne requiert aucune dérogation mineure et est conforme en tous points à la réglementation municipale.

2. UN PROJET VALIDÉ PAR LE SERVICE DU GÉNIE DE LA MUNICIPALITÉ

Parallèlement au travail réalisé avec le Service d'urbanisme, nos ingénieurs d'Équipe Laurence ont discuté avec le Service du génie de la Ville pour s'assurer que l'allée véhiculaire et le réseau d'égout et d'aqueduc projeté, notamment le lien avec l'égout sanitaire du chemin du Village, rencontraient l'ensemble de leurs exigences; ce qui a été confirmé par les ingénieurs de la Ville de Mont-Tremblant.

3. CONFORMITÉ AUX CRITÈRES DU PIIA

L'analyse suivante reprend point par point les éléments dits de non-conformité relevés par le CCU afin d'y apporter un nouvel éclairage et des arguments pour démontrer que notre projet est conforme aux critères du PIIA.

3.1 Non-respect de la majorité des critères d'évaluation du PIIA

Le PIIA-25 relatif aux terrains en pente, aux projets majeurs et projets d'envergure regroupe plusieurs dizaines de critères regroupés sous huit (8) principaux thèmes, soit l'allée d'accès aux projets intégrés, le paysage et l'aménagement de terrain, les coloris de constructions, la densité résidentielle, le lotissement, l'implantation, l'architecture et l'éclairage.

De ces huit (8) thèmes, les motifs de refus du CCU s'appuient sur trois (3) d'entre eux, soit l'allée d'accès, le paysage et l'aménagement de terrain de même que la densité résidentielle. En prétendant que notre projet ne respecte pas la majorité des critères d'évaluation du PIIA, le CCU a prédisposé le Conseil à une opinion défavorable du projet. Nos arguments à l'égard de points plus précis mentionnés à la résolution du CCU visent à apporter plus de lumière et de nuances à cet énoncé.

3.2 Densité résidentielle plus élevée que celle favorisée pour les terrains dont la pente excède 30 %

Nous comprenons que l'objectif de l'article 227 du PIIA est de diminuer la densité résidentielle au fur et à mesure que la pente du terrain augmente tout en indiquant que sur les pentes de terrain de 30 % et plus, la construction n'est pas interdite, mais qu'elle est dans la mesure du possible à éviter.

Le projet Habitat Mont-Tremblant regroupe 16 unités de logement réparties sur un terrain dont la superficie est de 40 766,3 m². Sa densité est donc faible soit de 3,92 log./ha.

Huit (8) de ces seize (16) unités de logement sont localisées sur des terrains dont la pente varie de 10 à 25 % tandis que les 8 autres sont implantés sur des terrains dont la pente est d'environ 30 %.

Dans les circonstances, nous croyons que l'esprit de ce critère du PIIA est respecté et que globalement, sa densité de 3,92 log./ha se trouve sous le critère prescriptif des 5,0 log./ha maximum dans les secteurs dits de fortes pentes.

3.3 Les murs de soutènement et la traverse du cours d'eau pourraient être évités

En terrain de pentes moyennes à élevées, le recours aux murs de soutènement est inévitable.

Les professionnels impliqués dans la conception du projet ont toutefois tout mis en œuvre pour minimiser le soutènement. Ainsi, outre les premiers 125 m de la voie d'accès et l'aménagement du cercle de virage aux derniers 30 m de son extrémité, tout le soutènement de cette voie d'accès de 350 m est assuré par les murs de fondation des constructions qui sont continues les unes aux autres. Ainsi, après les travaux, ceux-ci seront renhaussés ce qui permettra la plantation de nombreux arbres entre le pavage de l'allée et les habitations. Cette approche créative permet de dissimuler une large partie des ouvrages de soutènement, contrôler l'érosion et assurer des conditions favorables au reboisement.

D'autre part, la traverse du cours d'eau ne peut pas être évitée puisque le réseau d'égout sanitaire doit être prolongé au-delà pour se raccorder à l'égout du chemin du Village. Puisque cette infrastructure devra être installée, la construction de quatre (4) unités au-delà du cours d'eau trouve tout son sens.

3.4 La pente de l'allée véhiculaire excède 10 %

Les premiers mètres de l'allée véhiculaire affichent une pente variant de 10 % à 13 %. Toutefois, l'article 224.1 du PIIA spécifie qu'au sens du PIIA, les allées d'accès des projets intégrés et les allées de plus de 100 mètres doivent être assimilées à des rues.

Il faut savoir que selon la réglementation d'urbanisme, le terme « allée d'accès » s'applique autant aux allées de circulation d'un stationnement extérieur que les allées permettant d'accéder à plusieurs bâtiments d'un projet intégré.

Pour cette raison, l'article 224.1 fait une distinction entre les allées d'accès de courte longueur soit 100 m et moins et celles de 100 m et plus de longueur.

Nous comprenons par conséquent que les allées d'accès de 100 m et moins doivent posséder une pente de moins de 10 % comme le prescrit l'article 225 du PIIA, mais que les allées de plus de 100 m susceptibles d'accueillir un plus grand débit de circulation doivent être assimilées à des rues pour des raisons de sécurité et d'entretien.

Nous en concluons donc que les normes des articles 29 et 75 du règlement de lotissement devraient s'appliquer à la construction de l'allée d'accès du projet Habitat Mont-Tremblant comme s'il s'agissait d'une rue publique. Nos ingénieurs se sont donc appliqués à concevoir une allée d'accès conforme aux normes des rues publiques. Ainsi, si l'allée venait à être municipalisée un jour, elle serait conforme au devis de la Ville en matière de construction de rue. Nous vous confirmons par ailleurs que le Service du génie de la Ville de Mont-Tremblant a réputé l'allée conforme aux standards municipaux.

3.5 Les patrons de drainage ne sont pas conservés

Le tracé actuel du cours d'eau qui traverse le projet n'a pas été détourné et le drainage de la rue est assuré par un égout pluvial dont les eaux sont acheminées à un bassin de sédimentation avant d'être rejetées au cours d'eau situé plus au sud.

L'écoulement naturel des eaux de ruissellement est bien sûr capté en partie par l'égout pluvial du projet, mais ces eaux sont retournées dans le même bassin versant d'origine en aval du projet. Nous ne comprenons donc pas comment le CCU peut prétendre que les patrons de drainage ne sont pas conservés.

L'analyse de la conformité aux critères peut porter à interprétation sauf dans le cas de critères prescriptifs où le respect d'une norme relève de la conformité stricte. Or, le Conseil conviendra que le projet est conforme à deux critères prescriptifs fondamentaux du PIIA, soit la densité des terrains de pente supérieure à 30 % et la pente de l'allée véhiculaire. Quant aux critères subjectifs, ils reposent sur une opinion qui, nous croyons, aurait dû être plus nuancée.

4. AUTRES CONSIDÉRATIONS

Au-delà des questions de conformité, il revient au Conseil d'établir si notre projet :

- 1) Contribue au développement économique et social de la municipalité;
- 2) Regroupe toutes les mesures nécessaires pour s'assurer qu'il minimise son impact sur l'environnement, notamment à l'égard du contrôle de l'érosion et du déboisement et que des mesures de mitigation soient appliquées au besoin; et
- 3) Intègre des mécanismes de suivi durant la construction pour minimiser les impacts négatifs sur l'environnement et le voisinage immédiat.

4.1 Développement économique et social

Tel que mentionné préalablement, nous privilégions la mise en marché d'un projet locatif afin de répondre aux besoins des principaux employeurs de la région qui peinent à trouver des logements pour leur main-d'œuvre.

Il s'agit donc d'un projet tourné vers la résidence permanente à proximité du pôle de services du village de Mont-Tremblant.

Bien que modeste en nombre d'unités, notre projet souscrit quand même aux objectifs de la municipalité de favoriser tout geste visant à dynamiser l'activité économique dudit village de Mont-Tremblant.

4.2 Protection de l'environnement

Les changements climatiques appellent à la prudence lorsqu'il s'agit de développement de terrain en montagne. Les orages aussi soudains que violents sont de plus en plus fréquents et sont la source potentielle d'érosion.

Équipe Laurence, nos ingénieurs, sont sensibles à ces facteurs et la conception de l'allée véhiculaire et du raccordement de l'égout sanitaire au chemin du Village reflètent bien cette préoccupation.

Ce travail de conception a été optimisé afin de limiter les volumes d'excavation et l'emprise des surfaces déboisées. De plus, des mesures de mitigation sont intégrées à la conception soit :

- La construction d'un bassin de sédimentation pour régulariser les débits des eaux de ruissellement et capter les matières en suspension avant leur rejet dans le milieu naturel;
- La construction d'un égout sanitaire suivant un tracé en zigzag pour réduire la vitesse d'écoulement des eaux usées, mais qui agit aussi sur le ruissellement des eaux de surface en formant des barrières qui les ralentissent;
- La renaturalisation des espaces libres et déboisés par la plantation de différentes strates végétales (couvre-sol, arbustes et arbres) pour stabiliser le sol nouvellement remanié et contribuer à la biodiversité de l'environnement.

4.3 Suivi du chantier

L'expérience acquise du développement de projets en milieu naturel, notamment au Lac Desmarais, nous a appris qu'un suivi rigoureux d'un projet durant sa construction est essentiel à la rencontre des objectifs établis lors de sa conception.

À cette fin, nous vous confirmons avoir retenu les services de M. Jean-Sébastien Bernier, biologiste senior connu des services en urbanisme et en environnement de la municipalité de Mont-Tremblant.

Monsieur Bernier aura ainsi la responsabilité de surveiller et formuler des recommandations techniques concernant la préparation, la construction et l'aménagement du projet en matière de protection de l'environnement.

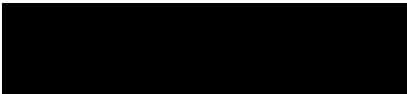
Il aura donc pour rôle de faire les recommandations qui s'imposent aux premières phases de la construction du projet jusqu'à ce qu'il soit complété. Il assurera notamment une veille lors d'événements de pluies importantes, de fonte des neiges ou de redoux annoncé pour que les mesures de protection adéquates soient mises en place avant que ces événements ne se produisent.

* * *

Nous croyons sincèrement être en mesure de développer un projet de qualité et respectueux de l'environnement. Un projet qui souscrit aux objectifs municipaux de développement et de protection de l'environnement.

J'espère que nos arguments et engagements convaincront le Conseil du bien-fondé de ce projet afin que nous puissions débiter les travaux dès le printemps prochain.

Espérant le tout à votre convenance, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, Mesdames et Messieurs les conseiller(è)s, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Christian Joly
Président
9350-4652 Québec Inc.

CC : M. Charles-Étienne Sigouin, Ville de Mont-Tremblant