

Mont-Tremblant, le 16 août 2026

**Objet : Projet immobilier sur le lot 3 278 147 – Site du Patrimoine Beattie-des-Pins
Demande de vérifications d'expertises indépendantes**

Monsieur le Maire,
Mesdames et Messieurs les membres du conseil municipal,

À la suite de la rencontre du 30 juillet dernier, tenue à l'Hôtel de Ville de Mont-Tremblant, où une majorité des propriétaires concernés assistaient à la séance d'information afin d'entendre le promoteur présenter son projet immobilier sur le lot 3 278 147, nous souhaitons vous faire part des préoccupations qui demeurent.

Cette rencontre, animée par les promoteurs, devait permettre de mieux comprendre le projet et de répondre aux inquiétudes des résidents et nous vous en remercions. Or, malgré les informations présentées, plusieurs questions fondamentales sont demeurées sans réponse.

Nos préoccupations portent principalement sur l'inondabilité du site, la servitude des conduites d'égouts fluviales sur ce terrain, les barrages situés en amont, l'implantation des bâtiments, la sécurité de l'accès à la route 327, l'absence d'expertises indépendantes et de façon plus générale la protection du patrimoine paysager.

1. Inondabilité du site et rapport du biologiste

Lors de la présentation, il a été affirmé que la partie du terrain où seraient implantées les quatre résidences ne serait pas inondable et qu'aucun remblai ne serait nécessaire.

Compte tenu de la proximité du Ruisseau Noir, et du fait que des données gouvernementales identifient une présence possible de zone inondable dans le secteur, nous croyons que cette conclusion doit pouvoir être vérifiée sur la base de données objectives et accessibles.

Nous demandons donc à la Ville de rendre accessibles :

- le rapport complet du biologiste, incluant ses annexes;
- la méthodologie ayant permis de conclure que les quatre résidences ne sont pas en zone inondable;
- les relevés topographiques, mesures d'élévation utilisées;
- les données relatives aux niveaux d'eau et aux niveaux de crue;
- les cartes et autres documents techniques ayant servi à établir cette conclusion.

2. Expertise indépendante hydrologique et hydraulique

En prenant connaissance du contrat de vente, nous avons appris que le lot est assujéti à une servitude à perpétuité d'égout pluvial en faveur de la Ville de Mont-Tremblant (numéro 1 098 094). Cette servitude prévoit notamment le maintien de deux conduites d'égout pluvial. L'ajout de bâtiments, de voies d'accès et de surfaces imperméables modifiera nécessairement l'écoulement des eaux sur le terrain.

Nous demandons que la Ville mandate un **ingénieur indépendant spécialisé en hydrologie et en hydraulique**, sans lien avec le promoteur, afin de vérifier :

- la localisation des conduites et quel secteur elles desservent ;
- le lieu de déversement des eaux ;
- les niveaux et variations du Ruisseau Noir;
- les niveaux de crue applicables;
- le comportement du cours d'eau lors de la fonte printanière, de pluies importantes et d'événements exceptionnels;
- les élévations du terrain par rapport aux niveaux de crue;
- l'écoulement naturel des eaux sur le lot;
- les effets des remblais, excavations, bâtiments, stationnements et surfaces imperméabilisées;
- les conséquences possibles sur les propriétés voisines et les secteurs en aval.

L'expertise devrait également déterminer si le projet peut être réalisé sans risque d'inondation, de déplacement des eaux vers les propriétés voisines, d'augmentation ou de modification des volumes d'eau dirigés vers le ruisseau Noir ou d'aggravation de l'érosion déjà observée.

Un autre élément mérite d'être pris en considération : la stabilité des berges du ruisseau Noir. Un enjeu de stabilité du talus sur un tronçon de la rive droite longeant la route 327 est connu et des études en vue de travaux de stabilisation ont été entreprises. Cette situation soulève des questions quant à l'évolution du lit du ruisseau, à l'érosion des berges et à leurs effets possibles en amont et en aval. Dans le contexte du projet envisagé, nous estimons que ce fait devrait être documenté et intégré à l'analyse hydrologique.

3. Barrages situés en amont

Le projet est situé en aval des barrages X0005299 et X0005298. Le barrage X0005299, dont la capacité est de 571 540 m³, présente un niveau de risques de rupture classé **Important**.¹¹

Nous demandons donc à la Ville de confirmer si les risques associés à une rupture, à une crue exceptionnelle ou à une défaillance des ouvrages en amont ont été évalués dans le cadre du projet.

Nous demandons également accès à toute étude, cartographie, analyse ou correspondance permettant de déterminer si le projet se trouve, en tout ou en partie, dans une éventuelle zone de submersion à une rupture de barrage.

4. Implantation des bâtiments et arpentage indépendant

Nous demandons qu'un **arpenteur-géomètre indépendant sans lien avec le promoteur** vérifie :

- les limites du lot;
- les élévations et la topographie actuelle du site;
- la localisation du littoral et de la rive;
- les limites applicables de la zone inondable;
- l'emplacement exact des quatre résidences et du huitplex par rapport à ces limites.

¹¹ https://www.cehq.gouv.qc.ca/barrages/detail.asp?no_mef_lieu=X0005299

Nous demandons également que la Ville rende accessible le plan d'implantation proposé sans demande de dérogation mineure, ainsi que le plan-image, préparé par Dominique Fecteau, arpenteur-géomètre..

Une représentation cartographique permettant de visualiser simultanément les bâtiments projetés, le lot, le littoral, la rive, la zone inondable, les marges de recul et les élévations pertinentes serait utile.

5. Sécurité de l'accès à la route 327 – rue Labelle

Un autre enjeu majeur demeure insuffisamment documenté : la sécurité de l'accès projeté à la route 327 (rue Labelle).

L'ajout de quatre résidences et d'un immeuble de huit logements entraînera nécessairement des mouvements supplémentaires de véhicules à l'entrée et à la sortie du projet.

En avril 2023, le conseil municipal avait lui-même fait état de plusieurs accidents et incidents au niveau du pont du Ruisseau Noir et « qualifié **de risque important à la sécurité des usagers** ».

Nous demandons donc qu'une analyse indépendante de sécurité routière évalue

- la visibilité dans les deux directions ;
- la géométrie de la route, courbes/pentes, distances de visibilité ;
- les débits de la circulation actuelle et ceux générés par le projet ;
- les mouvements d'entrée et de sortie ;
- la configuration de l'accès projeté;
- l'historique des accidents et des incidents ;
- les contraintes particulières liées aux conditions hivernales ;
- la capacité de l'accès projeté à assurer une circulation sécuritaire.

Nous souhaitons également connaître les avis, autorisations ou échanges intervenus avec le ministère des Transports et de la Mobilité durable concernant cet accès à la route 327.

La conformité réglementaire ne doit pas être la seule considération

Lors de la rencontre, la conformité du projet à la réglementation a été mise de l'avant à plusieurs reprises.

Nous comprenons que la conformité réglementaire est essentielle. Toutefois, elle ne permet pas à elle seule de répondre aux préoccupations d'inondabilité, de topographie, de circulation, de sécurité et d'impact sur les propriétés voisines. L'analyse du projet doit reposer sur une mise en balance rigoureuse de ses avantages et de ses inconvénients, afin de déterminer si les bénéfices attendus justifient les contraintes et les risques identifiés.

Nous souhaitons également que soit préservé le couvert forestier visible depuis la rue Beattie, qui contribue au caractère du site patrimonial Beattie-des-Pins, tout en constituant un écran visuel et sonore pour les résidents. Déjà fragilisé par le derecho de 2022, ce couvert devrait, selon nous, faire l'objet d'une attention particulière et d'un reboisement visant à préserver et à renforcer la végétation existante

Nous sommes également préoccupés par la possibilité qu'un accès au projet soit éventuellement aménagé par la rue Beattie, que ce soit pour les véhicules, les piétons ou les vélos. Nous souhaitons que les intentions à cet égard soient clairement précisées et que la tranquillité et le caractère résidentiel et patrimonial de la rue Beattie soient préservés.

Il nous apparaît donc important que les données sur lesquelles repose cette conformité soient exactes, complètes, actuelles et suffisamment vérifiées, particulièrement lorsque les conclusions du promoteur sont contestées ou soulèvent des questions légitimes.

Notre demande au conseil municipal

La rencontre du 30 juillet a démontré que les préoccupations exprimées ne sont pas celles de quelques personnes isolées. La présence de la majorité des propriétaires du secteur témoigne de l'importance de ces enjeux pour le voisinage.

En conséquence, nous demandons au conseil municipal **un moratoire et de ne prendre aucune décision définitive concernant ce projet tant que :**

1. la documentation technique complète demandée n'aura pas été obtenue et rendue accessible;
2. l'implantation exacte des quatre résidences et du huitplex par rapport au littoral, à la rive et à la zone inondable n'aura pas été clairement établie;
3. une expertise indépendante en arpentage n'aura pas confirmé les limites et élévations pertinentes;
4. une expertise hydrologique et hydraulique indépendante n'aura pas évalué le risque d'inondation et les conséquences du projet;
5. la sécurité de l'accès projeté à la route 327 n'aura pas fait l'objet d'une analyse complète et documentée;
6. les préoccupations relatives à l'intégrité du site patrimonial Beattie-des-Pins n'auront pas été prises en compte.

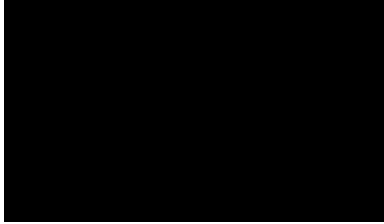
Ces demandes ne visent pas à empêcher le développement du terrain. Elles visent à s'assurer qu'une décision susceptible d'avoir des conséquences durables sur le Ruisseau Noir, sur les propriétés existantes et la sécurité des usagers de la route soit prise avec toute la prudence et toute la transparence requise.

Il nous semble important de rappeler que le **lot 3 278 147 est situé à l'intérieur du site du patrimoine Beattie-des-Pins** et qu'il est assujéti aux dispositions applicables du **PIIA**. Cette situation exige une attention particulière à l'intégration du projet dans son environnement, à la préservation des caractéristiques du site et à la compatibilité de l'intervention projetée avec les objectifs de protection et de mise en valeur de ce secteur patrimonial.

En terminant, nous demandons qu'une réponse écrite soit apportée à chacun de ces éléments et que les documents et expertises obtenus soient rendus accessibles aux propriétaires concernés avant toute décision finale du conseil.

Nous vous remercions de l'attention portée à cette demande et demeurons disponibles pour participer à toute rencontre permettant d'examiner ces questions de façon constructive.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, Mesdames et Messieurs les membres du conseil municipal, nos salutations distinguées.



Diane Ouellet

Pour les propriétaires du secteur

c.c. Madame Amélie Provost, directrice générale par intérim, VDMT

Monsieur Louis-Martin Levac, directeur de l'urbanisme par intérim, VDMT

Madame Chantale Jeannotte, députée de Labelle

Madame Nancy Pelletier, directrice générale et greffière-trésorière, MRC des Laurentides
Les Amis de Mont-Tremblant

Les propriétaires suivants appuient cette démarche.

