

22-01-2018

**Réunion du CCU
Ville de Mont-Tremblant
Lundi 22 janvier 2018**

Procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Tremblant tenue le lundi 22 janvier 2018 à 10 h, au 1145, rue de Saint-Jovite à Mont-Tremblant, à laquelle sont présents :

M. Carol Matte, président
M. Joël Charbonneau
M. Pascal De Bellefeuille
M. Jean-Paul Fleurant

M. Claude Girard
M. Yvon Labonté
Mme Roxanne Lacasse

La coordonnatrice construction, inspection et services aux citoyens Mme Geneviève Demers ainsi que le directeur du Service de l'urbanisme M. Louis-Martin Levac sont également présents.

Le président monsieur Carol Matte souhaite la bienvenue au nouvel élu monsieur Joël Charbonneau qui remplace la conseillère madame Sylvie Vaillancourt.

2. Divulgence des intérêts pécuniaires

Le président M. Carol Matte remet aux membres citoyens le formulaire de divulgation des intérêts pécuniaires qu'ils devront remettre à la prochaine réunion.

CCU18-01-001 3. Adoption de l'ordre du jour

Il est proposé par Mme Roxanne Lacasse

ET IL EST RÉSOLU d'adopter l'ordre du jour, tel que modifié, lequel se lit comme suit :

1. Ouverture de la réunion et présences
2. [Divulgence des intérêts pécuniaires](#)
3. Adoption de l'ordre du jour
4. [Adoption du procès-verbal de la réunion du 18 décembre 2017](#)
5. [Suivi du procès-verbal de la réunion du 27 novembre 2017](#)
6. [PIIA-25 Terrains en pente, flancs et sommets de montagnes – Modification d'un projet majeur de lotissement de type projet intégré – Domaine de la Sapinière \(allée de la Sapinière\) – 2951-1144 Québec inc. \[REDACTED\]](#)
7. [Demande dérogation mineure 2017-DM-247 – Réduction de superficie de terrain - rue Dupras – \[REDACTED\]](#)
8. Construction de remises attenantes - 9165-6108 Québec inc. - Projet intégré Aqua Tremblant – Allée Guy-Gérin-Lajoie
 - a) [Demande de dérogation mineure 2017-DM-240 – Empiètement en marge avant – 750 à 754, allée Guy-Gérin-Lajoie](#)
 - b) [PIIA-17 Tronçon à requalifier 2018-005 - 750 à 754 et 760 à 764, allée Guy-Gérin-Lajoie](#)
9. [Demande de dérogation mineure 2018-DM-003 – Augmentation de la superficie d'un garage – 296, chemin du Lac-Forget – \[REDACTED\]](#)
10. [Demande de dérogation mineure 2017-DM-236 – Aménagement d'un étage à un garage isolé – 1308, rue Trudel – \[REDACTED\]](#)
11. [Demande de dérogation mineure 2017-DM-248 – Abri d'auto en façade du bâtiment – 369, chemin du Lac-Mercier – \[REDACTED\]](#)
12. [Demande de dérogation mineure 2018-DM-004 – Empiètement d'un chemin forestier en marge latérale et non reboisement – \[REDACTED\]](#)

22-01-2018

13. [PIIA-15 Secteur de commerces lourds 2017-246 – Construction d'un bâtiment commercial – Chemin Napoléon – \[REDACTED\] \(Fiducie Familiale Morin St-Pierre\)](#)
14. [PIIA-11 site du patrimoine Beattie-des-Pins 2017-251 – Aménagement d'une aire de stationnement – 865, rue Beattie – \[REDACTED\]](#)
15. [PIIA-12 Corridor de villégiature 2017-252 – Prolongement de l'allée d'accès – 5, chemin Joseph-Thibault – \[REDACTED\]](#)
16. Divers
17. [Prochaine réunion : le 19 février 2018](#)
18. [Levée de la réunion](#)

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU18-01-002 4. Adoption du procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme du 18 décembre 2017

Il est proposé par M. Claude Girard

ET IL EST RÉSOLU d'adopter le procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 18 décembre 2017 comme il a été déposé.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

5. Suivi du procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme du 27 novembre 2017

Les membres prennent connaissance du tableau « Suivi des dossiers étudiés au CCU » réalisé par la secrétaire Mme Lise Benoit, le 10 janvier 2018, qui indique que toutes les recommandations du CCU du 27 novembre 2017 ont été entérinées par le conseil telles que formulées sauf pour la façade de la boutique Habitat sur le chemin de Kandahar que le conseil a acceptée sur une nouvelle proposition.

CCU18-01-003 6. PIIA-25 Terrains en pente, flancs et sommets de montagnes – Modification d'un projet majeur de lotissement de type projet intégré – Domaine de la Sapinière (allée de la Sapinière) – 2951-1144 Québec inc. ([REDACTED]) - Recommandation au conseil

CONSIDÉRANT QU' une demande de modification à un projet majeur de lotissement de type projet intégré acceptée par la résolution CM14 02 065 a été déposée par le promoteur du projet Domaine de la Sapinière sur l'allée de la Sapinière;

CONSIDÉRANT QUE la modification consiste en l'intégration aux 21 lots faisant partie du plan image accepté, de 5 lots privés pour la construction d'autant d'habitations unifamiliales isolées et en la modification des dimensions du lot #21;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble affecté par la demande est assujéti au PIIA des terrains en pente, flancs et sommets de montagne en vertu du règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE les membres du CCU sont préoccupés par la superficie réduite du lot # 26 pour lequel démonstration a été faite qu'il pouvait recevoir une installation sanitaire en toute conformité;

22-01-2018

CONSIDÉRANT QUE les membres du CCU estiment que ce projet pourrait respecter davantage de critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA pour une meilleure harmonie avec son milieu bâti;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par M. Yvon Labonté

ET IL EST RÉSOLU de recommander au conseil d'accepter la modification au projet majeur de type projet intégré sur l'allée de la Sapinière de la compagnie 2951-1144 Québec inc., conformément au plan projet de lotissement de l'arpenteur-géomètre monsieur Gabriel Lapointe, numéro 27435-1, minute 2504, daté du 18 décembre 2017 et amendé au 15 janvier 2018; le tout aux conditions suivantes :

- que le site de dépôt pour les conteneurs semi-enfuis à matières résiduelles soit négocié avec le directeur du Service de l'environnement;
- le dépôt d'un plan de gestion des eaux de surface pour cette nouvelle phase lequel indique le patron de drainage général du site, les types de mesures préventives à mettre en place ainsi que leur localisation.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU18-01-004 7. Demande dérogation mineure 2017-DM-247 – Réduction de superficie de terrain - rue Dupras – [REDACTED] - Recommandation au conseil

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure portant le numéro 2017-DM-247 a été déposée à l'égard d'un immeuble non construit situé sur la rue Dupras;

CONSIDÉRANT QUE la demande est à l'effet de reconnaître des droits de construction sur un lot dont la superficie est de 3798 mètres carrés alors que le règlement de lotissement (2008)-103 exige un minimum de 4000 mètres carrés;

CONSIDÉRANT QU' une modification règlementaire est en cours afin de soustraire cette zone, bien qu'elle soit située à l'intérieur d'un périmètre urbain, de l'obligation d'être desservie pour les services municipaux d'aqueduc ou d'égout sanitaire;

CONSIDÉRANT QUE la superficie déficitaire peut vraiment être qualifiée mineure;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par M. Jean-Paul Fleurant

ET IL EST RÉSOLU de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2017-DM-247 ci-haut décrite pour le lot 3 280 444 du cadastre du Québec.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

22-01-2018

CCU18-01-005 8. Demande de dérogation mineure 2017-DM-240 – Empiètement de remises attenantes en marge avant – 750 à 754, allée Guy-Gérin-Lajoie - 9165-6108 Québec inc. Projet intégré Aqua Tremblant - Recommandation au conseil

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure portant le numéro 2017-DM-240 a été déposée à l'égard de l'immeuble en construction au 750 à 754, allée Guy-Gérin-Lajoie;

CONSIDÉRANT QUE la demande est à l'effet d'autoriser l'intégration de 2 cabanons attenants sur l'élévation latérale d'une habitation trifamiliale jumelée, soit à 5,65 mètres de la ligne donnant sur la rue Labelle alors que le règlement de zonage (2008)-102 prévoit une marge de 7,5 mètres;

CONSIDÉRANT QUE comme mesure d'atténuation d'impact visuel à l'endroit de ce corridor touristique qu'est la rue Labelle, le requérant propose la plantation de 3 conifères d'environ 3 mètres de hauteur et 1,88 mètre de diamètre;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par M. Claude Girard

ET IL EST RÉSOLU :

- de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2017-DM-240 ci-haut décrite et ce, conformément au plan certificat d'implantation de l'arpenteur-géomètre monsieur Alioune Badara Ngom, portant le numéro de dossier 113376, minute 3342, daté du 20 septembre 2017 et révisé au 22 janvier 2018;
- d'informer la requérante que, conformément à l'article 22 du règlement (2008)-108 régissant les demandes de dérogation mineure, l'acceptation de la dérogation mineure est valide pour une durée de 18 mois, et que si les travaux visés par la demande n'ont pas été exécutés ou ne sont pas en voie d'exécution à l'intérieur de ce délai, une nouvelle demande devra être déposée.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU18-01-006 8b) PIIA-17 Tronçon à requalifier 2018-005 - Construction de remises attenantes - 9165-6108 Québec inc. - Projet intégré Aqua Tremblant - – 750 à 754 et 760 à 764, allée Guy-Gérin-Lajoie - Recommandation au conseil

CONSIDÉRANT QU' une demande a été déposée à l'effet d'autoriser l'intégration de remises sur les élévations de deux habitations trifamiliales jumelées en construction au 750 à 754 et 760 à 764, allée Guy-Gérin-Lajoie;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble affecté par la demande est assujetti au PIIA du tronçon à requalifier en vertu du règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE les membres du CCU estiment que le projet respecte l'ensemble des critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA en s'harmonisant avec son milieu bâti et souhaitent suggérer au promoteur de répéter ce principe pour les futures constructions du projet;

CONSIDÉRANT la recommandation d'acceptation de la demande de dérogation mineure 2017-DM-240;

22-01-2018

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par M. Claude Girard

ET IL EST RÉSOLU de recommander au conseil d'accepter le projet de construction de remises attenantes aux 750 à 754 et 760 à 764, allée Guy-Gérin-Lajoie conformément aux élévations projetées déposées les 16 et 18 janvier 2018.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Monsieur Yvon Labonté tient à souligner que non seulement le promoteur devrait-il reprendre ce principe d'attenance des remises lors de la construction des futures habitations mais qu'il pourrait remplacer les remises déjà construites des deux premiers bâtiments qui, adossées au talus, ont un fort impact visuel.

CCU18-01-007 9. Demande de dérogation mineure 2018-DM-003 – Augmentation de la superficie d'un garage – 296, chemin du Lac-Forget – [REDACTED] - Recommandation au conseil

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure portant le numéro 2018-DM-003 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 296, chemin du Lac-Forget;

CONSIDÉRANT QUE la demande est à l'effet de régulariser la construction d'un garage isolé dont la superficie est de 67,14 mètres carrés alors que le règlement de zonage (2008)-102 limite la superficie d'un garage à 65 mètres carrés;

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire n'a pas considéré la superficie excédentaire représentant l'épaisseur des murs lors de la construction de son garage;

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire a décliné la suggestion de produire un certificat de localisation pour valider les marges de recul de son garage, malgré la proximité des marges minimales exigées pour un garage;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation peut être qualifiée de mineure et que la demande a pour fins de régulariser une situation;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par Mme Roxanne Lacasse

ET IL EST RÉSOLU de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2018-DM-003 ci-haut décrite pour le 296, chemin du Lac-Forget.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU18-01-008 10. Demande de dérogation mineure 2017-DM-236 – Aménagement d'un étage à un garage isolé – 1308, rue Trudel – [REDACTED] – Recommandation au conseil

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure portant le numéro 2017-DM-236 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 1308, rue Trudel;

22-01-2018

CONSIDÉRANT QUE la demande est à l'effet d'autoriser l'ajout d'un deuxième étage habitable à l'intérieur d'un garage isolé existant alors que le règlement de zonage (2008)-102 ne le permet pas;

CONSIDÉRANT QUE concrètement, la propriétaire souhaite utiliser l'espace de rangement situé au grenier du garage construit en 2008 pour en faire un atelier personnel à des fins non commerciales;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par M. Pascal De Bellefeuille

ET IL EST RÉSOLU :

- de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2017-DM-236 ci-haut décrite pour le 1308, rue Trudel;
- d'informer la requérante que, conformément à l'article 22 du règlement (2008)-108 régissant les demandes de dérogation mineure, l'acceptation de la dérogation mineure est valide pour une durée de 18 mois, et que si les travaux visés par la demande n'ont pas été exécutés ou ne sont pas en voie d'exécution à l'intérieur de ce délai, une nouvelle demande devra être déposée.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU18-01-009 11. Demande de dérogation mineure 2017-DM-248 – Abri d'auto en façade du bâtiment – 369, chemin du Lac-Mercier – [REDACTED] - Recommandation au conseil

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure portant le numéro 2017-DM-248 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 369, chemin du Lac-Mercier;

CONSIDÉRANT QUE la demande est à l'effet d'autoriser un projet de construction neuve qui déroge au règlement de zonage (2008)-102 par :

- la construction d'un abri d'auto dans l'espace de la cour avant compris entre le prolongement imaginaire des murs latéraux de la résidence et le chemin du Lac-Mercier;
- l'installation d'un matériau de type métallique sur le mur extérieur de l'élévation latérale gauche;

CONSIDÉRANT QUE l'abri d'auto sera implanté à plus de 250 mètres de la ligne avant, sur un terrain plus bas que le niveau du chemin du Lac-Mercier et entièrement boisé dans sa cour avant et dans sa rive rendant invisibles l'abri d'auto et l'élévation gauche de la rue et pratiquement invisibles du lac;

CONSIDÉRANT QUE le revêtement métallique proposé sur l'élévation gauche est dans le prolongement du toit et convient à l'architecture du bâtiment;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par M. Yvon Labonté

ET IL EST RÉSOLU :

22-01-2018

- de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2017-DM-248 ci-haut décrite et ce, conformément au plan d'implantation et de démolition ainsi qu'aux plans des élévations de l'architecte madame Lidia Minicucci, numéro de projet 17722, daté du 25 août 2017 et révisé au 15 décembre 2017;
- d'informer le requérant que, conformément à l'article 22 du règlement (2008)-108 régissant les demandes de dérogation mineure, l'acceptation de la dérogation mineure est valide pour une durée de 18 mois, et que si les travaux visés par la demande n'ont pas été exécutés ou ne sont pas en voie d'exécution à l'intérieur de ce délai, une nouvelle demande devra être déposée.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU18-01-010 12. Demande de dérogation mineure 2018-DM-004 – Empiètement d'un chemin forestier en marge latérale et non reboisement – Chemin Paquette – M. [REDACTED] - Recommandation au conseil

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure portant le numéro 2018-DM-004 a été déposée à l'égard d'un immeuble non construit situé sur le chemin Paquette;

CONSIDÉRANT QUE la demande est à l'effet de déroger au règlement de zonage (2008)-102 en :

- régularisant l'implantation d'un chemin forestier qui, sur certains secteurs, touche à la ligne de lot latérale plutôt que d'être à 15 mètres de celle-ci;
- autorisant qu'une section du chemin ne soit pas renaturalisée après les travaux de coupe forestière;

CONSIDÉRANT QUE le terrain, par dérogation mineure, a une largeur de 22 mètres sur le chemin Paquette et par conséquent ne peut respecter les 15 mètres de marge des lignes latérales;

CONSIDÉRANT QUE le requérant après avoir subdivisé son lot a relocalisé, sans permis, son chemin forestier;

CONSIDÉRANT QUE suite à la recrudescence des coupes forestières, le Service de l'urbanisme entend proposer au conseil une révision de sa réglementation à cet égard;

CONSIDÉRANT QUE la coupe forestière en arrière lot est conforme, qu'il n'y a pas de milieu sensible et que le chemin forestier pourrait être converti, en toute conformité, en allée d'accès pour une résidence;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par M. Jean-Paul Fleurant

ET IL EST RÉSOLU de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2018-DM-004 ci-haut décrite et ce, conformément au croquis modification chemin forestier réalisé par le requérant le 12 janvier 2018, à la condition suivante :

22-01-2018

- en guise de mesures d'atténuation pour les 2 propriétés adjacentes, qu'une plantation d'épinettes blanches d'une hauteur minimale à la plantation de 1,2 mètre soit effectuée à tous les 5 mètres sur une distance d'environ 45 mètres de chaque côté du chemin forestier.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU18-01-011 13. PIIA-15 Secteur de commerces lourds 2017-246 – Construction d'un bâtiment commercial – Chemin Napoléon – [REDACTED] (Fiducie Familiale Morin St-Pierre) - Recommandation au conseil

CONSIDÉRANT QU' une demande a été déposée à l'effet d'autoriser la construction d'un nouveau bâtiment commercial qui, outre un espace commercial dédié à l'entreprise du demandeur, offrira la location de mini-entrepôts et/ou de divers locaux commerciaux;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble affecté par la demande est assujéti au PIIA-des secteurs de commerces lourds en vertu du règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QU' une première proposition pour des mini-entrepôts par l'actuel propriétaire a été acceptée par le conseil en août 2016 sous la condition, entre autres, de boiser le terrain qui est totalement déboisé et mis à nu;

CONSIDÉRANT QUE les membres du CCU estiment que ce projet pourrait respecter davantage de critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA pour une meilleure harmonie avec son milieu;

CONSIDÉRANT QUE des garanties financières doivent être versées pour les projets commerciaux;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par M. Claude Girard

ET IL EST RÉSOLU de recommander au conseil d'accepter le projet de construction d'un bâtiment commercial sur le lot 4 650 819 conformément aux plans et élévations préparés par la firme Design 89, numéro 12-17 et déposés le 20 décembre 2017 ainsi qu'au plan projet d'implantation réalisé par monsieur Simon Jean arpenteur-géomètre, portant le numéro 27445, minute 2254 et daté du 20 décembre 2017; le tout aux conditions suivantes :

- l'ajout d'une toiture au-dessus de la porte d'entrée afin de bien définir l'entrée principale;
- la plantation, le long des 2 lignes latérales de cette propriété, d'une rangée d'épinettes blanches avec un espacement maximal de 5 mètres entre chaque arbre et dont la hauteur est de 1,8 mètre minimum lors de la plantation, pour les premiers 20 mètres et de 1 mètre de haut sur un talus de 1 mètre de haut pour le restant de la longueur du terrain;

22-01-2018

- le dépôt d'un plan d'aménagement paysager préparé par une personne habile en la matière;
- le dépôt d'une garantie financière de 2% de la valeur du projet (minimum 500\$ et maximum 10000\$).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU18-01-012 14. PIIA-11 site du patrimoine Beattie-des-Pins 2017-251 – Aménagement d'une aire de stationnement – 865, rue Beattie – [REDACTED] - Recommandation au conseil

CONSIDÉRANT QU' une demande a été déposée à l'effet d'autoriser l'aménagement d'une aire de stationnement accessible par la rue Beattie pour un logement du 865, rue Beattie;

CONSIDÉRANT QUE cette demande fait suite à une première proposition refusée par le conseil en mars 2017 qui comportait 4 cases de stationnement;

CONSIDÉRANT QUE l'aire de stationnement actuelle pour les 2 logements est localisée à l'arrière du bâtiment principal et son accès se fait par la rue Labelle et que le propriétaire souhaite conserver cet accès pour le deuxième logement du 865, rue Beattie;

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble affecté par la demande est assujetti au PIIA du site du patrimoine Beattie-des-Pins et noyau patrimonial en vertu du règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE les membres du CCU estiment que ce projet pourrait respecter davantage de critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA pour une meilleure harmonie avec son milieu bâti;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par M. Joël Charbonneau

ET IL EST RÉSOLU de recommander au conseil d'accepter le projet de construction d'une aire de stationnement dans la cour avant donnant sur la rue Beattie à la condition suivante :

- que l'aire de stationnement ne soit pas en façade de la maison mais plutôt le plus près possible de la marge latérale gauche, qu'elle soit aménagée conformément à la réglementation applicable et mesure 3,05 mètres de large par 9,15 mètres de long.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU18-01-013 15. PIIA-12 Corridor de villégiature 2017-252 – Prolongement de l'allée d'accès – 5, chemin Joseph-Thibault – [REDACTED] - Recommandation au conseil

CONSIDÉRANT QU' une demande a été déposée à l'effet d'autoriser le prolongement vers la cour arrière de l'allée d'accès du 5, chemin Joseph-Thibault à partir de l'aire de stationnement existante;

22-01-2018

CONSIDÉRANT QUE l'immeuble affecté par la demande est assujéti au PIIA des corridors de villégiature en vertu du règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT QUE les membres du CCU estiment que le projet respecte l'ensemble des critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA en s'intégrant bien dans son milieu;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par Mme Roxanne Lacasse

ET IL EST RÉSOLU de recommander au conseil d'accepter le projet de prolongement de l'allée d'accès au 5, chemin Joseph-Thibault conformément au plan de localisation de 2005 annoté par le requérant et déposé le 21 décembre 2017.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

17. Prochaine réunion

La prochaine réunion du CCU aura lieu le 19 février 2018.

CCU18-01-014 18. Levée de la réunion

Il est proposé par M. Claude Girard

et il est résolu que la présente réunion soit levée. Il est 11 h 5.

Carol Matte
Président

Geneviève Demers,
Coordonnatrice construction,
inspection et services aux citoyens