2022-09-12

Réunion du CCU
Ville de Mont-Tremblant
Lundi 12 septembre 2022

Procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Tremblant tenue le lundi 12 septembre 2022 à 9 h, au 1145 rue de Saint-Jovite, à laquelle, outre le secrétaire du CCU et coordonnateur gestion du développement et service aux entreprises M. Stéphane Martin et la directrice du Service de l'urbanisme Mme Geneviève Demers, sont présents :

Sont présents : M. Guillaume Georges
M. Claude Girard
Mme Julie Couture
Mme Billie-Jeanne Graton
Mme Roxanne Lacasse
M. Frédéric Escotte
M. Louis-Joseph Papineau

ORDRE DU JOUR

1. Ouverture de la réunion et présences
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 15 août 2022

ÉTUDE PLAN IMAGE

4. Étude plan image 2021-360 - chemin Bellevue - Développement Grande Ours - phase 2A
5. Étude plan image 2022-00142 - chemin de la Maison-de-Pierre - Projet Modernätur
6. Étude plan image 2022-00194 - rue Labelle et chemin Dorken - Projet Vivo Tremblant
- **6.1.** Demande 2022-DM-00255 - nombre de bâtiments - rue Labelle - Projet Vivo Tremblant
- **6.2.** Demande 2022-PIIA-00273 - architecture des bâtiments (phases 2, 3 et 4) - rue Labelle et chemin Dorken - Projet Vivo Tremblant
- **6.3.** Demande 2022-PIIA-00262 - architecture phase 1 bâtiment 1 - rue Labelle et chemin Dorken - Projet Vivo Tremblant

7. Étude plan image 2022-00257 - chemin Paquette - lot 3 646 895 - [redacted]
8. RETIRÉ - Demande 2022-PIIA-00267 - architecture - chemin de la constellation - Projet Ostrya

DÉROGATIONS MINEURES

9. Demande 2022-DM-00248 - lotissement - rue Labelle - [redacted]
- **9.1.** Demande 2022-PIIA-00231 - lotissement - rue Labelle - [redacted]

10. Demande 2022-DM-00252 - revêtement extérieur - chemin de la Forêt-Noire - [redacted]
11. Demande 2022-DM-00269 - garage - 147, chemin Clermont-Dubois - [redacted]
12. Demande 2022-DM-00274 - frontage - côte des Intrépides - [redacted]

PIIA

13. Demande 2022-PIIA-00086 - construction unifamiliale - chemin des Castors - [redacted]
14. Demande 2022-PIIA-00098 - agrandissement et garage - 184, chemin des Cerfs - [redacted]
15. Demande 2022-PIIA-00236 - agrandissement et stationnement - 230, rue de Saint-Jovite - Napa
16. Demande 2022-PIIA-00258 - toiture - 113, chemin de Kandahar - Chocolato
17. Demande 2022-PIIA-00259 - conteneurs - 415, rue Léonard - [redacted]

18. Demande 2022-PIIA-00263 - enseigne - 3035, chemin de la Chapelle - Yama No Kami pub japonais
19. Demande 2022-PIIA-00264 - balcon - 2001, chemin du Village - [redacted]
20. Demande 2022-PIIA-00265 - construction neuve - chemin de Cassiopée - [redacted]

DIVERS
21. Varia
- **21.1.** Enseignes rue de Saint-Jovite
- **21.2.** Projet Le Maitre en haut
- **21.3.** Tremblant Haus
- **21.4.** Le Brasier Tremblant

22. Prochaine réunion
23. Levée de la réunion

1. Ouverture de la réunion et présences

CCU22-09-246 **2. Adoption de l'ordre du jour**

Il est proposé et résolu d'adopter l'ordre du jour, en retirant le point 8. Demande 2022-PIIA-00267 - architecture - chemin de la constellation - Projet Ostrya.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU22-09-247 **3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 15 août 2022**

Il est proposé et résolu d'adopter le procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 15 août 2022 comme il a été déposé en spécifiant que les numéros de résolution CCU22-08-230 et CCU22-08-235 ont été omis lors de la numérotation des résolutions.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU22-09-248 **4. Étude plan image 2021-360 - chemin Bellevue - Développement Grande Ours - phase 2A**

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée pour l'acceptation d'un projet intégré comportant la construction de 9 résidences unifamiliales isolées qui se distribuent de part et d'autre d'allées d'accès dont la principale prend son origine sur l'allée de l'Aventure;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au PIIA-25 Projet de lotissement et terrains en pente 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;

CONSIDÉRANT que certaines allées sont trop longues, traversent des cours d'eau et desservent uniquement une ou deux résidences, ce qui a un impact sur l'environnement et ne respecte pas les critères d'évaluation du PIIA alors que certains terrains plus faciles à construire situés en bordure de l'allée d'accès proposée ne sont pas exploités;

CONSIDÉRANT que le projet pourrait être amélioré afin de limiter les impacts sur l'environnement en conservant le même nombre de terrains proposés, mais en les distribuant plus adéquatement le long des allées d'accès;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser le projet de plan image Développement Grande Ours phase 2A sur le lot 6 394 014, conformément au plan civil de WSP préparé et signé par J. Labelle, ingénieur, portant le numéro de dossier 211-13302-00 (révision 2) et daté du 29 août 2022 et le plan image préparé et signé par Dominique Fecteau, arpenteur-géomètre, portant le numéro de plan 76 781-C, minute 7 694 et amendé en date du 9 août 2022 et de demander au promoteur de revoir la distribution des terrains en évitant autant que possible les traverses de cours d'eau.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

CCU22-09-249

5. Étude plan image 2022-00142 - chemin de la Maison-de-Pierre - Projet Modernätur

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée pour l'acceptation d'un projet intégré situé sur les lots 4 651 612, 4 651 611, 4 651 607, 4 651 608, 4 650 251, 4 650 245, 4 650 579, 4 651 613 et 4 651 609, comportant la construction de 12 résidences unifamiliales isolées, dont 2 existantes, qui se distribuent de part et d'autre d'allées d'accès dont la principale prend son origine sur le chemin de la Maison-de-Pierre;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au PIIA-25 Projet de lotissement et terrains en pente en vertu du règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT que les membres du CCU estiment que le projet est en terrain possédant des contraintes importantes et qu'en général il respecte les critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet de plan image Modernätur, conformément au rapport de présentation de la firme Urba+ et réviser en date du 25 août 2022 et au plan montrant l'espace naturel préparé par Dominique Fecteau, arpenteur-géomètre, portant le numéro de plan 76 810-C, minute 7 804 et amandé en date du 19 août 2022, le tout aux conditions suivantes :

- que le demandeur embauche, à ses frais, un biologiste responsable du suivi des travaux pour toute la durée de ceux-ci et qu'il envoie un rapport hebdomadaire à la Ville;
- que la bande riveraine soit délimitée par une clôture temporaire pendant toute la durée des travaux afin d'empêcher la machinerie d'y empiéter;
- qu'une attestation de l'ingénieur du projet soit déposée à la fin des travaux;
- le dépôt d'une garantie financière de 100 000 $.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

CCU22-09-250

6. Étude plan image 2022-00194 - rue Labelle et chemin Dorken - Projet Vivo Tremblant

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée pour l'acceptation d'un projet intégré comportant la construction de 3 bâtiments (complexe hôtelier) incluant 287 unités au total, situé sur le lot 4 651 635, dont l'accès principal se prend sur la rue Labelle;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au PIIA-25 Projet de lotissement et terrains en pente 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 la majorité des critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA;

CONSIDÉRANT que la demande exclut l'aménagement de la bande riveraine et tout ouvrage à cet endroit;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet de plan image de Vivo Tremblant, conformément au plan civil préparé et signé par Alexandre Latour, ingénieur, portant le numéro de dossier 749802 et daté du 18 août 2022 et le plan image préparé et signé par Dany Maltais, arpenteur-géomètre, portant le numéro de plan 35093, minute 8965 et amendé en date du 18 août 2022, le tout aux conditions suivantes :

- que le demandeur embauche, à ses frais, un biologiste responsable du suivi des travaux pour toute la durée de ceux-ci et qu'il envoie un rapport hebdomadaire à la Ville;
- que les bandes riveraines soient délimitées par une clôture temporaire pendant toute la durée des travaux afin d'empêcher la machinerie d'y empiéter;
- que les plans d'ingénieurs soient déposés « pour construction » avant l'émission du permis pour la gestion de l'eau de surface;
- qu'une attestation de l'ingénieur du projet soit déposée à la fin des travaux;
- le dépôt d'une garantie financière de 200 000 $.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

CCU22-09-251 **6.1. Demande 2022-DM-00255 - nombre de bâtiments - rue Labelle - Projet Vivo Tremblant**

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2022-DM-00255 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé sur le lot 4 651 635 sur la rue Labelle;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser la construction d'un complexe hôtelier sous forme de projet intégré comprenant 3 bâtiments principaux plutôt que 4 bâtiments;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu **:**

- de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2022-DM-00255 ci-haut décrite pour le lot 4 651 635, et ce, conformément au plan plan civil préparé et signé par Alexandre Latour, ingénieur, portant le numéro de dossier 749802 et daté du 18 août 2022 et le plan image préparé et signé par Dany Maltais, arpenteur-géomètre, portant le numéro de plan 35093, minute 8965 et amendé en date du 18 août 2022;

- 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

CCU22-09-252 **6.2. Demande 2022-PIIA-00273 - architecture des bâtiments (phases 2, 3 et 4) - rue Labelle et chemin Dorken - Projet Vivo Tremblant**

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser la construction d'un complexe hôtelier en projet intégré incluant 3 bâtiments pour un total de 287 unités;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au PIIA-19 Fenêtre sur le lac Ouimet en vertu du règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT que les membres du CCU estiment que ce projet ne respecte pas assez de critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA;

CONSIDÉRANT que le style architectural projeté est trop contemporain et que les membres du CCU estiment qu'il manque un lien avec le bâti historique du secteur et de la base de la montagne du mont Tremblant, qu'il serait souhaitable d'aller vers un style plus chaleureux, montagnard, en rajoutant des détails architecturaux comme des cadrages, l'utilisation de matériaux nobles, etc.

CONSIDÉRANT qu'il serait souhaitable que les toits soient plus en pentes et d'un matériau en tôle;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser le projet de lot 4 651 635 conformément au plan civil préparé et signé par Alexandre Latour, ingénieur, portant le numéro de dossier 749802 et daté du 18 août 2022 et le plan image préparé et signé par Dany Maltais, arpenteur-géomètre, portant le numéro de plan 35093, minute 8965 et amendé en date du 18 août 2022.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU22-09-253 **6.3. Demande 2022-PIIA-00262 - architecture phase 1 bâtiment 1 - rue Labelle et chemin Dorken - Projet Vivo Tremblant**

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser la construction d'un hôtel incluant 119 unités en projet traditionnel;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au PIIA-19 Fenêtre sur le lac Ouimet en vertu du règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT que les membres du CCU estiment que ce projet ne respecte pas assez de critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA;

CONSIDÉRANT que le style architectural projeté est trop contemporain et que les membres du CCU estiment qu'il manque un lien avec le bâti historique du secteur et de la base de la montagne du mont Tremblant, qu'il serait souhaitable d'aller vers un style plus chaleureux, montagnard, en rajoutant des détails architecturaux comme des cadrages, l'utilisation de matériaux nobles, etc.

CONSIDÉRANT qu'il serait souhaitable que les toits soient plus en pentes et d'un matériau en tôle;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser le projet de lot 5 094 309 conformément au plan civil préparé et signé par Alexandre Latour, ingénieur, portant le numéro de dossier 749802 et daté du 18 août 2022 et le plan image préparé et signé par Dany Maltais, arpenteur-géomètre, portant le numéro de plan 35093, minute 8965 et amendé en date du 18 août 2022.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU22-09-254 **7. Étude plan image 2022-00257 - chemin Paquette - lot 3 646 895 - [redacted]**

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée pour l'acceptation d'un projet intégré comportant la construction de 6 résidences unifamiliales isolées, dont une existante, qui se distribuent d'une allée d'accès prenant son origine sur le chemin Paquette;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au PIIA-25 Projet de lotissement et terrains en pente 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 la grande majorité des critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA;

CONSIDÉRANT que le long chemin pour se rendre au terrain 6 est déjà existant, chemin en faveur d'Hydro-Québec pour les travaux à effectuer sur la ligne haute tension adjacente à la propriété;

CONSIDÉRANT que la demande exclut les parties d'allées d'accès qui sont à moins de 30 m d'un milieu humide ou d'un cours d'eau;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet de plan image sur le lot 3 646 895, conformément au plan civil préparé et signé par Alexandre Latour, ingénieur, portant le numéro de dossier 74-15501 et daté du 12 juillet 2022 et au plan image préparé et signé par Denis Robidoux, arpenteur-géomètre, portant le numéro de plan 75 156-C, minute 16 597 et amendé en date du 18 août 2022, le tout aux conditions suivantes :

- que le demandeur embauche, à ses frais, un biologiste responsable du suivi des travaux pour toute la durée de ceux-ci et qu'il envoie un rapport hebdomadaire à la Ville;
- que la bande riveraine soit délimitée par une clôture temporaire pendant toute la durée des travaux afin d'empêcher la machinerie d'y empiéter;
- que les plans d'ingénieurs soient déposés « pour construction » avant l'émission du permis pour la construction des allées d'accès;
- qu'une attestation de l'ingénieur du projet soit déposée à la fin des travaux;
- le dépôt d'une garantie financière de 100 000 $;
- de suggérer au promoteur d'ajouter des logements accessoires afin de pallier au manque de logement sur le territoire.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

8. RETIRÉ - Demande 2022-PIIA-00267 - architecture - chemin de la constellation - Projet Ostrya

CCU22-09-255 **9. Demande 2022-DM-00248 - lotissement - rue Labelle - [redacted]**

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2022-DM-00248 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé sur le lot 3 278 918 sur le rue Labelle;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser un projet de lotissement de deux terrains dont la profondeur moyenne est de 23,93 m plutôt que de 27,5 m;

CONSIDÉRANT que le fait de réduire la profondeur des terrains fait en sorte que des contraintes importantes apparaissent pour les futurs projets de développement de ces terrains;

CONSIDÉRANT que le propriétaire a déposé un projet de construction de deux multi logements dont les membres du CCU estiment que l'ampleur du projet n'est pas

adaptée aux dimensions de la propriété, soulevant des inquiétudes, entres autres, au niveau du nombre de cases de stationnement qui est à son minimum, ce qui n'est pas souhaitable;

CONSIDÉRANT que les membres du CCU estiment que l'application du règlement ne cause pas de préjudice sérieux au propriétaire ou que ce dernier ne l'a pas suffisamment démontré, soit une démonstration exigée par l'article 145.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser la demande de dérogation mineure 2022-DM-00248 ci-haut décrite pour le lot 3 278 918 sur la rue Labelle, et ce, conformément aux plans du projet d'implantation réalisés par Gabriel Lapointe, arpenteur-géomètre, no 35245, datés du 6 juillet 2022.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU22-09-256 **9.1. Demande 2022-PIIA-00231 - lotissement - rue Labelle -** [redacted]

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser un projet de lotissement pour diviser un terrain en deux lots;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au PIIA-17 Tronçon à requalifier en vertu du règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT la recommandation de refus de la demande de dérogation mineure 2022-DM-00248;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser le projet de lot 3 278 918 conformément aux plans du projet d'implantation réalisés par Gabriel Lapointe, arpenteur-géomètre, no 35245, datés du 6 juillet 2022.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU22-09-257 **10. Demande 2022-DM-00252 - revêtement extérieur - chemin de la Forêt-Noire -** [redacted]

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2022-DM-00252 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé sur le lot 3 764 128 sur le chemin de la Forêt-Noire;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser la construction d'une maison unifamiliale ayant un revêtement en fibrociment plutôt qu'en bois;

CONSIDÉRANT que cette disposition vise l'ensemble de la zone et a été mise en place à la demande du promoteur original du projet et a pour but d'assurer un caractère distinctif à cette rue;

CONSIDÉRANT que cette disposition existe depuis plus de 30 ans et que l'application du règlement ne cause pas de préjudice au demandeur;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser la demande de dérogation mineure 2022-DM-00252 ci-haut décrite pour le lot 3 764 128 situé sur le chemin de la Forêt-Noire, et ce, conformément à la lettre du propriétaire reçue le 2 août 2022.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU22-09-258 **11. Demande 2022-DM-00269 - garage - 147, chemin Clermont-Dubois - [redacted]**

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2022-DM-00269 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 147, chemin Clermont-Dubois;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser la construction d'un garage intégré dont la superficie représente 83,6 % plutôt que de 75 % de la superficie de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment principal;

CONSIDÉRANT que les membres du CCU estiment que l'application du règlement ne cause pas de préjudice sérieux au propriétaire ou que ce dernier ne l'a pas suffisamment démontré, soit une démonstration exigée par l'article 145.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

CONSIDÉRANT que cette disposition du règlement n'a pas pour but d'encourager la construction d'un garage avec un logement accessoire sans bâtiment principal;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser la demande de dérogation mineure 2022-DM-00269 ci-haut décrite pour le 147, chemin Clermont-Dubois, et ce, conformément aux plans de construction réalisés par M.H. de Dessins Drummond, plan no. 3932-MOD datés du 2022-07-07, ainsi qu'au plan d'implantation préliminaire préparé par Dany Maltais, plan no. 35299 daté du 24 mai 2022.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU22-09-259 **12. Demande 2022-DM-00274 - frontage - côte des Intrépides - [redacted]**

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2022-DM-00274 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé sur le lot 6 482 409 sur la côte des Intrépides;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser la construction sur un lot ayant un frontage de 12,2 m plutôt que de 50 m;

CONSIDÉRANT que le terrain est enclavé et qu'il est nécessaire d'avoir un frontage légal pour construire sur ce lot;

CONSIDÉRANT qu'il serait réalisable d'augmenter le frontage en construisant un rond-point au bout de la côte des Intrépides, mais que cette solution serait plus dommageable pour l'environnement, engendrant des travaux importants de dynamitage en bordure du lac Duhamel;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu **:**

- de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2022-DM-00274 ci-haut décrite pour le lot 6 482 409 sur la côte des Intrépides;

- 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

CCU22-09-260 **13. Demande 2022-PIIA-00086 - construction unifamiliale - chemin des Castors - [redacted]**

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser la construction d'une maison unifamiliale;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au PIIA-25 Projet de lotissement et terrains en pente 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 une majorité de critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA;

CONSIDÉRANT que des garanties financières peuvent être demandées pour certains projets résidentiels;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet de lot 5 009 735 situé sur le chemin des Castors conformément au plan de construction détaillé préparé et signé par Vanessa Delisle, technologue, daté du 14 décembre 2021, au plan d'implantation signé, préparé et amendé par Simon Jean, arpenteur-géomètre, daté du 12 juillet 2022, à l'illustration 3D du projet ainsi qu'aux détails des matériaux de revêtement réalisés par Architecture STMartin, et au plan de gestion de l'eau préparé par le propriétaire, reçu le 7 septembre 2022, le tout aux conditions suivantes :

- le dépôt d'un plan d'ingénieur pour la gestion de l'eau de surface;
- le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 22 000 $.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU22-09-261 **14. Demande 2022-PIIA-00098 - agrandissement et garage - 184, chemin des Cerfs - [redacted]**

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser des travaux d'agrandissement et de construction d'un garage attaché;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au PIIA-29 Refuge du Cerf en vertu du règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT qu'il a été démontré que l'insertion du garage à l'intérieur du nouvel agrandissement est celle qui serait mieux harmonisée au bâtiment existant;

CONSIDÉRANT que les plans actuels ont été améliorés par rapport à la première version présentée;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet du 184, chemin des Cerfs conformément au document de présentation 3D signé par John Asgari, architecte, numéro de projet PA21202, daté de septembre 2022, le tout à la condition suivante :

- de maintenir la végétation et les arbres actuels afin de camoufler le bâtiment.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU22-09-262 **15. Demande 2022-PIIA-00236 - agrandissement et stationnement - 230, rue de Saint-Jovite - Napa**

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser un projet d'agrandissement, de démolition de la marquise et de réaménagement des aires de stationnement;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au PIIA-02 Portes d'entrée principales et au PIIA-25 Projet de lotissement et terrains en pente 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 la majorité des critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA;

CONSIDÉRANT que l'architecture proposée s'harmonise avec le bâtiment existant, l'agrandissement ne présente aucun enjeu du point de vue du traitement architectural;

CONSIDÉRANT que le plan d'aménagement déposé prévoit la plantation de 11 arbres dans la bande de protection du corridor de signature, mais qu'une rangée de blocs de béton est visible à l'avant de ces arbres;

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

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet du 230, rue de Saint-Jovite conformément aux plans et perspectives couleurs réalisés par Pierre-Luc Beauregard, architecte, datés de juin 2022, ainsi que de l'addenda daté du 19 août 2022, le tout aux conditions suivantes :

- l'aménagement de la bande tampon entre le stationnement et le bâtiment incluant des végétaux et arbustes;
- le dépôt d'un plan d'aménagement paysager et de drainage réalisé par un professionnel, incluant des plantations d'asclépiades, montrant 50% de canopée sur le stationnement et illustrant les mesures de gestion des eaux de toiture et du stationnement;
- le retrait des blocs de béton existants en cour avant;
- le dépôt d'une garantie financière équivalant à 3 % de la valeur du projet (minimum 500 $).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU22-09-263 **16. Demande 2022-PIIA-00258 - toiture - 113, chemin de Kandahar - Chocolato**

Conformément aux dispositions de l'article 15 du règlement (2003)-42 édictant des règles de régie interne s'appliquant à toutes les commissions et à tous les comités créés par le conseil, monsieur Guillaume Georges, par souci de transparence, étant donné son lien d'emploi avec le requérant, se retire de la décision relativement au sujet suivant à l'ordre du jour. Il quitte la salle et s'abstient ainsi de participer aux délibérations et à la décision sur ce point.

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser un projet d'agrandissement incluant le prolongement de la toiture au-dessus de l'escalier descendant au sous-sol du bâtiment;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au PIIA-08 Base sud en vertu du règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale;

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

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet du 113, chemin de Kandahar conformément au croquis des plans de construction de l'avant-toit tel que reçu le 11 août 2022, le tout aux conditions suivantes :

- que la prolongation du toit soit en pente droite comme celui couvrant la descente d'escalier du restaurant P'tit Caribou, suivant la pente du toit du bâtiment principal;
- le dépôt d'une garantie financière équivalant à 3 % de la valeur du projet (minimum 500 $).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Monsieur Guillaume Georges reprend part aux délibérations.

CCU22-09-264 **17. Demande 2022-PIIA-00259 - conteneurs - 415, rue Léonard - [redacted]**

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser l'aménagement d'une aire de conteneurs qui implique le déplacement d'une clôture constituant l'écran visuel de l'aire de conteneurs, ainsi que l'installation de deux nouveaux conteneurs;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au PIIA-01 Tronçon central et quadrilatère institutionnel 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;

CONSIDÉRANT que le projet est situé entièrement en cour arrière, donc qui n'a pas d'enjeux architecturaux ou d'intégration pour la Ville;

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

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet du 415, rue Léonard conformément au dossier de présentation préparé par le requérant comportant un croquis et une photo de l'emplacement tel que reçu le 11 août 2022, le tout aux conditions suivantes :

- que la clôture soit rehaussée à 2 mètres, peinturée d'une couleur s'harmonisant avec le bâtiment principal et entourée de végétation;
- le retrait de toutes les cases de stationnements empiétants dans l'aire de manœuvre du camion pour la collecte des conteneurs;
- le dépôt d'une garantie financière équivalant à 3 % de la valeur du projet (minimum 500 $).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU22-09-265 **18. Demande 2022-PIIA-00263 - enseigne - 3035, chemin de la Chapelle - Yama No Kami pub japonais**

Conformément aux dispositions de l'article 15 du règlement (2003)-42 édictant des règles de régie interne s'appliquant à toutes les commissions et à tous les comités créés par le conseil, monsieur Guillaume Georges, par souci de transparence, étant donné son lien d'emploi avec le requérant, se retire de la décision relativement au sujet suivant à l'ordre du jour. Il quitte la salle et s'abstient ainsi de participer aux délibérations et à la décision sur ce point.

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser l'installation d'une enseigne apposée pour annoncer le Yama No Kami situé au 3035, chemin de la Chapelle;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au PIIA-08 Base sud en vertu du règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT que les membres du CCU estiment que cette enseigne pourrait respecter davantage de critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA;

BIEN QUE l'enseigne proposée soit composée de matériaux nobles (planches de cèdre) et que le logo et la taille de la police soient de qualité;

CONSIDÉRANT que le fond de l'enseigne est de trop grande dimension et s'harmonise partiellement aux détails architecturaux de la façade en plus d'empiéter sur la surface de la vitrine commerciale;

CONSIDÉRANT qu'une enseigne sur auvent et une autre enseigne projetante de plus petite dimension seraient plus appropriées pour ce type de projet;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet d'enseigne pour le Yama No Kami situé au 3035, chemin de la Chapelle, conformément aux plans d'enseigne préparés par Yan-Éric Côté et datés du 28 juillet 2022 et aux conditions suivantes :

- de remplacer l'enseigne apposée par une enseigne sur auvent de dimension similaire et de couleurs s'harmonisant avec le bleu de la façade commerciale;
- de reprendre le fond de planches de cèdre sur une enseigne projetante de plus petite dimension vis-à-vis de la porte d'entrée du pub;
- le dépôt d'une garantie financière au montant de 500 $.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Monsieur Guillaume Georges reprend part aux délibérations.

CCU22-09-266 **19. Demande 2022-PIIA-00264 - balcon - 2001, chemin du Village - [redacted]**

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser la régularisation du remplacement d'un balcon extérieur et de ses escaliers;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au PIIA-04 Noyau villageois 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 une majorité des critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA;

CONSIDÉRANT que les travaux ont déjà été effectués et qu'ils respectent les dimensions et matériaux originaux, mais pas le coloris;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet du 2001, chemin du Village conformément aux photographies des travaux réalisés reçues le 11 août 2022, le tout aux conditions suivantes :

- de repeindre l'ensemble du balcon et des escaliers de leurs couleurs d'origine, à l'exception du dessus du plancher et des marches;

- de suggérer de repeindre les fleurs sur les volets du bâtiment.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU22-09-267 **20. Demande 2022-PIIA-00265 - construction neuve - chemin de Cassiopée - [redacted]**

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser la construction d'une maison unifamiliale;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au PIIA-09 Versant Soleil et du PIIA-25 Projet de lotissement et terrains en pente en vertu du règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT que les membres du CCU estiment que ce projet ne respecte pas les critères d'évaluation prévus pour lesdits PIIA;

CONSIDÉRANT que le terrain est entièrement affecté par l'annexe F et les fortes pentes;

CONSIDÉRANT que ce projet nécessiterait beaucoup de dynamitage et qu'il n'a pas été démontré que l'implantation proposée est la moins néfaste pour l'environnement;

CONSIDÉRANT qu'une démonstration devra être déposée montrant qu'il n'est pas possible de réduire la longueur de l'entrée afin d'augmenter l'espace naturel et de réduire le dynamitage;

CONSIDÉRANT que l'architecture est trop contemporaine et ne reflète pas le style souhaité par le PIIA de ce secteur, par exemple avec l'absence de toit en pente, de cadrages, de matériaux naturels, etc.;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil :de refuser le projet sur les lots 3 937 527, 3 937 549 et 3 937 554 sur le chemin de Cassiopée conformément au dossier de présentation numéro 3 937 527, préparé par la firme GR Architecture, daté du 11 août 2022, au plan d'implantation numéro 2592-3, minute 4895, signé et préparé par Robert Mathieu, arpenteur-géomètre, daté du 1er septembre 2022 et au plan d'ingénieur #P220071 préparé et signé par Annabel Lehmann, ingénieure, daté du 8 septembre 2022 et de revoir le style architectural ainsi que l'implantation de la maison afin de démontrer le meilleur emplacement pour la protection de l'environnement.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

21. Varia

21.1. Enseignes rue de Saint-Jovite

[redacted] expose le fait que plusieurs enseignes de commerces fermés sont toujours présentes et laissées à l'abandon sur la rue de Saint-Jovite.

21.2. Projet Le Maitre en haut

[redacted] demande si les talus aménagés dans l'ancien golf Labelle sont conformes.

21.3. Tremblant Haus

[redacted] demande si la location court terme est permise dans le projet intégré Tremblant Haus.

21.4. Le Brasier Tremblant

[redacted] demande si l'entrepôt en fibres pressées est conforme à la règlementation.

22. Prochaine réunion

La prochaine réunion du CCU aura lieu le 17 octobre 2022.

CCU22-09-268 **23. Levée de la réunion**

Il est proposé et résolu que la présente réunion soit levée. Il est 11h57.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Claude Girard	Stéphane Martin, secrétaire
Président	Coordonnateur gestion du développement et service aux entreprises