

18-12-2017

**Réunion du CCU  
Ville de Mont-Tremblant  
Lundi 18 décembre 2017**

Procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Tremblant tenue le lundi 18 décembre 2017 à 10 h, au 1145, rue de Saint-Jovite à Mont-Tremblant, à laquelle sont présents :

M. Carol Matte, président  
M. Pascal De Bellefeuille  
M. Jean-Paul Fleurant  
M. Claude Girard

M. Yvon Labonté  
Mme Roxanne Lacasse  
Mme Sylvie Vaillancourt

Le secrétaire du CCU et coordonnateur gestion du développement et service aux entreprises M. Stéphane Martin ainsi que le directeur du Service de l'urbanisme M. Louis-Martin Levac sont également présents.

**CCU17-12-258 2. 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. Adoption de l'ordre du jour
3. [Calendrier 2018](#)
4. [Adoption du procès-verbal de la réunion du 27 novembre 2017](#)
5. [Demande usage conditionnel 2017-UC-231 – Ajout d'un bureau professionnel – 20, chemin des Tourelles – \[REDACTED\]](#)
6. [Demande de dérogation mineure 2017-DM-230 – Réduction de superficie et de profondeur d'un lot – Chemin de Courchevel – 9223-2677 Québec inc.](#)
7. [Demande de dérogation mineure 2017-DM-237 – Implantation d'un bâtiment accessoire sur un terrain vacant – Chemin de la Réserve – P. Pom inc.](#)
8. [Demande de dérogation mineure 2017-DM-238 – Empiètement en marge latérale, augmentation de la hauteur d'une porte de garage, implantation d'une remise en cour avant – 516-518, chemin des Boisés – \[REDACTED\]](#)
9. [Demande de dérogation mineure 2017-DM-239 – Réduction de la distance avec la ligne des hautes eaux et transformation d'une véranda en pièce habitable – 193, chemin du Lac-Ouimet – \[REDACTED\]](#)
10. [Demandes de dérogation mineure 2017-DM-242 et 2017-DM-249 – Réduction de superficie, de profondeur, de largeur de bâtiment et de superficie d'implantation au sol et augmentation du rapport bâti/terrain – 726-732, rue Lafleur – \[REDACTED\]](#)
11. [Demande de dérogation mineure 2017-DM-243 – Implantation d'une aire de stationnement en rive – 1340, rue de Saint-Jovite – \[REDACTED\]](#)
12. [PIIA-01 Tronçon central quadrilatère institutionnel 2017-235 – Enseigne rattachée – 701, rue Labelle – Clinique dentaire M T](#)
13. Divers
  - a) [PIIA-19 Fenêtre sur le lac Ouimet 2017-244 – Rénovation du bâtiment principal – 2376, rue Labelle - \[REDACTED\]](#)
14. [Prochaine réunion : le 22 janvier 2018](#)
15. [Levée de la réunion](#)

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

18-12-2017

### 3. Calendrier 2018

Les membres prennent connaissance du calendrier préliminaire des réunions de 2018. Mandat est donné à la secrétaire Lise Benoit de le leur transmettre lorsqu'officiel.

### CCU17-12-259 4. Adoption du procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme du 27 novembre 2017

Il est proposé par Mme Sylvie Vaillancourt

ET IL EST RÉSOLU d'adopter le procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 27 novembre 2017 comme il a été présenté.

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

### CCU17-12-260 5. Demande usage conditionnel 2017-UC-231 – Ajout d'un bureau professionnel – 20, chemin des Tourelles – [REDACTED] - Recommandation au conseil

**CONSIDÉRANT QUE** la demande d'usage conditionnel portant le numéro 2017-UC-231 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 20, chemin des Tourelles;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande est à l'effet d'autoriser un bureau de professionnel en usage complémentaire dans cette résidence située dans une zone touristique villégiature (TV);

**CONSIDÉRANT QUE** l'usage complémentaire n'est exercé que par l'occupant du bâtiment principal, qu'il ne s'accompagne d'aucun entreposage intérieur ou extérieur, qu'aucun produit n'est vendu ou offert en vente sur place ni qu'aucune enseigne n'est projetée ni autorisée;

**CONSIDÉRANT QUE** les membres du CCU estiment que les critères d'évaluation pour cet usage conditionnel sont pratiquement tous respectés;

**EN CONSÉQUENCE,**

Il est proposé par M. Yvon Labonté

ET IL EST RÉSOLU de recommander au conseil d'accepter la demande d'usage conditionnel pour l'aménagement d'un bureau professionnel au 20, chemin des Tourelles conformément aux documents déposés le 23 novembre 2017 et aux conditions suivantes :

- que l'aire de stationnement sur la propriété soit suffisante pour accommoder la clientèle de ce bureau afin qu'elle n'ait pas à se stationner dans la rue;
- que les journées de consultation soient limitées aux lundis et vendredis;

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

18-12-2017

**CCU17-12-261 6. Demande de dérogation mineure 2017-DM-230 – Réduction de superficie et de profondeur d'un lot – Chemin de Courchevel – 9223-2677 Québec inc. - Recommandation au conseil**

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de dérogation mineure portant le numéro 2017-DM-230 a été déposée à l'égard d'un immeuble non construit situé sur le chemin de Courchevel;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande est à l'effet de reconnaître des droits de construction sur un lot dont la superficie est de 4898,2 mètres carrés et la profondeur et 66,11 mètres alors que le règlement de lotissement (2008)-103 prescrit une superficie minimale de 6000 mètres carrés et une profondeur de 75 mètres;

**CONSIDÉRANT QUE** lorsqu'il a été créé, le terrain était conforme aux normes applicables mais n'ayant pas été cadastré, il ne détient pas le droit acquis dont il aurait besoin puisqu'en 2008, la superficie minimale a été augmentée;

**CONSIDÉRANT QUE** l'achat de superficie additionnelle est impossible, le terrain de droite étant bâti et celui de gauche, un parc appartenant à la Ville;

**CONSIDÉRANT QU'** une pré-étude de la firme KCS inc. confirme la capacité du terrain à recevoir une installation septique fonctionnelle et conforme;

**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-230 ci-haut décrite et ce, conformément au plan de l'arpenteur-géomètre monsieur Dany Maltais, numéro 27259, minute 6617 et daté du 6 novembre 2017.

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

**CCU17-12-262 7. Demande de dérogation mineure 2017-DM-237 – Implantation d'un bâtiment accessoire sur un terrain vacant – Chemin de la Réserve – P. Pom inc. - Recommandation au conseil**

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de dérogation mineure portant le numéro 2017-DM-237 a été déposée à l'égard d'un immeuble non construit situé sur le chemin de la Réserve;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande est à l'effet d'autoriser l'implantation d'un bâtiment accessoire sans la présence d'un bâtiment principal sur le terrain alors que le règlement de zonage (2008)-102 ne le permet pas;

**CONSIDÉRANT QUE** cette demande fait suite à la résolution du conseil CM17 11 359, qui acceptait l'installation d'un équipement de refroidissement pour une patinoire à la condition qu'il soit à l'intérieur d'un bâtiment insonorisé permettant de respecter le règlement municipal sur le bruit;

18-12-2017

**CONSIDÉRANT QUE** la couleur et le modèle de la toiture et du revêtement extérieur du bâtiment accessoire seront similaires à ceux de la résidence située à proximité sur le terrain voisin;

**EN CONSÉQUENCE,**

Il est proposé par Mme Roxanne Lacasse

**ET IL EST RÉSOLU :**

- de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2017-DM-237 ci-haut décrite et ce, conformément au plan Perspective conceptuelle réalisé par la firme Jutras architecture, daté du 28 novembre 2017;
- 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**

**CCU17-12-263 8. Demande de dérogation mineure 2017-DM-238 – Empiètement en marge latérale, augmentation de la hauteur d'une porte de garage, implantation d'une remise en cour avant – 516-518, chemin des Boisés – [REDACTÉ] - Recommandation au conseil**

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de dérogation mineure portant le numéro 2017-DM-238 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 516-518, chemin des Boisés;

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

- son implantation à 2,85 mètres, plutôt qu'à 6 mètres, de la ligne latérale gauche;
- sa porte de garage d'une hauteur de 3,05 mètres plutôt que de 2,5 mètres;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande vise également à régulariser l'implantation, en cour avant, d'une remise non attenante à la résidence alors que le règlement ne le permet pas;

**CONSIDÉRANT QUE** le site d'accueil du garage est déjà déboisé et que la remise n'est pas visible du chemin des Boisés;

**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-238 ci-haut décrite et ce, conformément au plan projet d'implantation de l'arpenteur-géomètre monsieur Simon Jean, numéro 27414, minute 2245 et daté du 12 décembre 2017 ainsi qu'aux plans des façades et du rez-de-chaussée déposés le 29 novembre 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

18-12-2017

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**

**CCU17-12-264 9. Demande de dérogation mineure 2017-DM-239 – Réduction de la distance avec la ligne des hautes eaux et transformation d'une véranda en pièce habitable – 193, chemin du Lac-Ouimet [REDACTED] - Recommandation au conseil**

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de dérogation mineure portant le numéro 2017-DM-239 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 193, chemin du Lac-Ouimet;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande est à l'effet d'autoriser l'implantation d'un agrandissement à 15 mètres de la ligne des hautes eaux du lac Ouimet plutôt qu'à 20 mètres comme le prescrit le règlement de zonage (2008)-102 et de régulariser la transformation d'une véranda en espace habitable situé à 13,64 mètres du lac et sous laquelle l'agrandissement sera construit;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville a établi une politique interne pour l'acceptation d'un projet situé entre la rive de 15 mètres et la distance de 20 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux et que le bon fonctionnement de l'installation sanitaire figure parmi les conditions d'acceptation;

**CONSIDÉRANT QUE** l'impact de l'agrandissement est minime compte tenu que l'espace est déjà utilisé comme rangement;

**CONSIDÉRANT QUE** l'ensemble des travaux d'excavation pour la fondation s'effectuera à l'extérieur de la rive de 15 mètres;

**CONSIDÉRANT QUE** l'installation sanitaire n'est pas conforme à la réglementation à l'égard du nombre de chambres qu'elle dessert;

### **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-239 ci-haut décrite et ce, conformément au plan certificat d'implantation de l'arpenteur-géomètre monsieur Denis Robidoux, numéro 68 851-B, minute 12876 et daté du 26 octobre 2017 et à la condition suivante :
  - que l'installation sanitaire soit reconstruite avant l'émission du permis d'agrandissement;
- 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**

18-12-2017

**CCU17-12-265 10. Demandes de dérogation mineure 2017-DM-242 et 2017-DM-249 – Réduction de superficie, de profondeur, de largeur de bâtiment et de superficie d’implantation au sol et augmentation du rapport bâti/terrain – 726-732, rue Lafleur – [REDACTED] - Recommandation au conseil**

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de dérogation mineure portant le numéro 2017-DM-242 a été déposée à l’égard de l’immeuble situé au 726-732, rue Lafleur;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande est à l’effet d’autoriser la subdivision d’un lot construit en 2 lots distincts pour permettre la construction d’une seconde résidence;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande déroge au règlement de lotissement (2008)-103 par :

- la superficie du lot non construit de 416,6 mètres carrés plutôt que de 500 mètres carrés;
- la profondeur moyenne des 2 lots de 22,86 mètres plutôt que de 25 mètres;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande déroge également au règlement de zonage (2008)-102 par :

- la largeur de la nouvelle résidence de 6,54 mètres plutôt que de 7 mètres;
- la superficie d’implantation au sol de la nouvelle résidence de 63,77 mètres carrés plutôt que de 65 mètres carrés;
- le rapport bâti/terrain pour le lot construit de 28,1 % plutôt que de 25 %;

**BIEN QU’** elle cumule un grand nombre de normes en dérogation, la subdivision projetée respecte la trame urbaine existante du quartier;

**CONSIDÉRANT QUE** les dérogations en lien avec les dimensions du bâtiment projeté s’expliquent par le fait que l’on construit un petit bâtiment sur un petit terrain;

**EN CONSÉQUENCE,**

Il est proposé par M. Yvon Labonté

**ET IL EST RÉSOLU :**

- de recommander au conseil d’accepter les demandes de dérogation mineure 2017-DM-242 et 2017-DM-249 ci-haut décrites et ce, conformément au plan projet d’implantation de l’arpenteur-géomètre monsieur Gabriel Lapointe, numéro 27340, minute 2481 et daté du 1<sup>er</sup> décembre 2017,;
- d’informer le requérant que, conformément à l’article 22 du règlement (2008)-108 régissant les demandes de dérogation mineure, l’acceptation des dérogations mineures est valide pour une durée de 18 mois, et que si les travaux visés par les demandes 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**

18-12-2017

**CCU17-12-266 11. Demande de dérogation mineure 2017-DM-243 – Implantation d’une aire de stationnement en rive – 1340, rue de Saint-Jovite – [REDACTED] - Recommandation au conseil**

**CONSIDÉRANT QUE** la demande de dérogation mineure portant le numéro 2017-DM-243 a été déposée à l’égard de l’immeuble situé au 1340, rue de Saint-Jovite;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande est à l’effet de régulariser l’implantation d’une aire de stationnement à 10 mètres de la ligne des hautes eaux de la rivière du Diable alors que le règlement de zonage (2008)-102 prescrit une distance minimale de 30 mètres;

**CONSIDÉRANT QUE** un oubli du Service de l’urbanisme lors de l’émission du permis est à l’origine de la demande qui a donc pour fins de régulariser la situation;

**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-243 ci-haut décrite.

**ADOPTÉE À L’UNANIMITÉ**

**CCU17-12-267 12. PIIA-01 Tronçon central quadrilatère institutionnel 2017-235 – Enseigne rattachée – 701, rue Labelle – Clinique dentaire M T - Recommandation au conseil**

**CONSIDÉRANT QU’** une demande a été déposée à l’effet d’autoriser l’installation d’une enseigne apposée sur le bâtiment pour annoncer la clinique dentaire MT opérant au 701, rue Labelle;

**CONSIDÉRANT QUE** l’immeuble affecté par la demande est assujéti au PIIA du 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 cette enseigne respecte l’ensemble des critères d’évaluation prévus pour ledit PIIA en s’harmonisant avec l’enseigne sur poteaux;

**EN CONSÉQUENCE,**

Il est proposé par Mme Roxanne Lacasse

ET IL EST RÉSOLU de recommander au conseil d’accepter le projet d’enseigne pour la clinique dentaire MT situé au 701, rue Labelle, conformément au plan réalisé par Yan-Éric Côté daté du 30 novembre 2017.

**ADOPTÉE À L’UNANIMITÉ**

18-12-2017

**CCU17-12-268 13. Divers a) PIIA-19 Fenêtre sur le lac Ouimet 2017-244 – Rénovation du bâtiment principal – 2376, rue Labelle - [REDACTED] - Recommandation au conseil**

**CONSIDÉRANT QU'** une demande a été déposée à l'effet d'autoriser une modification à un agrandissement en cours de réalisation au 2376, rue Labelle, accepté par la résolution CM16 12 439;

**CONSIDÉRANT QUE** la modification vise le remplacement, par des fenêtres, du déclin de bois prévu entre les poutres dans le pignon de la toiture de l'agrandissement;

**CONSIDÉRANT QUE** l'immeuble affecté par la demande est assujéti au PIIA 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 le projet respecte l'ensemble des critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA en s'harmonisant avec son milieu bâti;

**EN CONSÉQUENCE,**

Il est proposé par M. Pascal De Bellefeuille

ET IL EST RÉSOLU de recommander au conseil d'accepter la modification au projet d'agrandissement sur l'élévation gauche du 2376, rue Labelle conformément à l'esquisse déposée le 13 décembre 2017.

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

**14. Prochaine réunion**

La prochaine réunion du CCU aura lieu le 22 janvier 2018.

**CCU17-12-269 15. Levée de la réunion**

Il est proposé par Jean-Paul Fleurant

et il est résolu que la présente réunion soit levée. Il est 10 h 45.

---

Carol Matte  
Président

---

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