

**Réunion du CCU
Ville de Mont-Tremblant
Mardi le 19 mai 2020**

Procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Tremblant tenue le mardi 19 mai 2020 à 9 h, par Vidéoconférence (Zoom) et conférence téléphonique, à laquelle, outre le secrétaire du CCU et coordonnateur gestion du développement et service aux entreprises M. Stéphane Martin, sont présents :

À distance : M. Guillaume Georges
M. Claude Girard
M. Yvon Labonté
Mme Roxanne Lacasse
Mme Sylvie Vaillancourt
M. Pascal De Bellefeuille

Absence : M. Carol Matte, président

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 20 avril 2020 et modification du procès-verbal de la réunion du 16 mars 2020
4. Suivi du procès-verbal des réunions du 16 mars, 14 et 20 avril 2020

DÉROGATIONS MINEURES

5. [Demande de dérogations mineures - 2019-DM-133 - régularisation d'une nouvelle construction - 590, chemin Desmarais - \[REDACTED\]](#)
6. [Demande de dérogations mineures - 2020-DM-059 - augmentations du nombre de logements et d'étages d'une construction neuve - Boisé du Ruisseau Clair S.E.C. - rue Lalonde](#)
7. [Demande de dérogations mineures - 2020-DM-078 - augmentation de la superficie de la remise, réduction de la marge arrière et orientation de la façade - 263,-265 rue du Couvent - 9331-3203 Québec inc.](#)
8. [Demande de dérogations mineures - 2020-DM-079 - réduction de la superficie, de la largeur et de la profondeur d'un lot - lot 2 803 024 - chemin du Village - \[REDACTED\]](#)
9. [Demande de dérogations mineures - 2020-DM-080 - équipements en cour avant - muret de soutènement et hauteur de la clôture - \[REDACTED\] - 180, chemin Ovila](#)
10. [Demande de dérogation mineure - 2020-DM-082 - réduction de l'aire d'isolement - 905, chemin Cochrane - \[REDACTED\]](#)
11. [Demande de dérogation mineure - 2020-DM-084 - implantation d'un bâtiment accessoire - \[REDACTED\] - chemin Paquette](#)
12. [Demande de dérogation mineure - 2020-DM-088 - installation de quais sur un terrain riverain - 159, chemin Bréard - Société en commandite Bent](#)
13. [Demande de dérogation mineure - 2020-DM-089 - réduction de superficie - lot 6 369 858 - rue Latendresse - \[REDACTED\]](#)
14. [Demande de dérogation mineure - 2020-DM-091 - garage attenant en cour avant - lot 6 369 858 - rue Latendresse - \[REDACTED\]](#)
15. [Demande de dérogations mineures - 2020-DM-092 - absence d'une aire d'isolement - 884 à 890, rue de Saint-Jovite - 9342-2376 Québec inc.](#)

PIIA

16. [Demande de PIIA - 2020-PIIA-063 - rénovations – 1313, rue Labelle – \[REDACTED\] - PIIA-17 Tronçons à requalifier](#)
17. [Demande de PIIA - PIIA-2020-065 - enseigne détachée et modulaire – 23-29, chemin Pilon – Rénovations François Labrecque / Cayer Services après sinistre / Pieux Rotech / Construction PPL Bouffar - PIIA-02 Portes d'entrée principales](#)

19-05-2020

18. [Demande de PIIA - 2020-PIIA-076 - PIIA-08 Base sud – agrandissement – 147, chemin Au Pied-de-la-Montagne, condo 2099 – \[REDACTED\]](#)
19. [Demande de PIIA - 2020-PIIA-077 - enseigne détachée – 437, route 117 – Restaurant Benny & Co. - PIIA-13 Corridors de commerces structurants](#)
20. [Demande de PIIA - 2020-PIIA-093 – constructions neuves – rue Vaillancourt – Constantineau Investissements Inc. - PIIA-02 Portes d'entrée principales](#)
21. [Demande de PIIA - 2020-PIIA-094 - modification de la façade – 151, chemin du Curé-Deslauriers – Starbucks - PIIA-08 Base sud](#)
22. [Demande de PIIA - 2020-PIIA-095 - reconstruction commerciale \(après sinistre\) – 850, rue Lalonde – Mad Grill & Aventures Neige - PIIA-14 Corridor de commerces de spécialité, d'hébergement et résidentiel](#)
23. [Demande de PIIA - 2020-PIIA-099 - modifications des couleurs extérieures – 165, chemin des Cerfs - \[REDACTED\] - PIIA-29 Refuge du Cerf](#)

USAGE CONDITIONNEL

24. [Demande d'usage conditionnel - 2020-UC-086 - service de traiteur - 1180, montée Kavanagh - \[REDACTED\]](#)
25. Divers
26. Prochaine réunion
27. Levée de la réunion

1. Ouverture de la réunion et présences

CCU20-05-097

2. Adoption de l'ordre du jour

Il est proposé et résolu d'adopter l'ordre du jour, tel que proposé.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU20-05-098

3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 20 avril 2020 et modification du procès-verbal de la réunion du 16 mars 2020

Il est proposé et résolu d'adopter le procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 20 avril 2020 comme il a été déposé.

Il est proposé et résolu de modifier le point 12 du procès-verbal de la réunion du comité consultation d'urbanisme tenue le 16 mars 2020 comme suit:

- que le dernier considérant se lise comme suit:

CONSIDÉRANT que cette demande fait suite à une procédure en prescription avec le voisin.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

4. Suivi du procès-verbal des réunions du 16 mars, 14 et 20 avril 2020

CCU20-05-099

5. Demande de dérogations mineures - 2019-DM-133 - régularisation d'une nouvelle construction - 590, chemin Desmarais - [REDACTED]

CONSIDÉRANT que la demande de dérogations mineures portant le numéro 2019-DM-133 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 590, chemin Desmarais;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet de régulariser un bâtiment qui déroge au règlement de zonage (2008)-102 soit:

- qu'un pavillon soit localisé dans la cour et marge avant;
- qu'une bonbonne soit localisée dans la cour et marge avant;
- l'implantation de la galerie latérale droite à 1,94 m plutôt qu'à 10 m de la marge latérale;
- l'implantation de la galerie latérale gauche à 9,7 m plutôt qu'à 10 m de la

- marge latérale;
- l'implantation de la véranda à 7,54 m plutôt qu'à 12 m de la marge latérale;
- l'implantation d'un pavillon à 0 m plutôt qu'à 2 m d'un équipement accessoire (terrain tennis);
- la présence d'une remise à piscine sur le terrain sans la présence d'une piscine hors terre ou creusée;
- l'implantation d'un terrain de tennis à 5,29 m plutôt qu'à 10 m de la ligne avant et à 0 m plutôt qu'à 2 m d'un bâtiment accessoire (pavillon);
- l'implantation d'un mur de soutènement à 0 m plutôt qu'à 0,5 m de la ligne avant;
- la hauteur des murs de soutènement à 1,5 m plutôt qu'à 1 m.

CONSIDÉRANT que le projet de construction a été modifié sans l'approbation de la Ville;

CONSIDÉRANT que plusieurs dérogations ne peuvent être qualifiées de «mineures»;

CONSIDÉRANT que le projet va à l'encontre de plusieurs objectifs du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT que le projet ne respecte pas les conditions édictées à l'article 145.5 de la LAU.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser la demande de dérogations mineures 2019-DM-133 ci-haut décrite pour le 590, chemin Desmarais.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU20-05-100

6. Demande de dérogations mineures - 2020-DM-059 - augmentations du nombre de logements et d'étages d'une construction neuve - Boisé du Ruisseau Clair S.E.C. - rue Lalonde

CONSIDÉRANT que la demande de dérogations mineures portant le numéro 2020-DM-059 a été déposée à l'égard d'un immeuble non construit situé sur la rue Lalonde;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser la construction d'un bâtiment principal:

- de 24 logements alors que le règlement permet 20 logements;
- de 4 étages alors que le règlement permet 3 étages.

CONSIDÉRANT que la planification d'origine du règlement de zonage de ce secteur provient de ce même promoteur;

CONSIDÉRANT que le projet projeté ne respecte pas la volumétrie du cadre bâti adjacent;

CONSIDÉRANT que le nombre de logements et le nombre d'étages auront un impact visuel important pour le secteur à proximité d'autant plus que le bâtiment projeté sera sur un terrain ayant une élévation plus élevée que les bâtiments voisins;

CONSIDÉRANT que le requérant n'a pas démontré le préjudice que lui cause l'application du règlement;

EN CONSÉQUENCE,

19-05-2020

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser la demande de dérogations mineures 2020-DM-059 ci-haut décrite pour le projet de la rue Lalonde tel que présenté au document explicatif préparé par la firme Atelier idea architecture + design, daté du 13 avril 2020.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU20-05-101

7. Demande de dérogations mineures - 2020-DM-078 - augmentation de la superficie de la remise, réduction de la marge arrière et orientation de la façade - 263,-265 rue du Couvent - 9331-3203 Québec inc.

CONSIDÉRANT que la demande de dérogations mineures portant le numéro 2020-DM-078 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 263-265, rue du Couvent;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet de régulariser une situation qui déroge au règlement de zonage (2008)-102 par:

- la superficie de la remise de 22,98 m² alors que le règlement permet que 22 m²;
- l'implantation du bâtiment principal à 4,30 m plutôt qu'à 8 m de la ligne arrière;
- l'orientation du bâtiment principal dont la façade principale n'est pas orientée vers la rue.

CONSIDÉRANT que l'opération cadastrale coupant le terrain en deux fera en sorte que le bâtiment existant se retrouve avec une nouvelle marge arrière et sa façade principale ne sera plus face à la rue;

CONSIDÉRANT que la propriété est située à l'intérieur du périmètre urbain où la façade principale doit être orientée vers une rue;

CONSIDÉRANT que le propriétaire propose de déplacer la porte principale pour qu'elle soit en face de la rue du Saut, ce qui rendrait l'orientation du bâtiment conforme après les travaux projetés;

CONSIDÉRANT que la demande a pour fins de régulariser une situation;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu :

- de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogations mineures 2020-DM-078 ci-haut décrite pour le 263-265, rue du Couvent et ce, conformément au plan projet de lotissement projeté préparé et signé par l'arpenteur-géomètre Simon Jean, numéro 30668, minute 3196 et amendé en date du 21 février 2020 et ce, à la condition que la construction de la porte principale sur la rue du Saut se réalise d'ici 12 mois.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU20-05-102

8. Demande de dérogations mineures - 2020-DM-079 - réduction de la superficie, de la largeur et de la profondeur d'un lot - lot 2 803 024 - chemin du Village - [REDACTED]

CONSIDÉRANT que la demande de dérogations mineures portant le numéro 2020-DM-079 a été déposée à l'égard d'un immeuble non construit situé sur le chemin du Village;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet de reconnaître les droits construction sur un lot qui déroge au règlement de lotissement (2008)-103 par:

19-05-2020

- la superficie est de 1 032,6 m² plutôt que de 4 000 m²;
- la largeur est de 32,25 m plutôt que de 50 m;
- la profondeur est de 31,79 m plutôt que de 75 m.

CONSIDÉRANT que le terrain est desservi par le réseau d'égout et d'aqueduc de la Ville;

CONSIDÉRANT qu'étant à l'extérieur du périmètre urbain, la norme du 4 000 m² s'applique peu importe si le terrain est desservi ou pas par les réseaux;

CONSIDÉRANT que les deux terrains adjacents ont une superficie similaire et ils sont construits;

CONSIDÉRANT que le préjudice causé au propriétaire serait qu'il ne serait pas possible de construire sur ce terrain;

CONSIDÉRANT que le terrain est assujéti à un PIIA, ce qui permettra le temps venu d'avoir un projet qui s'harmonise avec l'environnement.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogations mineures 2020-DM-079 ci-haut décrite pour le lot 2 803 024, situé sur le chemin du Village.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU20-05-103

9. Demande de dérogations mineures - 2020-DM-080 - équipements en cour avant - muret de soutènement et hauteur de la clôture [REDACTED] - 180, chemin Ovila -

CONSIDÉRANT que la demande de dérogations mineures portant le numéro 2020-DM-080 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 180, chemin Ovila;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet de régulariser un bâtiment qui déroge au règlement de zonage (2008)-102 soit:

- l'installation de deux réservoirs de propane à 1,5 m plutôt qu'à 3 m de la marge latérale;
- la hauteur de la clôture dans la cour avant à 2 m plutôt qu'à 0,75 m;
- l'empiètement d'un muret de soutènement dans l'emprise de la rue alors qu'une distance minimale de 0,5 m de la ligne avant est requise;
- mur de soutènement de plus de 1,5 m de haut visible du lac qui n'est pas camouflé par des conifères.

CONSIDÉRANT que le Service des travaux publics nous informe qu'il y a un projet de rénovation du chemin Ovila;

CONSIDÉRANT que suite à l'avis du Service des travaux publics, nous recommandons de ne pas accepter l'empiètement du muret de soutènement dans l'emprise de la rue, car il pourrait nuire aux travaux;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu:

- de recommander au conseil d'accepter en partie et conditionnellement la demande de dérogations mineures 2020-DM-080 ci-haut décrite pour le 180, chemin Ovila et ce, conformément au certificat de localisation préparé par l'arpenteur-géomètre Jean-Marc Clément, numéro 72 301-B, minute 8 994 et daté du 8 novembre 2019 soit:

- d'accepter:
 - la hauteur de la clôture qui camoufle les équipements en cour avant;
 - l'implantation actuelle des réservoirs de propane à 1,5 m plutôt qu'à 3 m de la marge latérale;
- de refuser :
 - l'absence de plantation de conifères qui permet de cacher le muret de soutènement de plus de 1,5 m de haut qui est visible du lac.
 - l'implantation du muret de soutènement à moins de 0,5 m de la ligne avant;
 - l'implantation du muret de soutènement dans l'emprise de la rue;
- Et à la condition suivante:
 - planter des conifères d'une hauteur minimale de 1,5 m pour camoufler le muret de soutènement de plus de 1,5 m de haut qui est visible du lac.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU20-05-104 10. Demande de dérogation mineure - 2020-DM-082 - réduction de l'aire d'isolement - 905, chemin Cochrane - [REDACTED]

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2020-DM-082 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 905, chemin Cochrane;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet de régulariser un bâtiment existant dont l'aire d'isolement est de 1 m plutôt que de 5 m. L'aire d'isolement est située entre le bâtiment et la rive d'une largeur de 20 m du lac Desmarais.

CONSIDÉRANT que l'application de la réglementation pourrait causer un préjudice sérieux au propriétaire, puisque cette construction demeurerait non conforme;

CONSIDÉRANT que la demande a pour fins de régulariser une situation;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2020-DM-082 ci-haut décrite pour le 905, chemin Cochrane et ce, conformément au plan 3ième version (plan showing the distances from de lake and the wetland for minor variance request) préparé et signé par l'arpenteur-géomètre Simon Jean, numéro 30801, minute 3246, daté du 22 avril 2020 et amendé le 12 mai 2020.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU20-05-105 11. Demande de dérogation mineure - 2020-DM-084 - implantation d'un bâtiment accessoire - [REDACTED] - chemin Paquette

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2020-DM-084 a été déposée à l'égard d'un immeuble non construit situé sur le chemin Paquette;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser l'implantation d'un bâtiment accessoire à une cabane à sucre à 18,75 m plutôt qu'à 30 m de la ligne latérale;

CONSIDÉRANT que l'emplacement du bâtiment dérogatoire n'affecte en rien le terrain voisin, car ce terrain appartient à une compagnie dont René Paquette en est le propriétaire;

CONSIDÉRANT que le terrain possède plus de 185 000 m².

19-05-2020

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu :

- de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2020-DM-084 ci-haut décrite pour le lot 3 646 257, situé sur le chemin Paquette et ce, conformément au plan projet d'implantation préparé et signé par l'arpenteur-géomètre Simon Jean, numéro 30642, minute 3171 et amendé en date du 24 avril 2020;
- 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

CCU20-05-106

12. Demande de dérogation mineure - 2020-DM-088 - installation de quais sur un terrain riverain - 159, chemin Bréard - Société en commandite Bent

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2020-DM-088 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 159, chemin Bréard;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser l'implantation de 2 quais sur un terrain riverain non construit alors que le règlement ne le permet pas;

CONSIDÉRANT qu'actuellement on retrouve sur ce lot vacant 4 sentiers et 4 quais qui donnent accès au lac Gélinas pour certains résidents qui ont un droit d'accès notarié sur ledit terrain;

CONSIDÉRANT que le projet vise à retirer 3 quais existants, à renaturaliser 3 sentiers existants, à aménager un nouveau sentier (avec passerelle & escalier sur pilotis à proximité du lac (milieu humide) pour les résidents du secteur ayant un accès notarié avec l'installation d'un nouveau quai conforme aux normes applicables et de conserver un quai et un sentier existant pour desservir le futur bâtiment principal qui sera construit sur ce lot;

CONSIDÉRANT que le requérant avait déjà obtenu une dérogation mineure en lien avec ce projet;

CONSIDÉRANT que les travaux n'ont pas été réalisés dans le cadre du délai de validité;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu :

- de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2020-DM-088 ci-haut décrite pour le 159, chemin Bréard et ce, conformément à un avis concernant l'aménagement d'une servitude d'accès au lac Gélinas, préparé par la firme Enviro Solutions daté d'octobre 2017 et le plan d'aménagement préparé par la firme Enviroforêt Inc. reçu par courriel le 16 mars 2020 et ce, aux conditions suivantes:
 - utiliser une portée maximale lors de la traversée du milieu humide afin d'éviter de devoir planter des pilotis dans ce milieu humide;
 - utiliser du bois sans préservatifs chimiques pour la construction de la passerelle, des escaliers et du quai;
 - positionner le quai à un endroit où aucune coupe d'arbre n'est requise;

- le dépôt d'une demande de permis de construction (V-1) dans le cadre du délai de validité de la présente dérogation mineure.
- 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

CCU20-05-107

13. Demande de dérogation mineure - 2020-DM-089 - réduction de superficie - lot 6 369 858 - rue Latendresse - [REDACTED]

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2020-DM-089 a été déposée à l'égard d'un immeuble vacant situé sur la rue Latendresse;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser la création d'un lot d'une superficie de 2 711,4 m² plutôt que de 4 000 m² qui déroge au règlement de lotissement (2008)-103;

CONSIDÉRANT que les lots ont été cadastrés sans être conformes au règlement applicable de l'époque et par conséquent ne profitent pas de droits acquis;

CONSIDÉRANT que ce terrain n'est pas desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout;

CONSIDÉRANT qu'une étude de caractérisation réalisée le 29 avril 2020, dans le cadre de cette demande, démontre que le terrain peut recevoir, en toute conformité, une installation sanitaire et un puits;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2020-DM-089 ci-haut décrite pour le lot 6 369 858 du cadastre du Québec, situé sur la rue Latendresse et ce, conformément au plan cadastral parcellaire, réalisé par l'arpenteur-géomètre monsieur Denis Robidoux, numéro de dossier 72 902-B, minute 14751 et daté du 26 mars 2020.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU20-05-108

14. Demande de dérogation mineure - 2020-DM-091 - garage attenant en cour avant - lot 6 369 858 - rue Latendresse - [REDACTED]

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2020-DM-091 a été déposée à l'égard d'un immeuble vacant situé sur la rue Latendresse;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser l'implantation d'un garage attenant en cour avant alors que le règlement de zonage (2008)-102 ne le permet pas;

CONSIDÉRANT que la topographie du terrain ne permet pas la construction d'une pièce habitable au sous-sol afin de transformer le garage attenant en garage intégré et le rendre ainsi conforme;

CONSIDÉRANT que le garage attenant s'intègre bien à l'architecture du bâtiment principal;

CONSIDÉRANT que le préjudice au propriétaire serait de revoir son plan de construction au complet pour le rendre conforme;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu :

- de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2020-DM-091 ci-haut décrite pour le lot 6 369 858, situé sur la rue Latendresse et ce, conformément un plan d'implantation préparé et signé par JML de Waddell Construction et au plan cadastral parcellaire, réalisé par l'arpenteur-géomètre monsieur Denis Robidoux, numéro de dossier 72 902-B, minute 14751 et daté du 26 mars 2020;
- 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

CCU20-05-109

15. Demande de dérogations mineures - 2020-DM-092 - absence d'une aire d'isolement - 884 à 890, rue de Saint-Jovite - 9342-2376 Québec inc.

CONSIDÉRANT que la demande de dérogations mineures portant le numéro 2020-DM-092 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 884 à 890, rue de Saint-Jovite;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet de régulariser une situation existante soit :

- l'implantation d'un agrandissement d'un bâtiment à 0 m plutôt qu'à 1 m de l'allée d'accès existante;
- l'absence d'aire d'isolement entre l'allée d'accès et le bâtiment principal ainsi qu'entre le bâtiment principal et la ligne avant.

CONSIDÉRANT que, dans le cadre du projet d'agrandissement de ce bâtiment, une dérogation mineure a été accordée (2019-DM-191);

CONSIDÉRANT que suite à l'étude du dossier pour la présente demande, ces éléments dérogatoires n'avaient pas été traités;

CONSIDÉRANT que l'agrandissement proposé maximise le terrain;

CONSIDÉRANT que le préjudice au requérant serait que le projet ne pourrait être réalisé;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu :

- de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogations mineures 2020-DM-092 ci-haut décrite pour le 884 à 890, rue de Saint-Jovite et ce, conformément au plan projet d'implantation de l'arpenteur-géomètre Denis Robidoux, numéro 71 702-B, minute 14 139 et daté du 12 juillet 2019.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU20-05-110

16. Demande de PIIA - 2020-PIIA-063 - rénovations – 1313, rue Labelle – [REDACTED] - PIIA-17 Tronçons à requalifier

19-05-2020

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet de rénover le bâtiment principal de bifamiliale à unifamiliale;

CONSIDÉRANT que le projet consiste à refaire le revêtement extérieur en bois gris, de construire un perron sur toute la longueur de la façade avant et d'installer de nouvelles fenêtres;

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

CONSIDÉRANT que les membres du CCU estiment que ce projet respecte l'ensemble des critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA pour une meilleure harmonie avec son milieu bâti;

CONSIDÉRANT que le bâtiment n'est pas visible de la rue vue la présence d'une rangée d'arbres matures en bordure de la rue;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet de rénovations au 1313, rue Labelle.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU20-05-111

17. Demande de PIIA - PIIA-2020-065 - enseigne détachée et modulaire – 23-29, chemin Pilon – Rénovations François Labrecque / Cayer Services après sinistre / Pieux Rotech / Construction PPL Bouffar - PIIA-02 Portes d'entrée principales

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser l'installation d'une enseigne détachée et modulaire pour ce nouveau bâtiment commercial qui abritera diverses entreprises reliées à la construction situé en bordure du chemin Pilon;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujéti au PIIA-02 - Portes d'entrée principales 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 pour une meilleure harmonie avec son milieu bâti;

CONSIDÉRANT que des garanties financières doivent être versées pour les enseignes sur poteaux;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet d'enseigne pour le nouveau bâtiment commercial situé en bordure du chemin Pilon, conformément au plan de l'enseigne détachée produit par la firme Momentum et ce, aux conditions suivantes :

- l'ajout d'un espace entre les panneaux et les poteaux;
- de retirer les éléments décoratifs (outils) au dessus de l'enseigne Rénovations François Labrecque;
- la réalisation d'un aménagement paysager de qualité et proportionnel à la base de l'enseigne détachée;
- le dépôt d'une garantie financière au montant de 500 \$.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU20-05-112 18. Demande de PIIA - 2020-PIIA-076 - PIIA-08 Base sud – agrandissement – 147, chemin Au Pied-de-la-Montagne, condo 2099 – [REDACTED]

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'agrandir une unité d'habitation localisée au 147, chemin Au-Pied-de-la-Montagne;

CONSIDÉRANT que le projet consiste à agrandir une unité de condo sur la galerie attenante afin d'optimiser l'aire ouverte et d'aménager une entrée plus adéquate,

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 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 et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet d'agrandissement du 147, chemin Au Pied-de-la-Montagne, condo 2099 conformément aux plans de construction signés par Marie-Ève Labelle, architecte, numéro 20008 et le plan projet d'implantation préparé et signé par l'arpenteur-géomètre Simon Jean, numéro 30736, minute 3227 et daté du 12 mars 2020.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU20-05-113 19. Demande de PIIA - 2020-PIIA-077 - enseigne détachée – 437, route 117 – Restaurant Benny & Co. - PIIA-13 Corridors de commerces structurants

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser l'installation d'une enseigne détachée pour annoncer le restaurant Benny & Co. situé au 437, route 117;

CONSIDÉRANT que le projet consiste à installer une enseigne détachée sur la structure de l'enseigne modulaire localisée à l'entrée de ce projet commercial;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au PIIA-13 - Corridors de commerces structurants 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 son milieu bâti;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet d'enseigne pour le restaurant Benny & Co. situé au 437, route 117, conformément au plan de l'enseigne préparé par la firme Enseignes Landreville daté du 19 février 2019, à la condition suivante:

- le retrait de la petite enseigne «forum - groupeforum.ca» sur la structure de l'enseigne modulaire.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU20-05-114 20. Demande de PIIA - 2020-PIIA-093 – constructions neuves – rue Vaillancourt – Constantineau Investissements Inc. - PIIA-02 Portes d'entrée principales

19-05-2020

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, madame Sylvie Vaillancourt, par souci de transparence, se retire de la décision relativement au sujet suivant à l'ordre du jour. Elle quitte la vidéoconférence et s'abstient ainsi de participer aux délibérations et à la décision sur ce point.

CONSIDÉRANT que faisant suite à la recommandation de refus CCU20-04-087 entérinée par le conseil sous la résolution CM20 05 230, une proposition modifiée a été déposée à l'effet de construire 2 habitations multifamiliales isolées sur un terrain vacant situé sur la rue Vaillancourt;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujéti au PIIA-02 - Portes d'entrée principales en vertu du règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT que cette nouvelle proposition respecte davantage l'ensemble de critères d'évaluation prévu pour ledit PIIA pour une meilleure harmonie avec son milieu bâti;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet de constructions neuves sur la rue Vaillancourt conformément au plan projet d'implantation (incluant la base des aménagements paysagers) préparé et signé par l'arpenteur-géomètre Daniel Robidoux, numéro 72 773-C, minute 8 052 et daté du 17 février 2020 et de la version annotée manuellement et ce, aux conditions suivantes :

- l'ajout de fenêtres dans les cages d'escalier du côté de la rue Vaillancourt et du côté du stationnement;
- prévoir l'aménagement de jardins pluviaux pour le drainage de l'aire de stationnement;
- prévoir la plantation d'arbres pour la mise en place d'une canopée qui recouvre 50 % de l'aire de stationnement (selon le plan d'implantation annoté manuellement = îlot central de plantation).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Madame Sylvie Vaillancourt reprend part aux délibérations.

CCU20-05-115

21. Demande de PIIA - 2020-PIIA-094 - modification de la façade – 151, chemin du Curé-Deslauriers – Starbucks - PIIA-08 Base sud

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, se retire de la décision relativement au sujet suivant à l'ordre du jour. Il quitte la vidéoconférence 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 la modification de la façade pour le Starbucks localisé au 151, chemin du Curé-Deslauriers;

CONSIDÉRANT que le projet consiste à remplacer la fenêtre fixe localisée à droite de l'entrée du commerce par une nouvelle fenêtre «pour emporter» blanche à panneau coulissant et l'installation d'une tablette en inox pour permettre de servir des commandes pour emporter directement par l'extérieur de cet établissement.

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

19-05-2020

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;

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 modification de la façade du Starbucks localisé au 151, chemin du Curé-Deslauriers, conformément les insertions visuelles qui illustrent les modifications projetées et ce, à la condition suivante :

- le dépôt d'une garantie financière équivalant à 2 % de la valeur du projet (minimum 500 \$ maximum 10 000 \$).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU20-05-116 22. Demande de PIIA - 2020-PIIA-095 - reconstruction commerciale (après sinistre) – 850, rue Lalonde – Mad Grill & Aventures Neige - PIIA-14 Corridor de commerces de spécialité, d'hébergement et résidentiel

Monsieur Guillaume Georges reprend part aux délibérations.

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet de reconstruire un bâtiment de 2 étages pour la réouverture du restaurant Mad Grill et du centre de glissades sur tube (Aventures Neige), localisé au 850, rue Lalonde;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujéti au PIIA-14 - Corridor de commerces de spécialité, d'hébergement et résidentiel 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 et résolu de recommander au conseil:

- de refuser le projet de reconstruction du 850, rue Lalonde tel qu'indiqué aux plans de reconstruction Aventures Neige/ Mad Grill préparés par la firme PLA Architectes numéro 20031 et le plan projet d'implantation préparé et signé par l'arpenteur-géomètre Denis Robidoux, numéro 72 967-C, minute 14 801 et daté du 12 mai 2020.
- de suggérer à la requérante d'apporter des améliorations à la façade du bâtiment du côté de la route 117 qui est la façade la plus visible et de revoir l'apparence de la porte de grange du côté est;
- d'informer la requérante de l'exigence d'installer un revêtement de toiture en acier.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU20-05-117 23. Demande de PIIA - 2020-PIIA-099 - modifications des couleurs extérieures – 165, chemin des Cerfs - [REDACTED] - PIIA-29 Refuge du Cerf

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser une modification des couleurs extérieures d'une résidence située au 165, chemin des

19-05-2020

Cerfs;

CONSIDÉRANT que le projet prévoit également le remplacement des 2 portes de garage et le bardeau d'asphalte;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujéti au PIIA-29 - Refuge du Cerf 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 et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet de modification des couleurs extérieures pour la propriété située au 165, chemin des Cerfs conformément au document en couleur qui illustre les modifications projetées (projection du résultat final).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU20-05-118 24. Demande d'usage conditionnel - 2020-UC-086 - service de traiteur - 1180, montée Kavanagh - [REDACTED]

CONSIDÉRANT que la demande d'usage conditionnel portant le numéro 2020-UC-086 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 1180, montée Kavanagh;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser l'usage «service de traiteur» dans cette résidence située dans la zone TV-701;

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

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu :

- de recommander au conseil d'accepter la demande d'usage conditionnel pour l'exercice de l'usage d'un service de traiteur au 1180, montée Kavanagh conformément aux documents déposés le 17 avril 2020 à la condition suivante:
 - que le requérant s'engage à respecter toutes les conditions du règlement tel que mentionné dans sa demande.
- d'informer le requérant que, conformément à l'article 15.1 du règlement (2008)-107 régissant les demandes d'usage conditionnel, l'acceptation de l'usage conditionnel est valide pour une durée de 18 mois, et que si l'usage qu'elle vise n'a pas débuté ou n'est pas en voie de débuter en vertu d'un permis ou d'un certificat d'autorisation valide, à l'intérieur de ce délai, une nouvelle demande devra être déposée.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

25. Divers

26. Prochaine réunion

La prochaine réunion du CCU aura lieu le 15 juin 2020.

CCU20-05-119 27. Levée de la réunion

19-05-2020

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

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Claude Girard	Stéphane Martin, secrétaire
Vice-président	Coordonnateur gestion du développement et service aux entreprises