

**Réunion du CCU
Ville de Mont-Tremblant
Lundi le 11 janvier 2021**

Procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Tremblant tenue le lundi 11 janvier 2021 à 9 h, par vidéoconférence (Zoom), 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 :

À distance : M. Claude Girard, président
M. Guillaume George, vice-président
Mme Roxanne Lacasse
Mme Sylvie Vaillancourt
M. François Marcoux
Mme Julie Couture
Mme Ginette Riva

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 14 décembre 2020
4. Suivi du procès-verbal de la réunion du 16 novembre 2020
5. Divers - Rappel sur la confidentialité, le rôle d'ambassadeur, le respect des règlements et de l'éthique

ÉTUDE PLAN IMAGE

6. [Demande 2020-PIIA-281 - Plan image d'un projet intégré - chemins 8ième rang et Lesseps- lot 4 650 010 - \[REDACTED\] - PIIA-25 Terrains en pente, flancs et sommets de montagnes](#)
7. [Demande de PIIA - 2020-289 - Plan image d'un projet intégré - chemin des Palissades- lot 5 915 106 - \[REDACTED\] - PIIA-25 Terrains en pente, flancs et sommets de montagnes](#)

DÉROGATIONS MINEURES

8. [Demande de dérogation mineure - 2020-DM-268 - régularisation - empiètement en marge arrière - 120, chemin de Brébeuf - La Samaritaine de Mont-Tremblant](#)
9. [Demande de dérogations mineures - 2020-DM-274 - empiètements sur la distance entre une allée d'accès et un lac et absence de bordure - projet intégré - Via Tremblant- rue des Pionniers -9134-2857 Québec inc.](#)
10. [Demande de dérogations mineures - 2020-DM-277 - marge arrière et bande de protection du corridor signature -167, chemin des Boisés - \[REDACTED\]](#)
11. [Demande de dérogation mineure 2020-DM-278 – réduction de la largeur d'un lot - Partie du lot 5 011 704 et lot 5 955 981 - rue Harrisson – \[REDACTED\]](#)
12. [Demande de dérogations mineures - 2020-DM-280 - augmentations de la hauteur et de l'angle d'un talus - 75, chemin Napoléon - Placement Marc David inc.](#)
13. [Demande de dérogation mineure - 2020-DM-282 - réduction de l'espace naturel - lot 5 009 584 - chemin des Franciscains - 3477606 Canada inc.](#)
14. [Demande de dérogation mineure - 2020-DM-284 - réduction de la largeur d'un lot - lot 3 278 420 - Allée de l'Or-Blanc - \[REDACTED\]](#)
15. [Demande de dérogations mineures - 2020-DM-285 - réductions de la superficie de lots - lots 3 412 259 et 3 412 261 - Les Sommets du Mont-Tremblant inc.](#)
16. [Demande de dérogation mineure - 2020-DM-287 - allée d'accès dans la bande de protection riveraine. chemin des Eaux-Vives - \[REDACTED\]](#)
17. [Demande de dérogations mineures - 2020-DM-291 - Construction neuve – lot 6 158 456, chemin du Village - Complexe hôtelier Sauvignon](#)
 - 17.1. [Demande de PIIA - 2020-PIIA-292 – Construction neuve - Complexe hôtelier – 2713-2723, chemin du Village - Complexe hôtelier Sauvignon - PIIA-06 Rivière Cachée](#)
18. [Demande de dérogations mineures - 2020-DM-297 - réductions superficie, l'aire](#)

[d'isolement, la zone tampon, la marge latérale et la marge avant - Construction de micro-chalets - chemin du Village - Auberge Sauvignon](#)

[18.1. Demande de PIIA - 2020-PIIA-298 – Constructions neuves \(micro-chalets\) – lots 2 803 024 et lot 2 803 025, chemin du Village - Complexe hôtelier Sauvignon - PIIA-06 Rivière Cachée](#)

PIIA

[19. Demande de PIIA -2020-PIIA-273 - Enseignes – 118, chemin de Kandahar–Rudsak Inc.- PIIA-08 Base sud](#)

[20. Demande de PIIA - 2020-PIIA-276 - Enseigne détachée – 1250, Route 117–Belfor - PIIA-13 Corridors de commerces structurants](#)

[21. Demande de PIIA - 2020-PIIA-283 – agrandissement – 261, chemin des Cerfs - \[REDACTED\] - PIIA-29 Refuge du cerf](#)

[22. Demande de PIIA - 2020-PIIA-290 – enseignes rattachée et détachée – 1948-1950, chemin du Village – Crevier et Garage Matte - PIIA-04 Noyau villageois](#)

[23. Demande de PIIA - 2020-PIIA-295 - Déblai des brans de scie de la colline - rue du Ruisseau – Armco Immobilier inc.- PIIA-32 Ancienne scierie](#)

24. Prochaine réunion

25. Levée de la réunion

1. Ouverture de la réunion et présences

Le président au nom de tous les membres du CCU félicite madame Ginette Riva pour sa nomination et lui souhaite la bienvenue.

CCU21-01-001

2. Adoption de l'ordre du jour

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

Cependant, le point «divers» inscrit à l'ordre du jour est devancé pour discussion par Geneviève Demers après le point «suivi du procès-verbal de la réunion du 16 novembre 2020», cette dernière devant quitter la rencontre plus tôt que prévu.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU21-01-002

3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 14 décembre 2020

Il est proposé et résolu d'adopter le procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 14 décembre 2020 comme il a été déposé.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

4. Suivi du procès-verbal de la réunion du 16 novembre 2020

Les membres du CCU prennent connaissance du tableau du suivi de la réunion du 14 décembre 2020 qui indique que toutes les recommandations du CCU ont été entérinées par le conseil sauf:

- la demande de dérogations mineures 2020-DM-240 pour le plan image des Sommets du Mont-Tremblant laquelle a été acceptée à la condition que les pentes soient conformes au *Règlement (2001)-18 régissant la construction de rue et la verbalisation de rue* au moment de l'aménagement de ces rues;
- la demande de dérogations mineures 2020-DM-248 pour le 143, chemin Au-Pied-de-la-Pente-Douce pour laquelle suite à un manque d'information dans l'avis public a dû être retirée et reportée au prochain conseil pour décision.

5. Divers - Rappel sur la confidentialité, le rôle d'ambassadeur, le respect des règlements et de l'éthique

Madame Geneviève Demers, directrice du Service de l'urbanisme, fait un rappel aux membres citoyens du CCU sur les devoirs de confidentialité et d'éthique qui leur incombent. Elle précise que les membres du CCU ont le privilège de consulter des documents avant les élus et que la confidentialité s'étend également à leur égard.

Par ailleurs, les membres du CCU sont des ambassadeurs de la Ville, comme les élus et employés, et à ce titre doivent être transparents et immaculés dans le respect des règlements municipaux.

ÉTUDE PLAN IMAGE

CCU21-01-003

6. Demande 2020-PIIA-281 - Plan image d'un projet intégré - chemins 8ième rang et Lesseps- lot 4 650 010 - [REDACTED] - PIIA-25 Terrains en pente, flancs et sommets de montagnes

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée pour l'acceptation d'un projet intégré comportant la construction de 10 maisons unifamiliales isolées qui se distribuent de part et d'autre d'allées d'accès, qui prend son origine sur le 8ième rang;

CONSIDÉRANT que le projet est situé sur un terrain d'une superficie de 62 950 m² où il y a présence de milieux humides et près d'un flanc de montagne;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujéti au PIIA-25 - Terrains en pente, flancs et sommets de montagnes 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 naturel.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet de plan image conformément au plan projet de lotissement de l'arpenteur géomètre Simon Jean, numéro 30608, minute 3456, reçu et amendé en date du 18 décembre 2020.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

CCU21-01-004

7. Demande de PIIA - 2020-289 - Plan image d'un projet intégré - chemin des Palissades- lot 5 915 106 - [REDACTED] - PIIA-25 Terrains en pente, flancs et sommets de montagnes

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée pour l'acceptation d'un projet intégré comportant la construction de 4 maisons unifamiliales qui se distribuent de part et d'autre sur une allée d'accès prenant son origine sur le chemin des Palissades;

CONSIDÉRANT que le terrain a une superficie de 18 353,6 m² situé tout près des lignes électriques ainsi que des contraintes naturelles, dont plusieurs milieux humides;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujéti au PIIA-25 - Terrains en pente, flancs et sommets de montagnes en vertu du *Règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale*;

CONSIDÉRANT que les membres du CCU estiment que le projet pourrait respecter davantage de critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA en s'harmonisant avec son milieu naturel.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et convenu d'accepter le projet de plan image conformément au rapport de caractérisation environnementale et délimitation des milieux hydriques, préparé par la firme Terre et Habitats inc., daté du 20 juin 2020, reçu le 2 novembre 2020 et au plan du projet intégré préparé et signé par l'arpenteur-géomètre Dany Maltais, numéro 31848, minute 8053, reçu et amendé en date du 9 décembre 2020, et ce, aux conditions suivantes:

- modifier l'emplacement de l'allée d'accès existante, afin qu'elle soit alignée avec la rue existante pour faire une intersection à quatre côtés;
- les conteneurs à matières résiduelles devront être conformes à la réglementation en vigueur;
- aucune eau de surface ne devra s'écouler directement dans un milieu humide;
- le réseau électrique devra longer l'allée d'accès et ne pas passer par-dessus le milieu humide;
- toute aire d'isolement devra être respectée autour des constructions et des ouvrages (principalement pour le lot 5) et ne doit pas empiéter dans la bande riveraine d'un milieu humide;
- le pourcentage de pente pour le rond-point devra être conforme;
- l'aménagement des fossés de drainage et des bassins de sédimentation devra être construit selon les règles de l'art;
- l'aménagement de sentiers récréatifs sur le site devra être fait.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

DÉROGATIONS MINEURES

CCU21-01-005

8. Demande de dérogation mineure - 2020-DM-268 - régularisation - empiètement en marge arrière - 120, chemin de Brébeuf - La Samaritaine de Mont-Tremblant

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2020-DM-268 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 120, chemin de Brébeuf;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet de régulariser l'implantation d'un agrandissement à 3,25 m plutôt qu'à 7,5 m de la ligne de terrain arrière comme le prévoit le règlement de zonage (2008)-102;

CONSIDÉRANT que la requérante a déjà déposé une demande de dérogation mineure pour le même élément dérogatoire et entériné par le conseil (CM19 09 377);

CONSIDÉRANT que suite aux travaux, il apparaît sur le plan de localisation, que l'agrandissement a été augmenté de 0,10 cm de la ligne de terrain arrière;

CONSIDÉRANT que la demande est considérée comme étant « mineure » et a pour fins de régulariser une situation existante.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2020-DM-268 ci-haut décrite pour le 120, chemin de Brébeuf et ce, conformément au certificat de localisation préparé par l'arpenteur-géomètre Simon Jean, plan 31613, minute 3511, daté du 9 novembre 2020.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU21-01-006

9. Demande de dérogations mineures - 2020-DM-274 - empiètements sur la distance entre une allée d'accès et un lac et absence de bordure - projet intégré - Via Tremblant- rue des Pionniers -9134-2857 Québec inc.

CONSIDÉRANT que la demande de dérogations mineures portant le numéro 2020-DM-274 a été déposée à l'égard des lots 4 066 796 et 4 955 651 situés sur la rue des Pionniers;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser :

- une réduction de la distance prescrite de 30 m entre la ligne naturelle des hautes eaux et :
 - une allée d'accès implantée à 12 m;
 - une aire de stationnement desservant plusieurs bâtiments implantée à 16 m;
- l'absence de bordure pour une aire de stationnement ayant une superficie de plus de 500 m².

CONSIDÉRANT qu'un projet intégré d'habitation a été accepté pour cette propriété en 2006, puis révisé en 2011;

CONSIDÉRANT que l'immeuble a fait l'objet d'une dérogation mineure pour les empiètements en rive entérinée par le conseil (CM14 10 308) et que le requérant n'a pas réalisé les travaux autorisés dans le cadre du délai de validité de la dérogation mineure, ce qui explique la raison de la présente demande;

CONSIDÉRANT l'existence d'une aire de stationnement desservant plusieurs bâtiments dans ce projet intégré;

CONSIDÉRANT que les membres du CCU estiment l'absence de préjudice et de la nécessité que l'aire de stationnement doit être entourée de façon continue d'une bordure.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu :

- de recommander au conseil d'accepter en partie la demande de dérogations mineures 2020-DM-274 ci-haut décrite pour les lots 4 066 796 et 4 955 651 situés sur la rue des Pionniers conformément au plan de localisation dessiné par Patrick Hamel et approuvé par Benoit Marsolais, ingénieur, numéro 1413-C-01 et daté du 28 août 2014 soit:
 - d'accepter une réduction de la distance prescrite de 30 m entre la ligne naturelle des hautes eaux et :
 - une allée d'accès implantée à 12 m;
 - une aire de stationnement desservant plusieurs bâtiments implantée à 16 m;
 - de refuser l'absence de bordure pour une aire de stationnement ayant une superficie de plus de 500 m².
- 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

CCU21-01-007

10. Demande de dérogations mineures - 2020-DM-277 - marge arrière et bande de protection du corridor signature -167, chemin des Boisés - [REDACTED]

CONSIDÉRANT que la demande de dérogations mineures portant le numéro 2020-

DM-277 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 167, chemin des Boisés;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser l'agrandissement d'une résidence qui déroge au règlement de zonage (2008)-102 afin que :

- l'implantation du bâtiment soit à 5,53 m plutôt qu'à 15 m de la marge arrière;
- l'implantation de la galerie soit à 3,33 m plutôt qu'à 15 m de la marge arrière;
- l'avant-toit de la véranda projetée soit à 5,1 m plutôt qu'à 15 m de la marge arrière;
- l'implantation de la véranda projetée soit 5,53 m plutôt qu'à 15 m dans la marge arrière;
- l'implantation du bâtiment principal et de la véranda projetée sur la bande de protection d'un corridor de signature soit à 5.53 m plutôt qu'à 7 m de la ligne arrière;
- l'implantation de la galerie projetée sur la bande de protection d'un corridor de signature soit à 3,33 m plutôt qu'à 5 m de la ligne arrière.

CONSIDÉRANT que le propriétaire dépose un nouvel argument pour ce même projet suite au refus du conseil CM20 08 411.

EN CONSÉQUENCE, il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogations mineures 2020-DM-277 ci-haut décrite pour le 167, chemin des Boisés, conformément au plan projet d'implantation préparé et signé par l'arpenteur-géomètre Gabriel Lapointe, numéro 30698, minute 3472, amendé le 12 mars 2020, et ce, aux conditions suivantes:

- déplacer la clôture existante sur la limite de terrain avec le Parc linéaire;
- faire la plantation tel que montrée sur un plan préparé par le propriétaire;
- plantation de 5 arbres de type feuillu tel qu'érable rouge ou érable à sucre d'une hauteur minimale de 1,5 m et d'une distance de 3 m entre eux sur le terrain du propriétaire en bordure de la clôture et qui seront situés au milieu de la largeur du terrain entre la maison et le Parc linéaire;
- le maintien au remplacement des arbres qui seraient endommagés ou détruits au fil du temps;
- laisser la section du Parc linéaire, actuellement en gazon, en friche afin que l'espace naturel puisse reprendre sa place.

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

CCU21-01-008

11. Demande de dérogation mineure 2020-DM-278 – réduction de la largeur d'un lot - Partie du lot 5 011 704 et lot 5 955 981 - rue Harrisson –

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2020-DM-278 a été déposée à l'égard d'un terrain situé sur la rue Harrisson;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser la création d'un lot qui déroge au règlement de lotissement (2008)-103 par sa largeur au chemin de 11,71 m plutôt que de 50 m;

CONSIDÉRANT que la demande faite suite à une cession de la rue par la Ville au requérant;

CONSIDÉRANT que la superficie et la profondeur des lots sont respectées.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2020-DM-278 ci-haut décrite pour la partie du lot 5 011 704 et le lot 5 955 981 situés sur la rue Harrison conformément au plan de lotissement préparé et signé par l'arpenteur-géomètre Gabriel Lapointe, numéro 31929, minute 3980 et daté du 10 novembre 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

CCU21-01-009

12. Demande de dérogations mineures - 2020-DM-280 - augmentations de la hauteur et de l'angle d'un talus - 75, chemin Napoléon - Placement Marc David inc.

CONSIDÉRANT que la demande de dérogations mineures portant le numéro 2020-DM-280 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 75, chemin Napoléon;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser l'aménagement du talus :

- d'une hauteur de 10 m plutôt que de 3 m;
- dont le pourcentage de la pente sera de 45 % plutôt que de 17 %.

CONSIDÉRANT que ce projet consiste à renouveler la demande entérinée par le conseil CM14 04 150, le propriétaire n'a pas réalisé les travaux autorisés pour le talus;

CONSIDÉRANT que la construction du talus a pour objectif de camoufler la cour, ses installations et équipements aux utilisateurs du corridor de signature qu'est la montée Ryan;

CONSIDÉRANT que le talus, aménagé à environ 170 m de la montée Ryan, une fois végétalisé et avec les années s'intégrera parfaitement au milieu naturel de ce secteur.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu :

- de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogations mineures 2020-DM-280 ci-haut décrite pour le 75, chemin Napoléon et ce, conformément au plan d'implantation préparé et signé par l'arpenteur-géomètre Dominique Fecteau, plan 63291-C, minute 4709 et daté du 18 mars 2014;
- d'informer le propriétaire 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

CCU21-01-010

13. Demande de dérogation mineure - 2020-DM-282 - réduction de l'espace naturel - lot 5 009 584 - chemin des Franciscains - 3477606 Canada inc.

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2020-DM-282 a été déposée à l'égard d'un immeuble non construit situé sur le chemin

des Franciscains;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser la construction d'une résidence sur un terrain dont le pourcentage d'espace naturel, résultant de cette construction, sera de 75,7 % plutôt que de 85 %;

CONSIDÉRANT que la norme de 85 % d'espace naturel est particulière au bassin versant du lac Desmarais et fait suite à une étude de caractérisation environnementale réalisée dans le cadre du projet de développement résidentiel du promoteur G7 Développement pour réduire au maximum l'apport en phosphate et maintenir l'état tropique du lac;

CONSIDÉRANT la proposition de la requérante de l'achat d'un terrain propice au développement situé dans le bassin versant du lac Desmarais afin de compenser la perte d'espace naturel et l'imposition d'une servitude de non-construction et de non-déboisement sur celui-ci ou toute autre mesure compensatoire visant à atteindre le 85 % d'espace naturel;

CONSIDÉRANT l'existence d'une allée d'accès en commun avec le terrain voisin;

CONSIDÉRANT que la requérante désire faire l'aménagement d'une nouvelle allée d'accès et ainsi de ne pas utiliser le début de l'allée d'accès existante;

CONSIDÉRANT que lors de l'achat de la propriété, il était entendu qu'une entrée commune devrait être construite et que les contraintes reliées à la construction étaient connues par la requérante;

CONSIDÉRANT que les membres du CCU estiment que la requérante n'a pas suffisamment démontré que le règlement lui causerait un préjudice sérieux, 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 2020-DM-282 ci-haut décrite pour le lot 5 009 584 situé sur le chemin des Franciscains tel que décrit au plan projet d'implantation préparé et signé par l'arpenteur-géomètre Simon Jean, numéro 31812, minute 3483, daté du 23 octobre 2020.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU21-01-011

14. Demande de dérogation mineure - 2020-DM-284 - réduction de la largeur d'un lot - lot 3 278 420 - Allée de l'Or-Blanc - [REDACTED]

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2020-DM-284 a été déposée à l'égard d'un immeuble vacant situé sur l'allée de l'Or-Blanc;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet de reconnaître des droits de construction sur un lot qui déroge au règlement de lotissement (2008)-103 par sa largeur de 39,04 m plutôt que de 50 m;

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;

CONSIDÉRANT que le propriétaire a démontré que le terrain peut être construit.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu :

- de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2020-DM-284 ci-haut décrite pour le lot 3 278 420 situé sur l'allée de l'Or-Blanc conformément au plan de certificat de piquetage préparé par l'arpenteur-géomètre Denis Deslauriers, numéro P15-318(19624)28214, minute 17336 et daté du 15 décembre 2015.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU21-01-012

15. Demande de dérogations mineures - 2020-DM-285 - réductions de la superficie de lots - lots 3 412 259 et 3 412 261 - Les Sommets du Mont-Tremblant inc.

CONSIDÉRANT que la demande de dérogations mineures portant le numéro 2020-DM-285 a été déposée à l'égard de terrains vacants étant les lots 3 412 259 et 3 412 261 situés de part et d'autre du chemin Pain-de-Sucre;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser la subdivision de 2 lots en 4 lots distincts qui déroge au règlement de lotissement (2008)-103 soit :

- un premier lot aura une superficie de 9 539 m² plutôt que de 10 000 m²;
- un deuxième lot aura une superficie de 8 671 m² plutôt que de 10 000 m²;
- un troisième lot aura une superficie de 6 344.9 m² plutôt que de 10 000 m²;
- un quatrième lot aura une superficie de 6 014.5 m² plutôt que de 10 000 m².

CONSIDÉRANT qu'à l'époque, le plan image a été accepté avec ces superficies de terrain dans le secteur E du projet;

CONSIDÉRANT que le promoteur n'a pas cadastré les terrains et par conséquent, ceux faisant l'objet de la présente demande ne profitent pas de droits acquis;

CONSIDÉRANT que depuis 2008, les terrains se situent dans la zone VF (villégiature faunique) qui vise à protéger l'habitat faunique qui est un objectif du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT que les membres du CCU estiment que les superficies des troisième et quatrième lots dérogent trop la norme minimale, d'autant plus que ces terrains sont en pentes fortes;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu :

- de recommander au conseil d'accepter en partie la demande de dérogations mineures 2020-DM-285 ci-haut décrite pour les lots 3 412 259 et 3 412 261 conformément au plan cadastral préparé et signé par l'arpenteur-géomètre Dany Maltais, numéro 32090, minute 8138 et daté du 8 décembre 2020 soit:
 - d'accepter:
 - un premier lot aurait une superficie de 9 539 m² plutôt que de 10 000 m²;
 - un deuxième lot aurait une superficie de 8 671 m² plutôt que de 10 000 m²;
 - de refuser:
 - un troisième lot aurait une superficie de 6 344.9 m² plutôt que de 10 000 m²;
 - un quatrième lot aurait une superficie de 6 014.5 m² plutôt que de 10 000 m².

- 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

CCU21-01-013

16. Demande de dérogation mineure - 2020-DM-287 - allée d'accès dans la bande de protection riveraine. chemin des Eaux-Vives - [REDACTED]

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2020-DM-287 a été déposée à l'égard d'un immeuble non construit situé sur le chemin des Eaux-Vives;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser, dans le cadre de la construction d'une habitation unifamiliale qui déroge au règlement de zonage (2008)-102 par l'implantation de l'allée d'accès à 0 m plutôt qu'à 20 m de la ligne des hautes eaux d'un milieu humide ouvert.

CONSIDÉRANT l'avis défavorable du Service de l'environnement et du développement durable du fait que la construction d'une allée d'accès carrossable au lieu du sentier abandonné aurait un impact direct sur ces deux milieux humides et viendrait créer un obstacle beaucoup plus important que le sentier abandonné actuel qui est en phase de renaturalisation pour le lien hydrique entre les deux milieux humides;

CONSIDÉRANT que le projet ne respecte pas 2 objectifs du plan d'urbanisme soit: la protection et mise en valeur de l'authenticité de la ressource «environnement» plus spécifiquement les lacs, les cours d'eau, les milieux humides, les zones à risque d'inondation et la végétation ainsi que la protection des rives et du littoral et tenir compte de la présence de contraintes naturelles;

CONSIDÉRANT les impacts importants sur l'environnement;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser la demande de dérogation mineure 2020-DM-287 ci-haut décrite pour le lot 2 804 084 situé sur le chemin des Eaux-Vives, tel que décrit au plan d'implantation préparé et signé par l'arpenteur-géomètre Daniel Robidoux, numéro 74 179-B, minute 8382, daté du 10 décembre 2020 et au rapport d'étude de terrain (Identification et délimitation des milieux humides et hydriques) préparé par Christine Larouche, biologiste et révisé par Martin Lavoie, biologiste, daté du 4 septembre 2020.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU21-01-014

17. Demande de dérogations mineures - 2020-DM-291 - Construction neuve – lot 6 158 456, chemin du Village - Complexe hôtelier Sauvignon

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2020-DM-291 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 2713-2723, chemin du Village;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser la construction d'un complexe hôtelier soit:

- l'implantation d'une marquise qui sera à :
 - 3,40 m plutôt qu'à 8 m de la ligne avant;

- qui empiète de 1,1 m dans la zone tampon prévue de 4,5 m en bordure du chemin du Village;
- de 3 étages alors que le règlement permet 2 étages;
- d'une hauteur de 20,42 m alors que le maximum autorisé est de 12 m.

Autoriser que l'aire d'isolement entre l'hôtel et un chalet en location soit de 4,33 m plutôt que de 6 m.

CONSIDÉRANT que ce complexe hôtelier est situé en bordure du corridor touristique qu'est le chemin du Village tout juste en amont de la percée visuelle emblématique de la Ville qui ouvre à la fois sur le lac Tremblant et le mont Tremblant;

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

CONSIDÉRANT que le nombre d'étages aura un impact visuel important pour le secteur à proximité;

CONSIDÉRANT que les membres du CCU estiment que la requérante n'a pas suffisamment démontré que le règlement lui causerait un préjudice sérieux, 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 dérogations mineures 20209-DM-291 ci-haut décrite pour le 2713-2723, chemin du Village, tel que décrit au rapport de Urba+ Consultants, aux plans de construction et d'aménagement préparés et signés par Richard Prud'homme, architecte et datés du 12 octobre 2020 et au plan projet d'implantation préparé et signé par l'arpenteur-géomètre Dominique Fecteau, numéro 74 172-D, minute 7087 et daté du 7 décembre 2020.

De suggérer à la requérante de revoir son projet afin qu'il s'intègre davantage au secteur du chemin du Village tout en respectant la réglementation applicable.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU21-01-015

17.1. Demande de PIIA - 2020-PIIA-292 – Construction neuve - Complexe hôtelier – 2713-2723, chemin du Village - Complexe hôtelier Sauvignon - PIIA-06 Rivière Cachée

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser la construction d'un complexe hôtelier de 4 étages situé au 2713-2723, chemin du Village;

CONSIDÉRANT que le projet consiste également à l'aménagement paysager et d'un stationnement intérieur/extérieur;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujéti au PIIA-06 - Rivière Cachée 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;

CONSIDÉRANT la recommandation de refus de la demande de dérogations mineures 2020-DM-291.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser le projet de construction situé au 2713-2723, chemin du Village.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU21-01-016

18. Demande de dérogations mineures - 2020-DM-297 - réductions superficie, l'aire d'isolement, la zone tampon, la marge latérale et la marge avant - Construction de micro-chalets - chemin du Village - Auberge Sauvignon

CONSIDÉRANT que la demande de dérogations mineures portant le numéro 2020-DM-297 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 d'autoriser la construction de micro-chalets qui déroge au règlement de zonage (2008)-102 par :

- la superficie des bâtiments projetés de 76 m² plutôt que d'un minimum de 90 m² ;
- l'aire d'isolement entre les bâtiments 8 et 9 à 3,06 m plutôt qu'à 6 m;
- l'aire d'isolement entre les bâtiments 10 et 11 à 3,03 m plutôt qu'à 6 m;
- l'implantation du bâtiment 9 à 7,40 m plutôt qu'à 10 m du chemin du Village afin de respecter la bande tampon exigée en bordure d'un corridor de signature;
- l'implantation du bâtiment 11 à 7,15 m plutôt qu'à 10 m du chemin du Village afin de respecter la bande tampon exigée en bordure d'un corridor de signature;
- l'implantation du bâtiment 9 à 7,40 m plutôt qu'à 8 m de la ligne avant du terrain;
- l'implantation du bâtiment 11 à 3,7 m plutôt qu'à 7 m de la marge latérale droite et à 7,15 m plutôt qu'à 8 m de la ligne avant du terrain.

CONSIDÉRANT qu'en octobre 2017, le conseil de ville approuvait conditionnellement par résolution (CM17 10 317), la construction de 7 micro-chalets sur pilotis dans ce projet de développement résidentiel;

CONSIDÉRANT que le concept même du projet est d'offrir aux touristes une expérience différente dans des petits chalets sur pilotis;

CONSIDÉRANT que l'application de la réglementation n'a pas pour effet de causer un préjudice à la requérante qui peut implanter les micro-chalets en toute conformité afin de respecter la bande tampon exigée en bordure d'un corridor de signature.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu :

- de recommander au conseil d'accepter en partie la demande de dérogations mineures 2020-DM-297 ci-haut décrite pour les lots 2 803 024 et 2 803 025 tel que décrit au rapport préparé par Urba+ Consultants et au plan projet d'implantation préparé et signé par l'arpenteur-géomètre Dominique Fecteau, numéro 74 172-D, minute 7087 et daté du 7 décembre 2020, soit:
 - d'accepter la superficie des bâtiments projetés de 76 m² plutôt que d'un minimum de 90 m² ;
 - de refuser:
 - l'aire d'isolement entre les bâtiments 8 et 9 à 3,06 m plutôt qu'à 6 m;
 - l'aire d'isolement entre les bâtiments 10 et 11 à 3,03 m plutôt qu'à 6 m;
 - l'implantation du bâtiment 9 à 7,40 m plutôt qu'à 10 m du

- chemin du Village afin de respecter la bande tampon exigée en bordure d'un corridor de signature;
- l'implantation du bâtiment 11 à 7,15 m plutôt qu'à 10 m du chemin du Village afin de respecter la bande tampon exigée en bordure d'un corridor de signature;
- l'implantation du bâtiment 9 à 7,40 m plutôt qu'à 8 m de la ligne avant du terrain;
- l'implantation du bâtiment 11 à 3,7 m plutôt qu'à 7 m de la marge latérale droite et à 7,15 m plutôt qu'à 8 m de la ligne avant du terrain.
- 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

CCU21-01-017

18.1. Demande de PIIA - 2020-PIIA-298 – Constructions neuves (micro-chalets) – lots 2 803 024 et lot 2 803 025, chemin du Village - Complexe hôtelier Sauvignon - PIIA-06 Rivière Cachée

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser la construction de 4 micro chalets situé sur le chemin du Village;

CONSIDÉRANT que cette construction est annexée à l'offre d'hébergement projetée sur ce site, soit le futur Complexe hôtelier Sauvignon;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujéti au PIIA-06 - Rivière Cachée 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;

CONSIDÉRANT la recommandation d'acceptation en partie de la demande de dérogations mineures 2020-DM-297.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser le projet de construction de 4 micro-chalets situé sur le chemin du Village, tel que décrit au plan projet d'implantation préparé et signé par l'arpenteur-géomètre Dominique Fecteau, numéro 74 172-D, minute 7087 et daté du 7 décembre 2020 et de revoir l'implantation en fonction du respect de la réglementation applicable.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

PIIA

CCU21-01-018

19. Demande de PIIA -2020-PIIA-273 - Enseignes – 118, chemin de Kandahar–Rudsak Inc.- PIIA-08 Base sud

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser l'installation d'une enseigne projetante et d'une enseigne apposée à plat pour annoncer le commerce Rudsak inc, situé au 118, chemin de Kandahar;

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 architecturale*;

CONSIDÉRANT que les membres du CCU estiment que ces enseignes respectent l'ensemble des critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA en s'harmonisant avec le bâtiment auquel elles se rattachent.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet d'enseigne pour Rudsak inc. situé au 118, chemin de Kandahar, conformément au plan et insertions visuelles des enseignes préparés par la firme Art Coté Création daté du 2 décembre 2020.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU21-01-019 20. Demande de PIIA - 2020-PIIA-276 - Enseigne détachée – 1250, Route 117– Belfor - PIIA-13 Corridors de commerces structurants

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser l'installation d'une enseigne détachée de type modulaire pour annoncer le commerce Belfor situé au 1250, route 117;

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 le support existant sur laquelle elle est installée.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet d'enseigne pour Belfor situé au 1250, route 117, conformément au plan de l'enseigne détachée préparé par la firme 1001 Visuels, daté du 18 août 2020.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU21-01-020 21. Demande de PIIA - 2020-PIIA-283 – agrandissement – 261, chemin des Cerfs - [REDACTED] - PIIA-29 Refuge du cerf

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée située dans le projet intégré Le Refuge du Cerf (bloc 1) situé au 261, chemin des Cerfs;

CONSIDÉRANT que le projet consiste à agrandir le bâtiment principal sur l'élévation latérale gauche pour y aménager une nouvelle salle de séjour;

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 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 au 261, chemin des Cerfs, conformément aux élévations couleurs et au plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Daniel Robidoux, numéro 68 052-C, minute 7 079 et daté du 24 mai 2017.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU21-01-021

22. Demande de PIIA - 2020-PIIA-290 – enseignes rattachée et détachée – 1948-1950, chemin du Village – Crevier et Garage Matte - PIIA-04 Noyau villageois

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'accepter le projet modifié d'une enseigne rattachée et de remplacement d'une enseigne détachée pour annoncer le commerce Crevier et Garage Matte situé au 1948-1950, chemin du Village;

CONSIDÉRANT que le conseil a déjà résolu (CM20 11 585) d'accepter cette demande aux conditions suivantes :

- d'arrondir le haut de l'enseigne rattachée;
- d'agrandir la police du lettrage de «Garage Matte» sur l'enseigne rattachée.

CONSIDÉRANT que les conditions d'acceptation ont été apportées à l'enseigne détachée, sauf pour le mot «Garage» qui a été retiré de ladite enseigne;

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 cette nouvelle proposition respecte l'ensemble des critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA en s'harmonisant avec le bâtiment auquel elles se rattachent.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet d'enseigne pour Crevier et Garage Matte situé au 1948-1950, chemin du Village, conformément au plan préparé par la firme Enseignes Simon reçu par courriel en date du 10 décembre 2020.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU21-01-022

23. Demande de PIIA - 2020-PIIA-295 - Déblai des brans de scie de la colline - rue du Ruisseau – Armco Immobilier inc.- PIIA-32 Ancienne scierie

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser le déblai de la colline (monticule de terre noire et de bran de scie mixte) situé sur la rue du Ruisseau.

CONSIDÉRANT que le projet consiste à retirer les brans de scie mixtes, soit le déblai de la colline qui se trouve au centre du terrain;

CONSIDÉRANT que depuis 2013, des travaux de démolition de tous les bâtiments et équipements reliés aux activités de l'ancienne scierie ont été effectués;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au PIIA-32 - Ancienne scierie 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 CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet ci-haut mentionné conformément à la photographie de la colline et plan des zones approximatives contenant des résidus ligneux préparés et signés par Chantal Savaria, ingénieur, numéro de dessin FIG 8, rev. 3, daté du 10 mai 2016, et ce, aux conditions suivantes :

- la renaturalisation du terrain suite aux travaux de déblai,
- les brans de scie devront être déposés dans un site spécialisé et une copie de la facture du site de dépôt devra être transmise au Service de l'urbanisme.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

24. Prochaine réunion

La prochaine réunion du CCU aura lieu le 8 février 2021.

CCU21-01-023

25. Levée de la réunion

Il est proposé et résolu que la présente réunion soit levée. Il est 11h20.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

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