

Réunion du CCU Ville de Mont-Tremblant Jeudi 8 juillet 2021

Procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Tremblant tenue le jeudi 8 juillet 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, sont présents :

À distance : Mme Geneviève Demers, Directrice, Service de l'urbanisme
M. Guillaume Georges
M. Claude Girard
Mme Roxanne Lacasse
M. François Marcoux
Mme Julie Couture
Mme Ginette Riva

Absence : Mme Sylvie Vaillancourt

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 juin 2021
4. Suivi du procès-verbal de la réunion du 17 mai 2021

ÉTUDE PLAN IMAGE

5. [Présentation 2021-263 – Projet Brivia – Secteur ouest Versant-Soleil](#)
6. [Étude PAE 2021-258 – Projet La Belle – lot 3 278 467](#)
7. [Étude plan image 2021-206 – Chemin du Village – Tremblant Haus phase un](#)
 - 7.1. [Demande de PIIA-16 2021-269 – Chemin du Village – Tremblant Haus](#)

DÉROGATIONS MINEURES

8. Canadian Tire – montée Kavanagh / route 117 – Groupe BC2
 - 8.1. [Demande dérogation mineure 2021-196 - Canadian Tire – montée Kavanagh / route 117 – Groupe BC2](#)
 - 8.2. [Demande de PIIA-02 2021-197 - Canadian Tire – montée Kavanagh / route 117 – Groupe BC2](#)
9. [Ajournement de la séance](#)
10. Demande dérogation mineure 2021-211 – empiètement garage isolé – 380, chemin de l'Aventure – [REDACTED]
11. Demande dérogation mineure 2021-213 – construction multifamiliale – rue Proulx – [REDACTED]
12. Demandes dérogation mineure – thermopompes – Habitations Tremblant
 - 12.1. 2021-230 – 590, rue Cadieux
 - 12.2. 2021-267 – 600, rue Cadieux
13. Demande dérogation mineure 2021-231 – rénovations – 288, croissant Gérard-Côté – [REDACTED]
14. Demande dérogation mineure 2021-232 – diminution du nombre d'arbres – 315, route 117 – Gestion imm. Actives
15. Demande dérogation mineure 2021-233 – empiètement marge arrière – 473-477, rue de la Forge – [REDACTED]
16. Demande dérogation mineure 2021-244 – piscine – 558, rue Desjardins – [REDACTED]
17. Demandes dérogations mineures – Emplacement de conteneurs
 - 17.1. 2021-246 – 104, rue du Mont-Plaisant
 - 17.2. 2021-247 – 120, rue du Mont-Plaisant
 - 17.3. 2021-248 – 126, rue du Mont-Plaisant

- 17.4. 2021-249 – 136, rue du Mont-Plaisant
- 18. Demande dérogation mineure 2021-250 – lotissement – Lots 4 650 903 et 4 650 886 – chemin du Lac-Duhamel – [REDACTED]
- 19. Vitrierie Pilon – agrandissement – 1302, rue de Saint-Jovite
 - 19.1. Demande dérogation mineure 2021-251
 - 19.2. PIIA-02 2021-199
- 20. Demande dérogation mineure 2021-253 – construction neuve – Lot 4 651 363 – chemin Miron
- 21. Demande dérogation mineure 2021-256 – appareils mécaniques – boul. Dr.-Gervais – Centre collégial Mont-Tremblant
- 22. Demande dérogation mineure 2021-257 – construction neuve – chemin des Trois-Chaines – [REDACTED]
- 23. Demande dérogation mineure 2021-268 – construction neuve – rue Magloire-Gosselin – Aqua Terra
 - 23.1. Demande de PIIA-15 2021-216

PIIA

- 24. Demande de PIIA-02 2021-209 – enseigne – 181, route 117 – Superior Propane
- 25. Demande de PIIA-01 2021-221 – enseigne – 1005, rue de Saint-Jovite – Boutique Techno
- 26. Demande de PIIA-01 2021-236 – rénovations – 439, rue Labelle – École Fleur-Soleil
- 27. Demande de PIIA-01 2021-238 – rénovations – 440, rue Labelle – École Ribambelle
- 28. Demande de PIIA-11 2021-239 – enseigne – 900, rue Coupal – Le JAS
- 29. Demande de PIIA-01 2021-240 – rénovations et enseigne – 583, rue de Saint-Jovite – Poissonnerie Ô Capitaine
- 30. Demande de PIIA-01 2021-241 - rénovations - 569-571, rue Charbonneau - Le Walkin
- 31. Demande de PIIA-01 2021-242 - rampe d'accès - 155, rue Léonard - Maison de la famille
- 32. Demande de PIIA-01 2021-254 – Enseigne – 977, rue de Saint-Jovite – Le décapsuleur
- 33. Demande de PIIA-30 2021-255 – rue Cadieux – Habitations Tremblant
- 34. Demande de PIIA-12 2021-259 – toiture – 5-15, chemin Maisonneuve – [REDACTED]
- 35. Demande de PIIA-13 – 387, route 117 – Restaurant McDonald's
 - 35.1. 2021-261 - modification allée d'accès
 - 35.2. 2021-264 - enseigne
 - 35.3. 2021-265 - rénovations extérieures
- 36. Demande de PIIA-01 2021-266 – changer rampe du balcon – 65, rue Labelle – Mission JJLE

DIVERS

- 37. Prochaine réunion
- 38. Levée de la réunion

1. Ouverture de la réunion et présences

CCU21-07-145 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

CCU21-07-146 3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 14 juin 2021

Il est proposé et résolu d'adopter le procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 14 juin 2021 comme il a été déposé.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

4. Suivi du procès-verbal de la réunion du 17 mai 2021

Les membres du CCU prennent connaissance du tableau de suivi de la réunion du 17 mai 2021.

CCU21-07-147 5. Présentation 2021-263 – Projet Brivia – Secteur ouest Versant-Soleil

Présentation du projet Brivia

Les invités présents par vidéoconférence (Zoom) sont :

- Vincent Kou, copropriétaire
- Fernando Bucci, copropriétaire
- Maxime Brisebois, Marchand-Houle
- Serge Marchand, Marchand-Houle
- Mark Davidson, Yoo
- Claire Rizzi, Yoo
- Jean-Pierre Létourneau, MSDL
- Anne-Claire Lefebvre, Fahey
- Benjamin Sternthal
- Marie-Michelle Côté, Service d'urbanisme, Ville de Mont-Tremblant

Après la présentation, les invités quittent la réunion. Les membres du CCU discutent du projet.

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'un projet de développement au secteur ouest du versant soleil concernant la construction de 526 unités qui se distribuent de part et d'autre d'allées d'accès sur sur les lots 6 322 163 et 6 267 121 et dont les principales allées prennent leurs origines sur le chemin des Pléiades;

CONSIDÉRANT que le projet affecté par la demande est assujetti 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 CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet de lots 6 322 163 et 6 267 121 conformément au projet d'implantation préparé par Jean-Christian Baril, arpenteur-géomètre, plan I 50320, minute 3036 et daté du 10 juin 2021 et le plan civil préparé par Serge Marchand, ingénieur, contrat 2021-1490 et reçu en date du 30 juin 2021, le tout à la condition suivante:

- qu'une firme externe, mandatée par la Ville aux frais du promoteur, effectue un suivi environnemental pendant toute la durée des travaux de construction des chemins et des allées d'accès.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU21-07-148 6. Étude PAE 2021-258 – Projet La Belle – lot 3 278 467

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée pour l'acceptation d'un plan d'aménagement d'ensemble comportant des projets intégrés visant la construction de bâtiments résidentiels, commerciaux et récréatifs qui se distribuent de part et d'autre d'allées d'accès dont les principales prennent leurs origines sur la rue Champagne;

CONSIDÉRANT que le projet affecté par la demande est assujéti au PAE-10 en vertu du règlement (2008)-105 sur les plans d'aménagement d'ensemble;

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

CONSIDÉRANT que les membres du CCU estiment que le projet respecte l'ensemble des critères d'évaluation prévus pour ledit PAE et ledit PIIA;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le plan d'aménagement d'ensemble, conformément au plan de monsieur Simon Jean, arpenteur-géomètre, portant le numéro de plan 32282, minute 3609 et daté du 4 mai 2021, le tout à la condition suivante:

- que l'implantation des bâtiments des secteurs 5, 9 et 10 soit validée par une étude géotechnique.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU21-07-149 7. Étude plan image 2021-206 – Chemin du Village – Tremblant Haus phase un

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée pour l'acceptation d'un projet intégré comportant la construction de résidences unifamiliales isolées en deux phases qui se distribuent de part et d'autre d'allées d'accès dont la principale prend son origine sur le chemin du Village;

CONSIDÉRANT que le projet affecté par la demande est assujéti aux PIIA-25 *Terrains en pente, flancs et sommets de montagne* et PIIA-27 *Ravage cerfs de Virginie* 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 lesdits PIIA pour une meilleure intégration à la topographie du site;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser le projet de plan image préparé et signé par Gabriel Lapointe, arpenteur-géomètre, portant le numéro de plan 32730, minute 8702 et daté du 10 juin 2021 et que les implantations des bâtiments soient revues afin de respecter d'avantage la topographie existante.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

CCU21-07-150 7.1. Demande de PIIA-16 2021-269 – Chemin du Village – Tremblant Haus

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

CONSIDÉRANT que le plan image affecté par la demande est assujéti au PIIA-16 *Carrefour stratégique montée Ryan- rue Labelle- chemin du Village* 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;

CONSIDÉRANT la recommandation de refuser la demande de plans d'implantation et d'intégration architecturale 2021-PIIA-206;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser le projet de lot 4 649 753 conformément au plan projet d'implantation de Gabriel Lapointe, arpenteur-géomètre, portant le numéro de plan 32730, minute 8702 et daté du 10 juin 2021 et que les implantations des bâtiments soient revues afin de respecter d'avantage la topographie existante.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

8. Canadian Tire – montée Kavanagh / route 117 – Groupe BC2

CCU21-07-151

8.1. Demande dérogation mineure 2021-196 - Canadian Tire – montée Kavanagh / route 117 – Groupe BC2

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2021-DM-196 a été déposée à l'égard de la construction du Canadian Tire, situé au coin de la montée Kavanagh et de la route 117, sur les lots 4 651 500, 4 651 503, 4 651 507, 4 651 508 et 4 651 510 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet de l'implantation d'une nouvelle construction ayant :

- une allée d'accès double sens d'une largeur de 10.5 m plutôt que 9 m;
- une autre allée d'accès double sens d'une largeur de 10.4 m plutôt que 9 m;
- l'implantation de quatre (4) cases de stationnement devant l'accès au bâtiment alors que le règlement ne le permet pas;
- un système d'éclairage extérieur d'une hauteur de 10.67 m plutôt que 8.75 m;
- une profondeur de la zone tampon en cour arrière de 3.52 m au lieu de 5 mètres comme exigé;
- une profondeur de la zone tampon en cour latérale droite de 2.42 m au lieu 5 mètres comme exigé;
- (1) arbre par 10 m.c. sur les ilots de verdure plutôt qu'un (1) arbre par 20 m.c. comme exigé;
- des ilots de verdure dans le stationnement d'une superficie de 10.34 m.c. plutôt que 20 m.c.;
- une clôture entourant l'aire d'entreposage extérieure ajourée alors que le règlement exige une clôture opaque;
- une clôture entourant l'aire d'entreposage extérieure d'une hauteur de 3.6 m plutôt que 3 m;
- pas de décroché sur la façade avant (rue Pilon) du bâtiment de plus de 30 mètres alors que le règlement exige au moins un décrochement horizontal tous les 30 m;
- pas de décroché sur la façade avant (route 117) du bâtiment de plus de 30 mètres alors que le règlement exige au moins un décrochement horizontal tous les 30 m;
- pas de décroché sur la façade gauche du bâtiment de plus de 30 mètres alors que le règlement exige au moins un décrochement horizontal tous les 30 m;
- une enseigne directionnelle d'une superficie de 4.28 m.c. plutôt que 0.5 m.c.;
- une autre enseigne directionnelle d'une superficie de 6.89 m.c. plutôt que 0.5 m.c.;

- une autre enseigne directionnelle d'une superficie de 3.8 m.c. plutôt que 0.5 m.c.;
- la présence de deux (2) enseignes rattachées au bâtiment plutôt qu'une (1);
- une enseigne sur poteau d'une hauteur de 6.5 m plutôt que 7 m;
- une enseigne rattachée d'une superficie de 32.32 m.c. plutôt que 10 m.c.;
- une autre enseigne rattachée d'une superficie de 17.3 m.c. plutôt que 10 m.c.;
- une enseigne rattachée d'une hauteur de 5.4 m plutôt que 2 m;
- une enseigne rattachée installée à une hauteur de 8.76 m du sol sur la façade avant plutôt qu'à 7 m;
- une autre enseigne rattachée installée à une hauteur de 9.74 m du sol sur la façade avant plutôt qu'une hauteur de 7 maximum
- la présence d'une troisième allée d'accès en bordure de la route 117 alors que le règlement en permet un maximum de deux;
- une allée d'accès implantée à une distance de 81.04 m d'une autre allée d'accès plutôt qu'à 150 m minimum;
- une autre allée d'accès implantée à une distance de 81.53 m d'une autre allée d'accès plutôt qu'à 150 m minimum;
- une allée d'entrée simple d'une largeur de 4.5 m plutôt que 11 m;
- une allée d'entrée double d'une largeur de 9 m plutôt que 12 m;
- une autre allée d'entrée double d'une largeur de 9 m plutôt que 12 m;
- la présence de 19 arbres dans la bande de protection du corridor de signature plutôt que 48.

CONSIDÉRANT que motif de la décision s'inspire des délibérations de la réunion et du rapport de Service;

CONSIDÉRANT que la plupart des demandes peuvent être évitées sans compromettre la qualité du projet;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu :

- de recommander au conseil de refuser l'intégralité de la demande de dérogation mineure 2021-DM-196 ci-haut décrite pour la construction neuve sur les lots 4 651 500, 4 651 503, 4 651 507, 4 651 508 et 4 651 510 du cadastre du Québec, et ce, conformément au plan projet d'implantation préparé et signé par Jean-Louis Chénard, arpenteur-géomètre, portant le numéro de plan I 50284, minute 11005 et daté du 20 avril 2021.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU21-07-152

8.2. Demande de PIIA-02 2021-197 - Canadian Tire – montée Kavanagh / route 117 – Groupe BC2

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet de la construction du Canadian Tire, situé au coin de la montée Kavanagh et de la route 117, sur les lots 4 651 500, 4 651 503, 4 651 507, 4 651 508 et 4 651 510 du cadastre du Québec;

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 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 dérogation mineure 2021-DM-196;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser l'intégralité du projet sur les lots 4 651 500, 4 651 503, 4 651 507, 4 651 508 et 4 651 510 du cadastre du Québec, et ce, conformément au plan projet d'implantation préparé et signé par Jean-Louis Chénard, arpenteur-géomètre, portant le numéro de plan I 50284, minute 11005 et daté du 20 avril 2021.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU21-07-153 9. Ajournement de la séance

La directrice du Service explique qu'il y aura ajournement de la réunion et que les points non discutés seront traités lors de la séance d'ajournement.

L'ordre du jour n'étant pas épuisé à 11 h 54, la séance est ajournée au 12 juillet 2021 à 8 h 30.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Claude Girard
Président

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