

**Réunion du CCU
Ville de Mont-Tremblant
Mardi 11 avril 2023**

Procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Tremblant tenue le mardi 11 avril 2023 à 9 h, au 1145 rue de Saint-Jovite, à laquelle, outre le secrétaire du CCU et coordonnateur - division développement du territoire, M. Charles-Étienne Sigouin et la directrice du Service de l'urbanisme Mme Geneviève Demers, sont présents :

Sont présents : M. Guillaume Georges
M. Claude Girard
Mme Billie-Jeanne Graton
M. Frédéric Escotte
M. Louis-Joseph Papineau
Mme Nicole Caestagne
Mme Dominique Laverdure

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 13 mars 2023
4. Suivi du procès-verbal de la réunion du 17 février 2023

DÉROGATIONS MINEURES

[5. Demande 2023-DM-010 - hauteur du bâtiment - 2723, chemin du Village - 9262-2943 Québec Inc.](#)

[5.1. Demande 2023-DM-070 - allée d'accès et conteneurs - chemin du Village - Auberge Sauvignon](#)

[5.2. Demande 2022-PIIA-00244 - construction hôtel - 2701, chemin du Village - Auberge Sauvignon](#)

[6. Demande 2023-DM-050 - nombre de bâtiments - 709, boulevard du Docteur-Gervais - \[REDACTED\]](#)

[7. Demande 2023-DM-052 - garage - chemin de la Chasse-Galerie - Construction Panache](#)

PIIA

[8. Demande 2023-PIIA-026 - enseignes - boulevard du Docteur-Gervais - CSMT et centre collégial](#)

[9. Demande 2023-PIIA-047 - enseigne - 116, chemin de Kandahar - Salomon](#)

[10. Demande 2023-PIIA-049 - enseigne et rénovations - 414, rue de Saint-Jovite - Vert Forêt](#)

[11. Demande 2023-PIIA-053 - construction unifamiliale - chemin des Skieurs - DKA architectes](#)

[12. Demande 2023-PIIA-054 - mini entrepôts - 45, 7e Rang - Urba+](#)

[13. Demande 2023-PIIA-057 - enseignes - 100, chemin de Kandahar - Westin](#)

DIVERS

14. Prochaine réunion
15. Levée de la réunion

1. Ouverture de la réunion et présences

CCU23-04-076

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

CCU23-04-077

3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 13 mars 2023

Il est proposé et résolu d'adopter le procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 13 mars 2023 comme il a été déposé.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

4. Suivi du procès-verbal de la réunion du 17 février 2023

DÉROGATIONS MINEURES

CCU23-04-078

5. Demande 2023-DM-010 - hauteur du bâtiment - 2723, chemin du Village - 9262-2943 Québec Inc.

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2023-DM-010 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 2723, chemin du Village;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser la construction d'un bâtiment d'une hauteur de 13,1 m plutôt que de 12 m;

CONSIDÉRANT qu'il est possible de se conformer à la réglementation en vigueur en apportant des modifications au plan d'architecture;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser la demande de dérogation mineure 2023-DM-10 ci-haut décrite pour le 2723, chemin du Village, et ce, conformément au plan d'architecte préparé et signé par Richard Prud'homme, architecte, portant le numéro de dossier 1228-20-17 et daté du 8 mars 2023 et le plan projet d'implantation préparé et signé par Dominique Fecteau, arpenteur-géomètre, portant le numéro de plan 78 014-D, minute 8 041 et amendé en date du 30 mars 2023 (signé le 31 mars 2023);

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU23-04-079

5.1. Demande 2023-DM-070 - allée d'accès et conteneurs - chemin du Village - Auberge Sauvignon

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2023-DM-070 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 2723, chemin du Village;

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

- l'implantation d'un site de conteneurs sur un autre terrain que celle où se trouve l'usage principal alors que le règlement ne le permet pas;
- la construction d'une allée d'accès ayant une pente de 12 % plutôt que de 3 % sur 5 m à partir de l'assiette de la rue;

CONSIDÉRANT que la localisation des conteneurs n'est pas optimale au niveau de la gestion des matières résiduelles;

CONSIDÉRANT que la pente projetée de l'allée d'accès n'est pas optimale d'un point de vue de la sécurité et de la gestion des eaux de ruissellement;

CONSIDÉRANT qu'il serait préférable que l'aire de stationnement se situe sur le même terrain que l'usage principal afin d'éviter le déboisement;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser la demande de dérogation mineure 2023-DM-070 ci-haut décrite pour le 2723, chemin du Village, et ce, conformément au plan d'architecte préparé et signé par Richard Prud'homme, architecte, portant le numéro de dossier 1228-20-17 daté du 8 mars 2023 et le plan projet d'implantation préparé et signé par Dominique Fecteau, arpenteur-géomètre,

portant le numéro de plan 78 014-D, minute 8 041 et amendé en date du 30 mars 2023 (signé le 31 mars 2023);

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU23-04-080 5.2. Demande 2022-PIIA-00244 - construction hôtel - 2701, chemin du Village - Auberge Sauvignon

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser la construction d'un nouvel hôtel;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujéti au PIIA-06 Rivière Cachée et PIIA-25 Terrains en pente, projet majeur et projet d'envergure en vertu du règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale;

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

CONSIDÉRANT la recommandation de refuser les demandes de dérogation mineure 2023-DM-010 et 2023-DM-070;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser le projet des lots 2 803 024, 2 803 025, 2 802 871, 6 158 456 chemin du Village conformément au plan d'architecte préparé et signé par Richard Prud'homme, architecte, portant le numéro de dossier 1228-20-17 et daté du 8 mars 2023 et le plan projet d'implantation préparé et signé par Dominique Fecteau, arpenteur-géomètre, portant le numéro de plan 78 014-D, minute 8 041 et amendé en date du 30 mars 2023 (signé le 31 mars 2023).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU23-04-081 6. Demande 2023-DM-050 - nombre de bâtiments - 709, boulevard du Docteur-Gervais - [REDACTED]

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2023-DM-050 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 709, boulevard du Docteur-Gervais;

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

CONSIDÉRANT que les documents déposés ne permettent pas d'analyser le projet dans son ensemble;

CONSIDÉRANT que le projet, dans la forme déposée, nécessiterait d'importants travaux de déblais;

CONSIDÉRANT que le terrain n'est pas propice à un tel projet;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser la demande de dérogation mineure 2023-DM-050 ci-haut décrite pour le 709, boulevard du Docteur-Gervais, et ce, conformément aux plans d'implantation réalisés par Gabriel Lapointe, arpenteur géomètre, no 35239 datés du 7 mars 2023, à la minute 5257;

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU23-04-082 7. Demande 2023-DM-052 - garage - chemin de la Chasse-Galerie - Construction Panache

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2023-DM-052 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé sur le lot 6 444 830 sur le chemin de la Chasse-Galerie ;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser la construction d'un garage attenant excédant de 9 m plutôt que de 3 m la façade adjacente du bâtiment principal donnant sur la cour avant;

CONSIDÉRANT que la construction du garage ne cause pas préjudice au voisinage;

CONSIDÉRANT que le garage s'intègre bien à la construction et ne sera pas visible de la rue;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu :

- de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2023-DM-052 ci-haut décrite situé sur le lot 6 444 830 sur le chemin de la Chasse-Galerie, et ce, conformément aux plans de constructions réalisés par Lasève, #238-01, datés du 2021-09-21, ainsi que du plan d'implantation réalisé par Simon Jean, plan no. 36106, minute 4681, daté du 27 février 2023;
- 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

PIIA

CCU23-04-083 8. Demande 2023-PIIA-026 - enseignes - boulevard du Docteur-Gervais - CSMT et centre collégial

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser l'installation d'une enseigne sur socle, ainsi que trois (3) enseignes directionnelles pour annoncer le centre sportif et le Cégep de Saint-Jérôme situé sur la rue du Docteur-Gervais;

CONSIDÉRANT que les immeubles affectés par la demande sont assujettis au PIIA-30 Corridor urbain 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 la majorité des critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet d'enseigne pour l'installation d'une enseigne sur socle ainsi que trois (3) enseignes directionnelles situé sur la rue du Docteur-Gervais, conformément aux plans de l'enseigne préparés par EffigiArt, datés du 15 mars 2023.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU23-04-084 9. Demande 2023-PIIA-047 - enseigne - 116, chemin de Kandahar - Salomon

Monsieur Guillaume Georges quitte pour les délibérations.

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser le remplacement du panneau d'affichage de l'enseigne Salomon situé au 116, 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 cette enseigne respecte en partie les critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA;

CONSIDÉRANT que les plans déposés ne reflètent pas la description des matériaux qui seront utilisés;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet d'enseigne pour le remplacement du panneau d'affichage de l'enseigne Salomon par un panneau en laminé de cèdre «sandblasté» de couleur blanc crème situé au 116, chemin Kandahar, conformément au plan du plan d'enseigne préparé par Yan-Éric Côté, daté du 16 janvier 2023 et à la condition suivante :

- que le relief du grain de bois soit mis en évidence tel qu'illustré dans l'exemple de laminé du rapport déposé par Yan-Éric Côté en date du 16 janvier 2023;

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Monsieur Guillaume Georges reprend part aux délibérations.

CCU23-04-085 10. Demande 2023-PIIA-049 - enseigne et rénovations - 414, rue de Saint-Jovite - Vert Forêt

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser la rénovation de la façade commerciale ainsi que l'installation d'une enseigne sur poteau situé au 414, rue de Saint-Jovite;

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 les rénovations ainsi que l'enseigne respectent l'ensemble des critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA;

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 Vert Forêt situé au 414, rue de Saint-Jovite, conformément au plan préparé par Mme Nicole Brault et aux conditions suivantes :

- la plantation de deux arbres en cour avant, ainsi que d'asclépiades au niveau des aménagements paysagers;
- l'aménagement paysager à la base de l'enseigne détachée;
- le dépôt d'une garantie financière au montant de 500 \$ qui sera remise à la conformité des travaux.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU23-04-086 11. Demande 2023-PIIA-053 - construction unifamiliale - chemin des Skieurs - DKA architectes

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser le branchement aux services d'égout et d'aqueduc;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujéti au PIIA-25 Terrains en pente, projet majeur et projet d'envergure en vertu du règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale;

CONSIDÉRANT que les membres du CCU estiment que le projet respecte la majorité des critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA;

CONSIDÉRANT que les services existants ont été prévus à cet effet;

CONSIDÉRANT que l'allée d'accès se fera par la cour arrière et donc évitera des travaux de déblais dans les fortes pentes;

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

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet de lot 3 937 872 conformément des plans d'architecte réalisés par Virginie Roy Montpellier, dossier 22020, datés du 9 mars 2023, des plans d'ingénieurs réalisés par Jean Labelle, ingénieur, dossier 221-10740, datés du 3 mars 2023, le dossier de présentation préparé par DK_A daté du 9 mars 2023, ainsi que le plan du projet d'implantation préparé par Gabriel Lapointe, arpenteur-géomètre, plan 36055 à la minute 5146, daté du 14 décembre 2022, amendé le 2 mars 2023, le tout à la condition suivante :

- le dépôt d'une garantie financière d'un montant de 80 000 \$ qui sera remise à la conformité des travaux.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU23-04-087 12. Demande 2023-PIIA-054 - mini entrepôts - 45, 7e Rang - Urba+

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser la construction de mini-entrepôts;

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

CONSIDÉRANT que les membres du CCU estiment que le projet respecte la majorité des critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA;

CONSIDÉRANT qu'il est préférable de limiter la circulation et autres nuisances associées à cet usage à proximité de la zone résidentielle;

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 situé au 45, 7e rang conformément au des plans de constructions réalisés par Amélie J. Harkins, technologue professionnelle, dossier M384-22, datés du 9 mars 2023, du plan d'implantation réalisé par Gabriel Lapointe, arpenteur-géomètre, plan 35471, minute 5259, daté du 9 mars 2023, ainsi que du plan de gestion des eaux de pluie

réalisés par Virginie Labonté, ingénieure, projet 23-020, daté du 9 mars 2023, le tout aux conditions suivantes :

- le retrait du mini-entrepôt D et de l'allée d'accès donnant sur le 7e rang du projet;
- le déplacement du stationnement afin de préserver la rangée de conifères matures déjà présente;
- la plantation d'asclépiades au niveau des aménagements paysagers;
- le dépôt d'une garantie financière de 13 500\$.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU23-04-088 13. Demande 2023-PIIA-057 - enseignes - 100, chemin de Kandahar - Westin

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser l'installation de deux enseignes attachées pour annoncer le Westin situé au 100, chemin 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 cette enseigne respecte la majorité critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA;

CONSIDÉRANT que l'enseigne proposée au niveau de la tour vient en compétition avec des éléments décoratifs du bâtiment;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu:

- de recommander au conseil d'accepter l'enseigne attachée donnant sur la marquise, pour le Westin situé au 100, chemin Kandahar conformément au devis d'enseigne préparé par Paradox Design, daté du 9 mars 2023.
- de recommander au conseil de refuser l'enseigne au niveau de la tour.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

DIVERS

14. Prochaine réunion

CCU23-04-089 15. Levée de la réunion

Dominique Laverdure
Présidente

Charles-Étienne Sigouin, secrétaire
Coordonnateur - division développement du territoire