

2026-07-13

Réunion du CCU Ville de Mont-Tremblant Lundi 13 juillet 2026

Procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Tremblant tenue le lundi 13 juillet 2026 à 9 h 30, au 1145, rue de Saint-Jovite, à laquelle, outre le secrétaire du CCU et coordonnateur — division développement du territoire, M. Charles-Étienne Sigouin, et le directeur par intérim du Service de l'urbanisme M. Louis-Martin Levac, sont présents :

Mme Billie-Jeanne Graton, présidente

Mme Nicole Calestagne

Mme Christine Blais

M. Louis-Joseph Papineau

M. Mathieu Paquette

M. Pierre Pausé

Absence :

M. Guillaume Georges, vice-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 15 juin 2026
4. Suivi du procès-verbal de la réunion du 11 mai 2026

ÉTUDE PLAN IMAGE

5. [Demande 2025-EPI-268 — Projet intégré — 160, chemin des Palissades](#)
6. [Demande 2026-EPI-138 — Quartier du Ruisseau Noir — rue Labelle — Lot 3 278 147](#)
 - 6.1. [Demande 2026-PIIA-137 — Habitation multifamiliale — rue Labelle — Lot 3 278 147](#)

DÉROGATIONS MINEURES

7. [Demande 2026-DM-064 — Empiètement marge avant - 500-514, rue Vaillancourt](#)
8. [Demande 2026-DM-085 — Remise — 558-560, rue Desjardins](#)
9. [Demande 2026-DM-091 — Marge avant et aire d'isolement — 516-530, rue Vaillancourt](#)
10. [Demande 2026-DM-103 — Garage et abri d'autos — 168, chemin Plouffe](#)
11. [Demande 2026-DM-134 — Implantation — 682, rue de Saint-Jovite](#)
 - 11.1. [Demande 2026-PIIA-133 — Bâtiment commercial — 682, rue de Saint-Jovite](#)
12. [Demande 2026-DM-135 — Garage isolé — 265, chemin Saint-Bernard](#)
13. [Demande 2026-DM-144 — Marge avant et latérale totale — 1900, chemin du Village](#)
 - 13.1. [Demande 2026-PIIA-077 — Rénovation et agrandissement — 1900, chemin du Village](#)
14. [Demande 2026-DM-145 — Piscine — chemin de Cassiopée — Lot 3 937 526](#)
 - 14.1. [Demande 2026-PIIA-104 — Habitation unifamiliale — chemin de Cassiopée — Lot 3 937 526](#)
15. [Demande 2026-DM-148 — Implantation — 261, chemin des Cerfs](#)
 - 15.1. [Demande 2026-PIIA-088 — Garage attenant — 261, chemin des Cerfs](#)

2026-07-13

PIIA

16. [Demande 2026-PIIA-050 — Allée d'accès — chemin Wheeler — Lot 4 651 288](#)
17. [Demande 2026-PIIA-054 — Lotissement — 1366, rue Labelle](#)
18. [Demande 2026-PIIA-109 — Peinture — 509-511, rue de Saint-Jovite](#)
19. [Demande 2026-PIIA-121 — Revêtement extérieur — Habitation multifamiliale — 590, rue Limoges](#)
20. [Demande 2026-PIIA-146 — Enseigne — Les ateliers Au Pif — 814, rue de Saint-Jovite](#)
21. Prochaine réunion — 10 août 2026
22. Levée de la réunion

1. Ouverture de la réunion et présences

CCU26-07-364

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

CCU26-07-365

3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 15 juin 2026

Il est proposé et résolu d'adopter le procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 15 juin 2026 comme il a été déposé.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

4. Suivi du procès-verbal de la réunion du 11 mai 2026

Les membres du CCU prennent connaissance du tableau de suivi de la réunion du 11 mai 2026.

ÉTUDE PLAN IMAGE

CCU26-07-366

5. Demande 2025-EPI-268 — Projet intégré — 160, chemin des Palissades

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée pour l'acceptation d'un projet intégré comportant la construction 4 résidences unifamiliales isolées dont un bâtiment déjà construit qui se distribuent de part et d'autre d'allées d'accès dont la principale prend son origine sur le chemin des Palissades ;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au 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 ;

2026-07-13

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet de plan image 2026-13, conformément au plan civil préparé et signé par Virginie Labonté, ingénieur de la firme parallèle 54 expert conseil, portant le numéro de dessin PRIV-2556-CIV et amendé en date du 9 avril 2026 et le plan image préparé et signé par Simon Jean, arpenteur-géomètre, portant le numéro de plan 40329, minute 5796 et amendé en date du 7 avril 2026, le tout aux conditions suivantes :

- que les bandes riveraines soient délimitées par une clôture temporaire pendant toute la durée des travaux afin d'empêcher la machinerie d'y empiéter ;
- le dépôt de plan d'ingénieur pour la gestion des eaux de surface avec un niveau de détails « pour construction » avant la délivrance du permis ;
- le dépôt d'une attestation de l'ingénieur au dossier qui confirme que les travaux ont été réalisés tels que les plans soumis ;
- le dépôt d'une garantie financière de 100 000 \$ qui sera remise à la réception de l'attestation de l'ingénieur et à la conformité des travaux.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU26-07-367

6. Demande 2026-EPI-138 — Quartier du Ruisseau Noir — rue Labelle — Lot 3 278 147

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée pour l'acceptation d'un projet intégré comportant la construction d'un immeuble de 8 logements et de 4 résidences unifamiliales isolées situées sur le lot 3 278 147 qui se distribuent de part et d'autre d'allées d'accès dont la principale prend son origine sur la rue Labelle ;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujéti au 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 ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet de plan image 2026-138, conformément aux plans civils, produits par Mathieu Fournel, ingénieur, le 10 mars 2026 (plan AE), des plans d'aménagement paysager, conçus par Josiane Léger, architecte-paysagiste, le 3 novembre 2025 (plan 22-107), et du plan image, préparé par Dominique Fecteau, arpenteur-géomètre, le 12 juin 2026 (plan 83 652-C, minute 9 352), le tout aux conditions suivantes :

- que les bandes riveraines soient délimitées par une clôture temporaire pendant toute la durée des travaux afin d'empêcher la machinerie d'y empiéter ;
- que le piquetage des bâtiments soit fait par un arpenteur avant le début des travaux ;
- qu'une version à jour des plans d'aménagement paysager soit déposée avant la délivrance du permis ;
- le dépôt de plan d'ingénieur pour la gestion des eaux de surface avec un niveau de détails « pour construction » avant la délivrance du permis ;
- le dépôt d'une attestation de l'ingénieur au dossier qui confirme que les travaux ont été réalisés tels que les plans soumis ;
- le dépôt d'une garantie financière de 100 000 \$ qui sera remise à la réception de l'attestation de l'ingénieur et à la conformité des travaux.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

2026-07-13

CCU26-07-368 6.1. Demande 2026-PIIA-137 — Habitation multifamiliale — rue Labelle — Lot 3 278 147

CONSIDÉRANT qu’une demande a été déposée à l’effet d’approuver la construction d’un immeuble de 8 logements situés sur le lot 3 278 147, rue Labelle ;

CONSIDÉRANT que l’immeuble affecté par la demande est assujetti au 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 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 construction d’un immeuble de 8 logements situés sur le lot 3 278 147, rue Labelle conformément aux plans d’aménagement paysager, conçus par Josiane Léger, architecte-paysagiste, le 3 novembre 2025 (plan 22-107), du plan d’implantation, préparé par Dominique Fecteau, arpenteur-géomètre, le 12 juin 2026 (plan 83 652-C, minute 9 352), et des plans de construction, produits par Dorel Friedman, architecte, le 24 juillet 2025 (plan 1), le tout aux conditions suivantes :

- que l’option 2 « Taupe » soit retenue ;
- que les fenêtres et portes possèdent un carrelage plus léger ;
- le dépôt d’une garantie financière de 2 % de la valeur des travaux soit déposé avant la délivrance du permis de construction et sera remis lors de la validation de conformité des travaux.

ADOPTÉE À L’UNANIMITÉ

DÉROGATIONS MINEURES

CCU26-07-369 7. Demande 2026-DM-064 — Empiètement marge avant - 500-514, rue Vaillancourt

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2026-DM-064 a été déposée à l’égard de l’immeuble situé au 500-514, rue Vaillancourt ;

CONSIDÉRANT que la demande est à l’effet de régulariser l’empiètement d’un élément architectural d’un bâtiment de 3,99 m plutôt que 3 m dans la marge avant.

CONSIDÉRANT qu’une dérogation mineure ne peut être accordée que si l’application du règlement cause un préjudice sérieux au demandeur, que si elle ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriétés des propriétaires voisins, que si elle n’a pas pour effet d’aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publique ou de porter atteinte à la qualité de l’environnement ou au bien-être général, que si elle respecte les objectifs du plan d’urbanisme et si les travaux en cours ou déjà exécutés ont été effectués de bonne foi et on fait l’objet d’un permis.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d’accepter la demande de dérogation mineure 2026-DM-064 ci-haut décrite pour le 500-514, rue Vaillancourt, et ce, conformément aux explications et le plan de localisation préparé et signé par Denis Robidoux, arpenteur-géomètre, portant le numéro de plan 83 296— C, minute 20 846 et signé en date du 31 mars 2026.

ADOPTÉE À L’UNANIMITÉ

2026-07-13

CCU26-07-370

8. Demande 2026-DM-085 — Remise — 558-560, rue Desjardins

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2026-DM-085 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 558-560, rue Desjardins ;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser une remise en cour avant alors que le règlement ne le permet pas.

CONSIDÉRANT qu'une dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement cause un préjudice sérieux au demandeur, que si elle ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires voisins, que si elle n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publique ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général, que si elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme et si les travaux en cours ou déjà exécutés ont été effectués de bonne foi et on fait l'objet d'un permis.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2026-DM-085 ci-haut décrite pour le 558-560, rue Desjardins, et ce, conformément au plan montrant l'implantation proposée, remis le 28 avril 2026, et d'un plan illustrant le cabanon projeté, reçu le 28 avril 2026, le tout à la condition suivante :

- que la haie existante située en bordure du boulevard du Docteur-Gervais demeure en place, afin de camoufler la future remise.
- 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

CCU26-07-371

9. Demande 2026-DM-091 — Marge avant et aire d'isolement — 516-530, rue Vaillancourt

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2026-DM-085 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 516-530, rue Vaillancourt ;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet de régulariser :

- un bâtiment situé à 4,74 m plutôt qu'à 7,5 m de la ligne avant ;
- une aire d'isolement d'une profondeur de 2,13 m plutôt que 2,5 m le long du mur arrière du bâtiment.

CONSIDÉRANT qu'une dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement cause un préjudice sérieux au demandeur, que si elle ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriétés des propriétaires voisins, que si elle n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publique ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général, que si elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme et si les travaux en cours ou déjà exécutés ont été effectués de bonne foi et on fait l'objet d'un permis.

2026-07-13

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2026-DM-091 ci-haut décrite pour le 516-530, rue Vaillancourt, et ce, conformément aux explications et le plan de localisation préparé et signé par Denis Robidoux, arpenteur-géomètre, portant le numéro de plan 83 296— C, minute 20 846 et signé en date du 31 mars 2026.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU26-07-372 10. Demande 2026-DM-103 — Garage et abri d'autos — 168, chemin Plouffe

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2026-DM-103 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 168, chemin Plouffe ;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser un garage isolé situé à 1,82 m plutôt qu'à 6 m de la ligne latérale ;

Autoriser un abri d'auto :

- attenant au garage isolé alors que le règlement ne le permet pas ;
- situé en cour avant alors que le règlement ne le permet pas ;
- ouvert sur deux côtés plutôt que trois.

CONSIDÉRANT qu'une dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement cause un préjudice sérieux au demandeur, que si elle ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriétés des propriétaires voisins, que si elle n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publique ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général, que si elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme et si les travaux en cours ou déjà exécutés ont été effectués de bonne foi et on fait l'objet d'un permis.

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2026-DM-103 ci-haut décrite pour le 168, chemin Plouffe, et ce, conformément au rapport de présentation de la demande, préparé par Marie-Ève Légaré et Jessica Prévost, le 7 mai 2026, des plans de construction du garage et de l'abri d'autos, conçus par la firme Marie-Pier Bélanger Architecture, architecte, le 17 juin 2026, du plan d'implantation, produit par Yannick Nantel, arpenteur-géomètre, le 7 mai 2025 (plan 83 382-B, minute 90) ;

- 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 LA MAJORITÉ

M. Mathieu Paquette demande que sa dissidence soit notée au livre des procès-verbaux.

CCU26-07-373 11. Demande 2026-DM-134 — Implantation — 682, rue de Saint-Jovite

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2026-DM-134 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 682, rue de Saint-Jovite ;

2026-07-13

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

- un bâtiment situé à 2 m plutôt qu'à 4 m de la ligne arrière ;
- une aire d'isolement de la ligne arrière d'une profondeur de 0,3 m plutôt que 1 m ;
- une aire de stationnement est située à 0,3 m plutôt que 1 m de la ligne arrière.

CONSIDÉRANT qu'une dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement cause un préjudice sérieux au demandeur, que si elle ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriétés des propriétaires voisins, que si elle n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publique ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général, que si elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme et si les travaux en cours ou déjà exécutés ont été effectués de bonne foi et on fait l'objet d'un permis.

CONSIDÉRANT la recommandation d'acceptation de la demande 2026-PIIA-133 ;

Le vote est demandé pour cette proposition :

Ont voté pour l'acceptation : 3

Ont voté pour le refus : 2

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure 2026-DM-134 ci-haut décrite pour le 682, rue de Saint-Jovite, et ce, conformément à une lettre de présentation, rédigée par Marie-Pier Désormeaux, le 4 février 2026, des plans de construction, incluant l'aménagement paysager, produits par Chris Leydier, architecte, le 11 juin 2026 (plan #06), et du plan d'implantation, conçu par Dany Maltais, arpenteur-géomètre, le 7 août 2025 (plan 40088, minute 10 524) ;

- 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 LA MAJORITÉ

CCU26-07-374

11.1. Demande 2026-PIIA-133 — Bâtiment commercial — 682, rue de Saint-Jovite

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'approuver la construction d'un bâtiment commercial situé au 682, rue de Saint-Jovite ;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

CONSIDÉRANT que les membres du CCU estiment que ce projet pourrait respecter davantage les critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA ;

CONSIDÉRANT la recommandation d'acceptation de la demande de dérogation mineure 2026-DM-134 ;

CONSIDÉRANT que des garanties financières doivent être versées pour les projets commerciaux ;

2026-07-13

CONSIDÉRANT que la façade ouest pourrait être bonifiée afin de répondre davantage au critère visant à ce que la construction ait un traitement architectural « quatre façades » (Art.30, par 5, C)

Le vote est demandé pour cette proposition :

Ont voté pour l'acceptation : 4

Ont voté pour le refus : 1

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet de construction d'un bâtiment commercial situé au 682, rue de Saint-Jovite conformément à une lettre de présentation, rédigée par Marie-Pier Désormeaux, le 4 février 2026, d'un dossier de présentation du concept architectural, reçu le 10 juin 2026, des plans de construction, incluant l'aménagement paysager, produits par Chris Leydier, architecte, le 11 juin 2026 (plan #06), des plans civils, préparés par Othmane Touati, ingénieur, le 1er mars 2026 (plan #B), appuyés par l'étude hydrologique, également établie par Othmane Touati, et du plan d'implantation, conçu par Dany Maltais, arpenteur-géomètre, le 7 août 2025 (plan 40088, minute 10 524), le tout aux conditions suivantes :

- que les plans de construction approuvés soient l'option 2, déclinaison « claire » ;
- l'ajout de fenestration sur la façade ouest ;
- que l'emprise de la rue de Saint-Jovite soit réensemencée à l'issue des travaux ;
- le dépôt de plan d'ingénieur pour la gestion des eaux de surface avec un niveau de détails « pour construction » avant la délivrance du permis ;
- le dépôt d'une attestation de l'ingénieur au dossier qui confirme que les travaux ont été réalisés tels que les plans soumis ;
- le dépôt d'une garantie financière de 3 % de la valeur des travaux soit déposé avant la délivrance du permis de construction et sera remis lors de la validation de conformité des travaux

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

CCU26-07-375

12. Demande 2026-DM-135 — Garage isolé — 265, chemin Saint-Bernard

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2026-DM-135 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 265, chemin Saint-Bernard ;

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

- situé dans le prolongement imaginaire des murs latéraux du bâtiment principal alors que le règlement ne le permet pas ;
- ayant une pente de toit n'étant pas similaire à celle du bâtiment principal alors que le règlement l'exige.

CONSIDÉRANT qu'une dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement cause un préjudice sérieux au demandeur, que si elle ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires voisins, que si elle n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publique ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général, que si elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme et si les travaux en cours ou déjà exécutés ont été effectués de bonne foi et on fait l'objet d'un permis.

CONSIDÉRANT que l'application du règlement pour la toiture ne cause pas un préjudice au demandeur ;

2026-07-13

CONSIDÉRANT que l'emplacement proposé n'est pas adéquat en raison du type de sol et qu'il serait possible de trouver un meilleur emplacement ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser la demande de dérogation mineure 2026-DM-135 ci-haut décrite pour le 265, chemin Saint-Bernard, et ce, conformément à des photographies, un plan d'architecte préparé et signé par Vinod Gupra, architecte, plan rev. 00 et daté du 22 mai 2026 et le plan projet d'implantation préparé et signé par Yannick Nantel, arpenteur-géomètre, portant le numéro de plan 83 587— C, minute 103 et signé en date du 11 juin 2026.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU26-07-376

13. Demande 2026-DM-144 — Marge avant et latérale totale — 1900, chemin du Village

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2026-DM-144 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 1900, chemin du Village ;

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

- un agrandissement situé à 4,50 m plutôt que 8 m de la ligne avant ;
- un bâtiment accessoire à 5,3 m plutôt qu'à 8 m de la ligne avant ;
- un bâtiment dont la marge latérale totale est de 3,89 m plutôt que 5 m.

CONSIDÉRANT qu'une dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement cause un préjudice sérieux au demandeur, que si elle ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriétés des propriétaires voisins, que si elle n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publique ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général, que si elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme et si les travaux en cours ou déjà exécutés ont été effectués de bonne foi et on fait l'objet d'un permis.

CONSIDÉRANT qu'il n'a pas été démontré que la demande n'affecterait pas la jouissance du droit de propriété des voisins ;

CONSIDÉRANT que l'implantation du bâtiment est déjà dérogatoire et que la proposition aggrave la situation

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil :

- d'accepter la dérogation mineure concernant l'agrandissement en marge avant
- de refuser la dérogation mineure concernant la marge latérale totale et le bâtiment accessoire ;
- conformément aux explications, les plans de rénovation extérieure et élévation préparés par la firme PLA architectes, dossier 26009 et daté du 19 mai 2026 et le plan projet d'implantation préparé et signé par Denis Robidoux, arpenteur-géomètre, portant le numéro de plan 83 396-C, minute 20 932 et amendé en date du 9 juin 2026;
- 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

2026-07-13

CCU26-07-377 13.1. Demande 2026-PIIA-077 — Rénovation et agrandissement — 1900, chemin du Village

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'approuver la rénovation et d'agrandissement du bâtiment situé au 1900, chemin du Village ;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujéti au règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

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

CONSIDÉRANT la recommandation d'acceptation partielle de la demande de dérogation mineure 2026-DM-144 ;

CONSIDÉRANT que des garanties financières peuvent être demandées pour les projets commerciaux ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet de rénovation et d'agrandissement du bâtiment situé au 1900, chemin du Village, conformément aux explications, les plans de rénovation extérieure et élévation préparés par la firme PLA architectes, dossier 26009 et daté du 19 mai 2026 et le plan projet d'implantation préparé et signé par Denis Robidoux, arpenteur-géomètre, portant le numéro de plan 83 396-C, minute 20 932 et amendé en date du 9 juin 2026, le tout aux conditions suivantes :

- que les fenêtres soient de type guillotine avec un carrelage plus léger ;
- que les portes possèdent un carrelage plus léger s'harmonisant à celui des fenêtres ;
- le dépôt d'une garantie financière d'une valeur de 3 % du projet.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU26-07-378 14. Demande 2026-DM-145 — Piscine — chemin de Cassiopée — Lot 3 937 526

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2026-DM-145 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé sur le lot 3 937 526, chemin de Cassiopée ;

CONSIDÉRANT que la demande est à l'effet d'autoriser une piscine en cour avant alors que le règlement ne le permet pas.

CONSIDÉRANT qu'une dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement cause un préjudice sérieux au demandeur, que si elle ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriétés des propriétaires voisins, que si elle n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publique ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général, que si elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme et si les travaux en cours ou déjà exécutés ont été effectués de bonne foi et on fait l'objet d'un permis.

CONSIDÉRANT que l'application du règlement ne cause pas un préjudice au demandeur et qu'il serait possible de revoir le projet afin de proposer un projet conforme ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser la demande de dérogation mineure 2026-DM-145 ci-haut décrite pour le lot 3 937 526, chemin de Cassiopée, et ce, conformément au plan d'implantation conçu par Dominique Fecteau, arpenteur-géomètre, le 5 juin 2026 (plan 83 449-B, minute 9 281).

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

2026-07-13

CCU26-07-379 14.1. Demande 2026-PIIA-104 — Habitation unifamiliale — chemin de Cassiopée — Lot 3 937 526

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'approuver la construction d'une habitation unifamiliale située sur le lot 3 937 526, chemin de Cassiopée ;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujéti au 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 la recommandation de refus de la demande de dérogation mineure 2026-DM-145 ;

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 construction d'une habitation unifamiliale située sur le lot 3 937 526, chemin de Cassiopée, conformément aux plans d'ingénierie, préparés par Christian Plante, le 4 juin 2026, des plans de construction incluant une planche descriptive des matériaux, produits par Martin Barbant et Isabelle Lapierre, le 3 juin 2026, un plan d'aménagement paysager, reçu le 6 mai 2026, et du plan d'implantation conçu par Dominique Fecteau, arpenteur-géomètre, le 5 juin 2026 (plan 83 449— B, le tout à la condition suivante :

- que le revêtement de métal soit remplacé par du déclin de bois, afin de tenir compte des matériaux privilégiés par les critères (n. du 1. de l'article 93 du PIIA-09) ;
- le dépôt d'une version des plans d'ingénieur ayant le même niveau de détails qu'une version « pour construction » soit remise avant la délivrance du permis de construction ;
- le dépôt d'une garantie financière d'un montant équivalent à 2 % des coûts du projet soit remise avant la délivrance du permis de construction ;
- le dépôt d'une attestation de l'ingénieur au dossier qui confirme que les travaux ont été réalisés tels que les plans soumis ;

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU26-07-380 15. Demande 2026-DM-148 — Implantation — 261, chemin des Cerfs

CONSIDÉRANT que la demande de dérogation mineure portant le numéro 2026-DM-148 a été déposée à l'égard de l'immeuble situé au 261, chemin des Cerfs ;

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

- dont la façade donnant sur la cour avant dépasse la façade adjacente du bâtiment principal de 7,82 m plutôt que de 3 m ;
- situé à 6,36 m plutôt qu'à un minimum de 8 m de la ligne avant ;
- d'une superficie de 6 m² plutôt que 60 m².

CONSIDÉRANT qu'une dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement cause un préjudice sérieux au demandeur, que si elle ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriétés des propriétaires voisins, que si elle n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publique ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général, que si elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme et si les travaux en cours ou déjà exécutés ont été effectués de bonne foi et on fait l'objet d'un permis.

2026-07-13

CONSIDÉRANT que l'application du règlement ne cause pas préjudice au demandeur ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser la demande de dérogation mineure 2026-DM-148 ci-haut décrite pour le 261, chemin des Cerfs, et ce, conformément au plan d'arpenteur géomètre préparé et signé par Isabelle Bédard, plan 12 559 minute 13 371, signé en date du 9 avril 2026, des perspectives, et de croquis de l'agrandissement.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU26-07-381

15.1. Demande 2026-PIIA-088 — Garage attenant — 261, chemin des Cerfs

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'approuver la construction d'un garage attenant situé au 261, chemin des Cerfs ;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

CONSIDÉRANT que les membres du CCU estiment que le projet respecte suffisamment les critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA, mais qu'une dérogation est requise ;

CONSIDÉRANT la recommandation de refus de la demande de dérogation mineure 2026-DM-148 ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser le projet de construction d'un garage attenant situé au 261, chemin des Cerfs, conformément au plan d'arpenteur-géomètre préparé et signé par Isabelle Bédard, plan 12559, minute 13 371, signé en date du 9 avril 2026, ainsi que des perspectives et des croquis de l'agrandissement.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

PIIA

CCU26-07-382

16. Demande 2026-PIIA-050 — Allée d'accès — chemin Wheeler — Lot 4 651 288

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'approuver une allée d'accès de plus de 100 m en pente forte pour le lot 4 651 288, chemin Wheeler ;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

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

CONSIDÉRANT que les membres du CCU estiment que ce projet pourrait respecter suffisamment les critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA ;

CONSIDÉRANT que l'option de tracé #2 requiert moins de remblai/déblai et que la pente est moins abrupte que l'option de tracé #1 ;

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

2026-07-13

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de d'accepter le projet d'une allée d'accès de plus de 100 m située en pente forte pour le lot 4 651 288, chemin Wheeler, conformément au cahier de présentation préparé par Urba plus et daté du 10 juin 2026, le plan d'ingénieur civil (préliminaire) préparé par Y. Provencher, ingénieur, portant le numéro de dossier 74-13901 (rev. 7) et révisé en date du 11 mars 2026 et le plan projet d'implantation préparé et signé par Dominique Fecteau, arpenteur-géomètre, portant le numéro de plan 83 201— C, minute 9 210 et révisé en date du 20 mai 2026, le tout aux conditions suivantes :

- que l'option de tracé #2 soit retenue ;
- le dépôt de plan d'ingénieur pour la gestion des eaux de surface « pour construction » avant la délivrance du permis avec le même niveau de détail qu'un plan « pour construction » ;
- le dépôt d'une attestation de l'ingénieur au dossier qui confirme que les travaux ont été réalisés tels que les plans soumis ;
- le dépôt d'une garantie financière de 2 % de la valeur des travaux qui sera remise lors de la réception de l'attestation de l'ingénieur et à la validation de la conformité des travaux.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU26-07-383

17. Demande 2026-PIIA-054 — Lotissement — 1366, rue Labelle

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'approuver le lotissement situé au 1366, rue Labelle ;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au 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 ;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet de lotissement situé au 1366, rue Labelle, conformément aux documents de références essentiels à l'analyse du dossier, tous préparés par l'arpenteur-géomètre mandaté. Ces pièces incluent le bordereau (dossier numéro 1423937, minute 10 306), le plan cadastral (dossier numéro 1423937, minute 18 384) et le plan d'implantation (plan numéro A15320, minute 10 282), le tout à la condition suivante :

- que le bâtiment accessoire soit démoli avant la délivrance du permis.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU26-07-384

18. Demande 2026-PIIA-109 — Peinture — 509-511, rue de Saint-Jovite

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'approuver de rénovation du bâtiment commercial situé au 509-511, rue de Saint-Jovite ;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

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

CONSIDÉRANT que le choix de couleurs ne correspond pas aux couleurs naturelles et de l'environnement (Art 39, par 3, A et B) ;

2026-07-13

Le vote est demandé pour cette proposition :

Ont voté pour le refus : 3

Ont voté pour l'acceptation : 2

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser le projet de rénovation du bâtiment commercial situé au 509-511, rue de Saint-Jovite conformément au des rendus de couleur.

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

CCU26-07-385

19. Demande 2026-PIIA-121 — Revêtement extérieur — Habitation multifamiliale — 590, rue Limoges

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'approuver la modification des plans déjà approuvés pour l'immeuble situé au 590, rue Limoge ;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

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

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil d'accepter le projet de modification des plans déjà approuvés pour l'immeuble situé au 590, rue Limoge, conformément aux projections 3D montrant le rendu proposé, reçues le 10 juin 2026.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CCU26-07-386

20. Demande 2026-PIIA-146 — Enseigne — Les ateliers Au Pif — 814, rue de Saint-Jovite

CONSIDÉRANT qu'une demande a été déposée à l'effet d'autoriser l'installation d'une enseigne projetante et modulaire pour annoncer les ateliers Au Pif situé au 814, rue de Saint-Jovite ;

CONSIDÉRANT que l'immeuble affecté par la demande est assujetti au règlement (2008)-106 de Plans d'implantation et d'intégration architecturale ;

CONSIDÉRANT que les membres du CCU estiment que cette enseigne pourrait respecter davantage les critères d'évaluation prévus pour ledit PIIA ;

CONSIDÉRANT que les dimensions, le design ainsi que la couleur de la proposition ne s'intègrent pas avec l'architecture du bâtiment et que ces éléments devraient être revus (art. 33, par.1, B) ;

CONSIDÉRANT que la proposition ne s'intègre pas au caractère du site par rapport aux enseignes des autres commerces environnants (art. 33, par.1, A) ;

2026-07-13

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé et résolu de recommander au conseil de refuser le projet d’enseigne pour les ateliers Au Pif situé au 814, rue de Saint-Jovite, conformément aux documents (plan technique et insertion visuelle) reçus par courriel le 6 juillet 2026.

ADOPTÉE À L’UNANIMITÉ

21. Prochaine réunion — 10 août 2026

La prochaine réunion du CCU aura lieu le 10 août 2026.

CCU26-07-387

22. Levée de la réunion

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

ADOPTÉE À L’UNANIMITÉ



Billie-Jeanne Graton
Signé le 2026-08-04 09:45:50 EDT

Billie-Jeanne Graton
Présidente



Charles-Étienne Sigouin
Signé le 2026-07-31 15:33:25 EDT

Charles-Étienne Sigouin, secrétaire
Coordonnateur — Division développement
du territoire