

# Avis d'urbanisme

---

DÉROGATIONS MINEURES - RECOMMANDATIONS - LES AMIS DE  
MONT-TREMBLANT

---

---

DOSSIER : 24169

---

DATE : 29-04-2025



dk a

## Mandat

*Les Amis de Mont-Tremblant* est un organisme sans but lucratif créé par des citoyens préoccupés par la protection de l'environnement, du caractère unique et de la communauté de Mont-Tremblant pour les générations actuelles et futures. Les Amis de Mont-Tremblant s'inquiètent du nombre élevé de dérogations mineures octroyées dans les dernières années. L'organisme se pose des questions sur les impacts sur la région d'un développement sans vision d'aménagement, basé sur l'interprétation discrétionnaire.

Préoccupés par la grande quantité de projets réalisés et approuvés de façon discrétionnaire grâce à des ajustements réglementaires, *Les Amis de Mont-Tremblant* a mandaté la firme DKA afin de réaliser une liste de recommandations visant à guider la ville de Mont-Tremblant dans sa méthodologie d'audit à venir pour le service d'urbanisme.

L'objectif central est de fournir des pistes de solutions au service de l'urbanisme de la ville de Mont-Tremblant afin de permettre d'améliorer et guider les processus d'évaluation et d'octroi d'ajustements réglementaires, et plus particulièrement par le biais de dérogations mineures.

Nicola Cardone, Urbaniste associé



Julien Auclair, Urbaniste



## Introduction

Le processus d'octroi des dérogations mineures est un mécanisme essentiel dans la gestion de l'urbanisme municipal. Il permet d'assouplir certaines normes d'aménagement et d'urbanisme lorsque les circonstances le justifient, sans compromettre l'intérêt collectif. Toutefois, la dérogation mineure doit être un outil d'exception et non un moyen de contourner le zonage applicable ou encore retarder une mise à jour réglementaire.

Alors que la région continue d'évoluer très rapidement, *Les Amis de Mont-Tremblant* souhaite que les projets immobiliers soient mieux contrôlés, plus durables et mieux intégrés à leur environnement, le tout en suivant un cadre réglementaire clair, découlant d'une vision d'aménagement forte.

L'organisme est préoccupé quant à la quantité de dérogations mineures octroyées annuellement, ainsi qu'à la transparence des processus de recommandations et de décisions de ces demandes.

Afin d'assurer une gestion plus transparente, équitable et cohérente des dossiers de dérogations mineures, *Les Amis de Mont-Tremblant* recommande de:

- Favoriser une meilleure communication et une transparence accrue par le CCU et le Conseil;
- Améliorer les processus de formation et assurer un suivi;
- Assurer une plus grande rigueur dans l'application des dispositions réglementaires et critères de recevabilité des demandes, le tout selon les principes de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

## Communication et transparence

### **Ouverture des séances du CCU au public**

Nous proposons de réaliser les séances du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) en invitant les citoyens et les acteurs impliqués à y assister. En étant ouverts au public, les gens intéressés pourront assister au CCU et aux discussions. Cela permettra aux citoyens de mieux comprendre le déroulement des séances, ainsi que le fonctionnement des discussions, échanges et prises de position.

De plus, les demandeurs devraient avoir la chance de pouvoir présenter et expliquer leur projet devant les membres du CCU et également répondre à leur question. L'information est trop souvent véhiculée grâce à des documents papier et tout le processus de réflexion ne se transmet pas adéquatement. Une meilleure transparence augmenterait l'imputabilité des membres et permettrait d'améliorer la compréhension des recommandations et favoriser la confiance du public.

À noter que certaines villes réalisent les séances de CCU ouvertes au public. C'est le cas, par exemple, pour l'arrondissement Saint-Laurent à Montréal.

### **Résumé des discussions du CCU lors des conseils municipaux**

Nous proposons de présenter, lors des séances du conseil municipal, un compte-rendu synthétique des discussions réalisées pendant les séances CCU et non seulement la recommandation finale du CCU. Ainsi, toujours dans une optique de transparence, l'historique des processus de réflexion et de discussions en lien avec les demandes présentées sera connu des citoyens. Le conseil municipal pourra alors partager ce qui a mené à la recommandation du CCU et ainsi mieux défendre leur décision d'autoriser, ou non, une demande de dérogation mineure.

Ce compte-rendu serait rendu disponible, en ligne, avant la tenue des séances de conseils afin de permettre aux intéressés de pouvoir prendre connaissance des dossiers et ainsi pouvoir poser des questions, le cas échéant, lors des séances du conseil.

### **Mieux informer les propriétaires voisins**

Nous proposons d'aller plus loin que le processus exigé par la LAU et de mieux informer les propriétaires voisins des lots visés par une demande de dérogation mineure. Afin d'assurer une plus grande transparence, les propriétaires des lots voisins ou adjacents reçoivent une copie des plans proposés et peuvent ainsi mieux comprendre les possibles impacts sur leur droit de propriété. Ainsi, ces voisins pourront décider de se présenter, ou non, au conseil, afin de faire valoir leur point, surtout au niveau des possibles préjudices à la jouissance de leur droit de propriété.

**Rédaction de procès-verbal s'inspirant des meilleures pratiques**

Suivant chaque séance du CCU, un procès-verbal complet devrait être rédigé afin de faciliter le partage de l'information tout en assurant la plus grande transparence possible. Récemment, des supports visuels (photos, croquis, cartes, plans) ont été ajoutés dans les procès-verbaux ainsi que (à titre de considérant) la réponse aux critères liés à une dérogation mineure exigée aux articles 145.1 à 145.8 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (Chapitre A-19.1). Toutefois, ces considérants doivent être plus détaillés en énumérant clairement les critères d'une dérogation mineure et le respect de la demande envers ceux-ci.

Ces critères sont:

- La dérogation doit avoir un caractère mineur et doit porter sur une disposition du règlement de zonage ou de lotissement;
- La dérogation mineure ne doit pas porter sur l'usage ou la densité;
- L'application des dispositions réglementaires visées par la dérogation mineure doit causer un préjudice sérieux au requérant;
- La dérogation mineure ne doit pas causer de préjudice au droit de jouissance des propriétaires voisins;
- La dérogation mineure respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- La dérogation mineure n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publiques ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général;
- Si les travaux en cours ou déjà exécutés ont été effectués de bonne foi et ont fait l'objet d'un permis.

## Une meilleure formation relative au CCU

### **Offrir des formations obligatoires approfondies**

Depuis 2023, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU Art. 147.1) oblige tout membre du CCU, au plus tard le jour qui suit de trois mois le début de son mandat, à suivre une formation portant sur son rôle et ses responsabilités au sein du comité.

Nous proposons que la ville prévoie des formations sur les bonnes pratiques en aménagement et urbanisme, sur l'interprétation des règlements discrétionnaires (Objectif, critères, etc.) ainsi que sur les meilleures pratiques en matière de gestion des dérogations mineures. Nous proposons également élargir ces formations aux employés du service de l'urbanisme et d'autres services municipaux, si nécessaire.

Nous proposons également de mettre en place un plan de formation continue afin de garder informés les membres du CCU et les employés municipaux quant aux bonnes pratiques en urbanisme. Cette formation continue devrait tenir compte des nouvelles tendances en aménagement du territoire, des évolutions législatives et réglementaires en urbanisme et surtout à la présentation d'étude de cas concrets, à Mont-Tremblant et ailleurs, relativement aux processus de demande de dérogation mineure.

Les formations et ateliers devraient être réalisés par des juristes, assurant ainsi le sérieux et la rigueur du contenu. De tels professionnels pourront inclure la jurisprudence utile à l'amélioration des compétences.

### **Évaluation et rigueur dans l'application des notions apprises**

Créer un système de suivi de l'application des connaissances en observant comment les membres appliquent les notions apprises et assurer une cohérence et uniformité dans les décisions rendues par le CCU. Une méthode d'évaluation quantitative et qualitative des dérogations octroyées ou refusées doit être mise en place afin d'assurer la rigueur et conformité face aux bonnes pratiques de l'urbanisme et des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

### **Organisation de séance d'information quant au fonctionnement du CCU**

Implanter des séances d'information permettant de bien expliquer aux citoyens et acteurs du milieu le rôle et le fonctionnement du CCU et des processus associés. Ces séances d'information permettront de présenter les différents types de dossiers sur lesquels le CCU doit se prononcer. En se basant sur des exemples concrets, les personnes participantes seront appelées à discuter et à réfléchir sur certaines de ces décisions et ainsi assurer une meilleure compréhension des impacts et processus des règlements discrétionnaires.

### **Modifications aux exigences des membres du CCU**

Modifier le règlement sur le CCU afin d'y ajouter des critères d'admission pour les membres. Il serait intéressant d'exiger qu'au moins un membre du CCU détienne une formation ou une expérience dans le domaine de l'architecture ou de l'urbanisme.

## Rigueur dans l'analyse de la recevabilité des demandes et dans les suivis

### **Établir des critères clairs pour la recevabilité des demandes**

Définir des critères précis et uniformes pour l'évaluation des demandes de dérogation mineure et regrouper ces normes et conditions d'admissibilité dans un guide des bonnes pratiques expliquant la marche à suivre. Chaque demande de dérogation mineure doit être analysée selon les mêmes barèmes, peu importe la personne attitrée au dossier.

Mettre à jour, bonifier et standardiser les formulaires de demande pour éviter les erreurs et assurer une analyse efficace et transparente en indiquant les procédures à suivre et les documents à fournir pour une demande de dérogations mineures.

### **Identifier le type de demandes et adapter la réglementation en conséquence**

Établir le type de demandes les plus fréquentes et faire la liste des dispositions réglementaires les plus souvent visées par des demandes de dérogation mineure. Puis, en tenant ce registre, déterminer si certaines dispositions réglementaires trop souvent visées par des dérogations mineures doivent faire l'objet de modifications ou révision réglementaire.

## **MONTRÉAL**

2060 rue de la Montagne, Suite 500  
Montréal (Québec) H3G 1Z7

T. 514 861-4410

## **SAINTE-THÉRÈSE**

2 boul. Curé-Labelle, Suite 600  
Sainte-Thérèse (Québec) J7E 2W9

T. 514 861-4410

## **GATINEAU**

160 boul. de l'Hôpital, Bureau 205-B  
Gatineau (Québec) J8T 8J1

T. 819 486-4410



**dk a**