



Ville de
MONT-TREMBLANT

CONSEIL MUNICIPAL

**PROJET DE RÈGLEMENT (2025)-107-15
MODIFIANT LE RÈGLEMENT (2008)-107 SUR LES USAGES CONDITIONNELS
RELATIVEMENT À LA ZONE CV-322**

CONSIDÉRANT QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du **xx 2025**;

Le conseil décrète les modifications suivantes au Règlement (2008)-107 sur les usages conditionnels :

1. Modification de l'article 2 (Admissibilité des demandes)

L'article 2 est modifié par le remplacement, du paragraphe 14° du premier alinéa par le suivant :

« 14° tout usage de type « pharmacie », « vente d'équipement orthopédique », « vente de produit d'audiologie, d'optométrie ou d'orthèse » de la classe « commerce de détail et de services (C-1) », « clinique de physiothérapie, d'acupuncture, de massothérapie ou de chiropratique », « clinique médicale », « clinique dentaire », « bureaux administratifs en lien avec la santé », « bureau de soins de santé », « centre de bénévoles en soins de santé », « service de travailleurs sociaux », « service d'assistance à domicile », « bureau de psychologie et de psychiatrie », « clinique de médecine sportive », « centre de radiographie », « clinique d'infirmières praticiennes », « centre de soins palliatifs » faisant partie de la classe « services professionnels et de bureaux (C-2) », « maison des aînés » faisant partie de la classe « communautaire de voisinage (P-1) », « maison de santé », « maison des naissances », « centre d'accueil d'hébergement », « résidence supervisée », « maison de convalescence », « centre d'accueil de réadaptation », « centre d'enseignement de cours de formation professionnelle, continue, collégiale ou universitaire », « centre local de services communautaires (CLSC) », « hôpital », « centre de remise en forme avec hébergement obligatoire », faisant partie de la classe « communautaire d'envergure (P-2) » et « laboratoire et centre de recherche en santé », « fabrication de produits de haute technologie en lien avec la santé », « incubateur d'entreprise en démarrage en lien avec la santé ou l'agriculture urbaine » et « centre alimentaire communautaire de production, transformation et distribution alimentaire » faisant partie de la classe « industrie légère (I-1) » ainsi que les usages complémentaires de type « restaurant » de la classe « commerce de restauration (C-7) » et « garderie » de la classe « communautaire de voisinage (P-1) » dans la zone CV-322. ».

2. Modification de la section 15 (DISPOSITIONS APPLICABLES À L'USAGE « CENTRE LOCAL DE SERVICES COMMUNAUTAIRES » DANS LA ZONE CV-322)

Le titre de la section 15 est remplacé par le suivant : « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX USAGES DANS LA ZONE CV-322 ».

3. Remplacement de l'article 40.41 (Principes généraux)

L'article 40.41 est remplacé par le suivant :

« Dans la zone concernée, on note la présence du réseau routier composé de la route 117 ainsi que de la route 327, qui présente une circulation de véhicules à des limites de



Ville de Mont-Tremblant
Projet de règlement (2025)-107-15

vitesse maximale réglementée à 70 et 90 kilomètres/heure. Ceci a pour effet qu'une portion de la zone est localisée à l'intérieur des isophones de 55 dBA (Leq24h) et que l'occupation du sol est soumise à des contraintes sonores majeures liées au bruit routier. Le ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec exige le respect de sa politique sur le bruit routier dans les tronçons des corridors des routes 117 et 327 de cette zone en fonction des plus récentes données sur les débits journaliers moyens estivaux.

L'objectif visé par la présente section est d'autoriser l'implantation d'usages sensibles conditionnels dans la zone CV-322 qui, lorsque le bâtiment est implanté à l'intérieur d'une des bandes de protection relatives aux contraintes sonores, devra respecter certains critères supplémentaires. Les bandes de protections relatives aux contraintes sonores sont les suivantes :

- 1° Route 117 : 304 mètres depuis le point central entre les deux voies;
- 2° Route 327 (section de la route avec une limite de vitesse de 70 km/h ou moins) : 51 mètres depuis le centre de la chaussée;
- 3° Route 327 (section de la route avec une limite de vitesse de plus de 70 km/h) : 61 mètres depuis le centre de la chaussée.

Ainsi, la présente section vise à autoriser l'implantation des usages conditionnels selon plusieurs critères dont certains ne s'appliquent que si l'usage est un usage conditionnel qui se trouve à l'intérieur de la bande de protection relative aux contraintes sonores. Les usages sensibles conditionnels qui peuvent être autorisés sont les suivants : garderie, centre de soins palliatifs, maison des aînés, maison de santé, maison des naissances, centre d'accueil d'hébergement, résidence supervisée, maison de convalescence, centre d'accueil de réadaptation, centre d'enseignement de cours de formation professionnelle continue, collégiale ou universitaire, centre local de services communautaires (CLSC), hôpital ainsi que centre de remise en forme avec hébergement obligatoire.

Dans le cas de l'usage centre local de services communautaires (CLSC), si le bâtiment est implanté à l'extérieur des bandes de protection relatives aux contraintes sonores, ce dernier n'est pas assujéti aux dispositions du présent règlement.

Le développement de ce nouveau secteur se fera en cohésion avec le domaine de la santé. Les usages autorisés permettront d'offrir dans un même site, plusieurs établissements qui bonifient l'offre en soins de santé sans hypothéquer le reste du territoire en plus de permettre de veiller à une croissance de la main-d'œuvre et de l'offre dans ce domaine. ».

4. Remplacement de l'article 40.42 (Usages conditionnels autorisés)

L'article 40.42 est remplacé par le suivant :

« Sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, à l'intérieur de la zone CV-322, sont autorisés selon les conditions édictées à la présente section, les usages conditionnels suivants :

- 1° Les usages garderie, pharmacie, vente d'équipement orthopédique, vente de produit d'audiologie, d'optométrie ou d'orthèse de la classe « commerce de détail et de services (C-1) »;
- 2° Les usages clinique de physiothérapie, d'acupuncture, de massothérapie ou de chiropratique, clinique médicale avec ou sans hébergement, clinique dentaire, bureaux administratifs en lien avec la santé, bureau de soins de santé, centre de bénévoles en soins de santé, service de travailleurs sociaux, service d'assistance à domicile, bureau de psychologie et de psychiatrie, clinique de médecine sportive et centre de radiographie, clinique d'infirmières praticiennes et centre de soins palliatifs faisant partie de la classe « services professionnels et de bureaux (C-2) »;
- 3° L'usage restaurant faisant partie de la classe « commerce de restauration (C-7) »;



Ville de Mont-Tremblant
Projet de règlement (2025)-107-15

- 4° L'usage maison des aînés faisant partie de la classe « communautaire de voisinage (P-1) »;
- 5° Les usages maison de santé, maison des naissances, centre d'accueil d'hébergement, résidence supervisée, maison de convalescence, centre d'accueil de réadaptation, centre d'enseignement de cours de formation professionnelle continue, collégiale ou universitaire, centre local de services communautaires (CLSC), hôpital, centre de remise en forme avec hébergement obligatoire, faisant partie de la classe « communautaire d'envergure (P-2) »;
- 6° Les usages laboratoire et centre de recherche en santé, fabrication de produits de haute technologie en lien avec la santé, incubateur d'entreprise en démarrage en lien avec la santé ou l'agriculture urbaine et centre alimentaire communautaire de production, transformation et distribution alimentaire ou faisant partie de la classe « industrie légère (I-1) ». ».

5. Remplacement de l'article 40.43 (Plans et documents additionnels requis)

L'article 40.43 est remplacé par le suivant :

« Aux fins de l'évaluation d'une demande d'usage conditionnel visée à cette présente section, en plus des documents, renseignements, études et plans requis en vertu du présent règlement, la demande d'usage conditionnel doit également être accompagnée des documents suivants :

- 1° un plan d'implantation, à une échelle exacte du projet incluant les bâtiments et les constructions (principaux et accessoires) et les aires de stationnement;
- 2° un calcul montrant le nombre de cases de stationnement;
- 3° la localisation des bandes de protection relatives aux contraintes sonores telles que décrites à la présente section du règlement;
- 4° pour tout usage identifié comme usage sensible et qui se trouve dans l'une des bandes de protection relatives aux contraintes sonores identifiées à l'article 40.41, les documents suivants sont également exigés :
 - a) une étude de pollution sonore réalisée par un professionnel en la matière et comprenant une analyse acoustique évaluant avec précision le degré de perturbation à l'intérieur de la zone. L'étude doit être basée sur une projection de circulation sur un horizon de 10 ans;
 - b) un document décrivant les mesures d'atténuation du bruit préconisées dans le but de réduire le niveau sonore à moins de 55 dBA sur une période de 24 heures à l'extérieur des bâtiments;
- 5° pour l'usage « restaurant », les détails sur le nom du restaurant et l'offre proposée dans les locaux ainsi que les détails sur le menu proposé avec les détails sur la valeur nutritive des repas et boissons proposés;
- 6° pour l'usage « pharmacie », un plan détaillé qui présente les espaces réservés aux employés de la pharmacie et ceux qui sont accessibles aux clients;
- 7° pour l'usage « incubateur d'entreprise en démarrage en lien avec la santé ou l'agriculture urbaine », les documents suivants doivent être fournis :
 - a) la déclaration initiale de l'organisme au registre des entreprises du Québec;
 - b) le plan d'affaires de l'organisme lequel indique la clientèle visée et la durée de l'accompagnement offert;
 - c) les règlements généraux ou tout document approuvé par le conseil d'administration de l'organisme mentionnant la mission et les services rendus par l'organisme;



Ville de Mont-Tremblant
Projet de règlement (2025)-107-15

d) une lettre d'appui de la Corporation de développement économique de la MRC des Laurentides;

8° pour les usages autres que « garderie » et « centre d'enseignement de cours de formation professionnelle continue, collégiale ou universitaire » la production d'une étude de marché, réalisée par des professionnels experts en la matière, concluant à la complémentarité du projet en relation avec les usages environnants et démontrant que l'usage ne met pas en péril la survie des autres établissements du même type déjà présent sur le territoire;

9° pour les usages autres que « garderie » et « restaurant » un document démontrant le lien entre l'usage proposé et le domaine de la santé ainsi que les détails sur l'offre qui sera faite en produits et services sur place. ».

6. Remplacement de l'article 40.44 (Critères d'évaluation)

L'article 40.44 est remplacé par le suivant :

« Toute demande d'usage conditionnel doit être évaluée sur la base des critères pertinents et appropriés suivants :

1° l'usage projeté s'harmonise adéquatement aux usages existants à proximité de l'implantation projetée;

2° le stationnement des clients et des employés dans les aires de stationnement en communs est priorisé et le nombre est suffisant pour empêcher les véhicules de se stationner dans la rue sans présenter trop de cases de stationnements en fonction des besoins;

3° l'endroit où seront localisés les déchets sur le site, la cuisine et les appareils de ventilation limitera les impacts pour le voisinage immédiat;

4° les aménagements paysagers permettent d'établir un lien piétonnier entre les divers bâtiments, mais aussi vers le réseau de transport en commun permettant la traversée sécuritaire des piétons et cyclistes vers la partie de la rue Léonard au nord de la route 117;

5° l'usage favorisera le développement d'un pôle régional en lien avec le domaine de la santé permettant d'offrir dans un même site, plusieurs établissements qui bonifient l'offre régionale en soins de santé sans hypothéquer le reste du territoire de la Ville de Mont-Tremblant, en plus de veiller à une croissance de la main-d'œuvre et de l'offre dans ce domaine;

6° il existe un lien direct entre l'usage et le domaine de la santé, l'usage permet de fournir des soins ou produits de santé ou d'assurer la formation des spécialistes en santé des personnes le tout en préconisant la complémentarité dans l'offre de services de soins de santé entre les différentes artères commerciales de la Ville de Mont-Tremblant;

7° pour l'usage « pharmacie », la superficie de l'espace accessible aux clients n'excède pas une superficie de plancher de 15 mètres carrés;

8° pour les usages de type « garderie » et « restaurant », ils doivent respecter les critères suivant :

a) l'usage est uniquement autorisé à titre d'usages complémentaires d'un autre usage conditionnel;

b) l'usage ne doit s'exercer qu'à l'intérieur du bâtiment principal de l'usage auquel il est complémentaire;

c) l'affichage est limité à une enseigne extérieure d'un maximum de 1 mètre carré;



Ville de Mont-Tremblant
Projet de règlement (2025)-107-15

- 9° pour l'usage « restaurant », il ne doit pas s'agir d'un restaurant faisant partie d'une chaîne, le menu vise à promouvoir la santé et les saines habitudes de vie, l'établissement ne sert que des repas pour emporter et il ne comptera pas de salle à manger ni de service à l'auto;
- 10° pour l'usage « incubateur d'entreprise en démarrage en lien avec la santé ou l'agriculture urbaine » il doit s'agir d'un organisme qui favorise l'entrepreneuriat et l'innovation offrant, notamment, de la formation, de la gestion des finances ou de la mise en marché, il peut s'agir aussi d'un incubateur de type accélérateur qui offre aux entreprises en démarrage l'accès à des ressources variées, tels du mentorat, des espaces de travail, des espaces de de prototypage et des occasions d'investissement;
- 11° pour les usages « laboratoire et centre de recherche en santé », « fabrication de produits de haute technologie en lien avec la santé », « incubateur d'entreprise en démarrage en lien avec la santé ou l'agriculture urbaine » et « centre alimentaire communautaire de production, transformation et distribution alimentaire », l'usage ne présente aucune nuisance pour le voisinage et ne possède aucun espace d'entreposage extérieur;
- 12° pour les usages autres que « garderie » et « centre d'enseignement de cours de formation professionnelle continue, collégiale ou universitaire », l'étude de marché démontre que l'offre qui sera proposée par l'usage demandé assure la complémentarité du projet avec les usages environnants et permet de démontrer qu'il permet d'éviter un exode des services de santé déjà existant sur le territoire de la Ville de Mont-Tremblant, principalement ceux localisés à l'intérieur du périmètre urbain du Centre-ville.

Toute demande d'un usage conditionnel pour un usage sensible qui se trouve dans la bande de protection relative aux contraintes sonores doit également être évaluée sur la base des critères pertinents et appropriés suivants :

- 1° la conception du bâtiment respecte les critères suivants :
- a) à l'intérieur des bâtiments, la disposition des pièces est faite de façon à éloigner, celles qui sont les plus sensibles des façades exposées au bruit généré par la route 117 et la route 327;
 - b) les façades exposées au bruit généré par la route 117 et la route 327 sont insonorisées (enveloppe du bâtiment, fenestration et portes);
 - c) la fenestration du bâtiment est concentrée sur les façades protégées du bruit généré par la route 117 et la route 327 et une réduction est faite quant au nombre et à la grandeur des fenêtres sur les façades exposées au bruit;
 - d) la disposition des bâtiments à l'intérieur des lots vise à éviter les réflexions multiples du bruit généré par la route 117 et la route 327 entre les façades des bâtiments adjacents;
 - e) les balcons et les cours extérieures sont à l'opposé de la source de bruit généré par la route 117 et la route 327.
- 2° toute autre mesure supplémentaire appropriée pour l'atténuation du bruit;
- 3° la démonstration permet de juger de l'efficacité de l'ensemble des mesures proposées pour l'atténuation du bruit. ».

7. Modification de la table des matières

La table des matières est modifiée afin de tenir compte du présent règlement.

8. Entrée en vigueur



Ville de Mont-Tremblant
Projet de règlement (2025)-107-15

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Luc Brisebois
Maire

Claudine Fréchette
Greffière

Adoption du projet de règlement	
Avis de l'assemblée publique	
Assemblée publique	
Avis de motion	
Adoption du second projet de règlement	
Avis public aux PHV	
Délai pour demande d'approbation des PHV	
Adoption du règlement	
Approbation de la MRC	
Entrée en vigueur	

CERTIFICAT D'ATTESTATION DES APPROBATIONS REQUISES
(article 357 LCV)

Nous soussignés attestons que ce règlement a reçu les approbations requises par la Loi, à savoir :

- L'approbation du conseil de la MRC des Laurentides, tel qu'en fait foi le certificat de conformité à son égard délivré le **XX XXXX** 2025.

Luc Brisebois
Maire

Claudine Fréchette
Greffière