

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
VILLE D'ESTÉREL

Procès-verbal de la réunion du Comité consultatif d'urbanisme, tenue au
115, chemin Dupuis, le vendredi 14 août 2020 à 9 h 00.

Sont présents : Monsieur Rémi Beaudry
Monsieur Pierre Lussier
Monsieur Steven Finiffter
Madame Guylaine Gosselin
Monsieur Gaston Pelletier
Monsieur Marc-Gabriel Vallières

Sont absents : Madame Christine Corriveau
Monsieur Bruce Munro

Est également présent le directeur du Service de l'urbanisme, Monsieur
François Taché

ORDRE DU JOUR

- 1 Ouverture de la réunion
- 2 Adoption de l'ordre du jour
- 3 Adoption du procès-verbal et affaires découlant
 - 3.1 Adoption du procès-verbal de la réunion du 10 juillet 2020
 - 3.2 Affaires découlant du procès-verbal
- 4 Dépôt de documents
- 5 Dérogation mineure
 - 5.1 Demande de dérogation mineure – Lot 5 508 731, 5, avenue de Guyenne – Toits plats
- 6 Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
 - 6.1 PIIA – Lot 5 508 731, 5, avenue de Guyenne – Construction d'un agrandissement au bâtiment principal
 - 6.2 PIIA – Lot 5 508 443, 7, place d'Artois – Construction d'un agrandissement au bâtiment principal en cour latérale droite
 - 6.3 PIIA – Lot 5 508 443, 7, place d'Artois – Construction d'un agrandissement au bâtiment principal en cour latérale gauche
 - 6.4 PIIA – Lot 5 508 443, 7, place d'Artois – Remplacement du parement extérieur au garage existant
 - 6.5 PIIA – Lot 5 508 454, 7, chemin Fridolin-Simard – Ajout d'un tambour (de type porche) au bâtiment principal
- 7 Autres sujets
- 8 Levée de la séance

CCU20-0801

1. **OUVERTURE DE LA RÉUNION**

La réunion débute à 9 h 06, sous la présidence de Monsieur Rémi Beaudry. On constate l'absence de secrétaire.

POUR CE MOTIF :

Il est proposé par Monsieur Pierre Lussier, appuyé par Monsieur Marc-Gabriel Vallières et résolu que ce Comité :

DÉSIGNE Madame Guylaine Gosselin pour agir en tant que secrétaire pour cette réunion.

Adoptée à l'unanimité

CCU20-0802

2. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

Il est proposé par Monsieur Pierre Lussier, appuyé par Monsieur Steven Finiffter et résolu que ce Comité :

ADOpte l'ordre du jour tel que proposé, en ajoutant les points suivants :

- Réunion du mois de septembre;
- Demande de M. Fuecco;
- Demande de M. Byrne.

Adoptée à l'unanimité

3. **ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL ET AFFAIRES DÉCOULANT**

CCU20-0803

3.1 **ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 10 JUILLET 2020**

ATTENDU que les membres du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) prennent connaissance du procès-verbal de la réunion du 10 juillet 2020;

POUR CE MOTIF :

Il est proposé par Monsieur Marc-Gabriel Vallières, appuyé par Monsieur Gaston Pelletier et résolu que ce Comité :

ADOpte le procès-verbal de la réunion tenue le 10 juillet 2020, en modifiant les présences pour y ajouter la présence de Messieurs Gaston Pelletier et Rémi Beaudry ainsi qu'en modifiant le nom du proposeur au point 6.1 pour qu'on y voit Monsieur Bruce Munro et non Monsieur Bruce Costom.

Adoptée à l'unanimité

3.2 **AFFAIRES DÉCOULANT DU PROCÈS-VERBAL**

Puisque le procès-verbal du 12 juin 2020 avait été soumis au Conseil avant que le point 7.2 soit modifié (voir au point 3.1 de la réunion du 10 juillet), les membres demandent qu'on s'assure que les recommandations du CCU qui apparaissent maintenant au point 7.2 de la réunion du 10 juillet et au point 3.2 de la réunion du 12 juin soient transmises au Conseil municipal.

4. **DÉPÔT DE DOCUMENTS**

Le directeur du Service de l'urbanisme dépose les résolutions adoptées par le Conseil le 17 juillet 2020 concernant les demandes de dérogations mineures et les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

5. **DÉROGATION MINEURE**

CCU20-0804 5.1 **DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE – LOT 5 508 731, 5, AVENUE DE GUYENNE – TOITS PLATS**

ATTENDU que le requérant désire obtenir une dérogation mineure en vue de la construction de deux (2) agrandissements au bâtiment principal avec toits plats;

ATTENDU qu'un avis public a été conformément publié le 22 juillet 2020 pour la demande de dérogation mineure, laquelle porte le numéro 2020-0005;

ATTENDU que le document déposé par Monsieur Maurice Martel, architecte, daté du 10 septembre 2019, présente deux agrandissements au bâtiment principal avec toits plats alors que selon le règlement sur le zonage numéro 2006-493 et ses amendements, la pente minimale d'un toit d'une habitation est fixée à 5/12;

ATTENDU que les membres du Comité consultatif d'urbanisme prennent connaissance de la demande du propriétaire du lot 5 508 731 concernant la construction de deux agrandissements au bâtiment principal;

POUR CES MOTIFS :

Il est proposé par Monsieur Pierre Lussier, appuyé par Monsieur Steven Finiffter et résolu que ce Comité :

RECOMMANDE au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure numéro 2020-0005 pour autoriser la construction de deux agrandissements au bâtiment principal telle que présentée par le requérant.

Adoptée à l'unanimité

6. **PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA)**

CCU20-0805 6.1 **PIIA – LOT 5 508 731, 5, AVENUE DE GUYENNE – CONSTRUCTION D'UN AGRANDISSEMENT AU BÂTIMENT PRINCIPAL**

ATTENDU que selon l'article 3.1 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2006-499 et ses amendements, les travaux prévus par le propriétaire sont assujettis à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour l'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation;

ATTENDU que le projet consiste en la démolition d'une galerie d'été et d'un cabanon et à la construction de deux agrandissements au bâtiment principal, côté Ouest;

ATTENDU que le requérant a, conformément à l'article 3.2 du règlement numéro 2006-499 et ses amendements concernant les PIIA, transmis sa demande de permis de construction au Service de l'urbanisme, accompagnée d'échantillons de revêtement extérieur et de revêtement de toiture;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan de l'implantation de son projet, inclus au plan d'architecture, lequel a été préparé par Monsieur Maurice Martel, architecte, en date du 10 septembre 2019;

ATTENDU que les membres du Comité consultatif d'urbanisme prennent connaissance des documents et plans déposés avec la demande de permis de construction, conformément à l'article 3.3 du règlement numéro 2006-499 et ses amendements concernant les PIIA;

ATTENDU que les travaux prévus respectent les critères d'évaluation et les orientations du règlement sur les PIIA numéro 2006-499 et ses amendements;

POUR CES MOTIFS :

Il est proposé par Monsieur Gaston Pelletier, appuyé par Monsieur Marc-Gabriel Vallières et résolu que ce Comité :

RECOMMANDE au Conseil d'accepter le plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction de deux agrandissements au bâtiment principal tel que présenté par le requérant.

Adoptée à l'unanimité

CCU20-0806 6.2

PIIA – LOT 5 508 443, 7, PLACE D'ARTOIS – CONSTRUCTION D'UN AGRANDISSEMENT AU BÂTIMENT PRINCIPAL EN COUR LATÉRALE DROITE

ATTENDU que selon l'article 3.1 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2006-499 et ses amendements, les travaux prévus par le propriétaire sont assujettis à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour l'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation;

ATTENDU que le projet consiste en l'agrandissement du bâtiment principal afin d'y ajouter un garage double ainsi qu'une salle familiale et un gym au deuxième étage;

ATTENDU que le requérant a, conformément à l'article 3.2 du règlement numéro 2006-499 et ses amendements concernant les PIIA, transmis sa demande de permis de construction au Service de l'urbanisme, accompagnée d'échantillons et dépliants;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan de l'implantation de son projet, préparé par Madame Véronique Armand, arpenteuse-géomètre pour la firme Groupe SR, en date du 10 juillet 2019, sous la minute 1240;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan d'architecture préparé par la firme Yves Bilodeau, Dessinateur Inc, en date du 23 avril 2019;

ATTENDU que les membres du Comité consultatif d'urbanisme prennent connaissance des documents et plans déposés avec la demande de permis de construction, conformément à l'article 3.3 du règlement numéro 2006-499 et ses amendements concernant les PIIA;

ATTENDU que les travaux prévus respectent les critères d'évaluation et les orientations du règlement sur les PIIA numéro 2006-499 et ses amendements;

POUR CES MOTIFS :

Il est proposé par Monsieur Steven Finiffter, appuyé par Monsieur Gaston Pelletier et résolu que ce Comité :

RECOMMANDE au Conseil d'accepter le plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'un agrandissement au bâtiment principal tel que présenté par le requérant.

Adoptée à l'unanimité

CCU20-0807 6.3

PIIA – LOT 5 508 443, 7, PLACE D'ARTOIS – CONSTRUCTION D'UN AGRANDISSEMENT AU BÂTIMENT PRINCIPAL EN COUR LATÉRALE GAUCHE

ATTENDU que selon l'article 3.1 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2006-499 et ses amendements, les travaux prévus par le propriétaire sont assujettis à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour l'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation;

ATTENDU que le projet consiste en l'agrandissement du bâtiment principal afin d'y ajouter une salle à dîner;

ATTENDU que le requérant a, conformément à l'article 3.2 du règlement numéro 2006-499 et ses amendements concernant les PIIA, transmis sa demande de permis de construction au Service de l'urbanisme, accompagnée d'échantillons et dépliant;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan de l'implantation de son projet, préparé par Madame Véronique Armand, arpenteuse-géomètre pour la firme Groupe SR, en date du 10 juillet 2019, sous la minute 1240;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan d'architecture préparé par la firme Yves Bilodeau, Dessinateur Inc, en date du 23 avril 2019;

ATTENDU que les membres du Comité consultatif d'urbanisme prennent connaissance des documents et plans déposés avec la demande de permis de construction, conformément à l'article 3.3 du règlement numéro 2006-499 et ses amendements concernant les PIIA;

ATTENDU que les travaux prévus respectent les critères d'évaluation et les orientations du règlement sur les PIIA numéro 2006-499 et ses amendements;

POUR CES MOTIFS :

Il est proposé par Monsieur Steven Finiffter, appuyé par Monsieur Gaston Pelletier et résolu que ce Comité :

RECOMMANDE au Conseil d'accepter le plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'un agrandissement au bâtiment principal tel que présenté par le requérant.

Adoptée à l'unanimité

CCU20-0808

6.4

PIIA – LOT 5 508 443, 7, PLACE D'ARTOIS – REMPLACEMENT DU PAREMENT EXTÉRIEUR AU GARAGE EXISTANT

ATTENDU que selon l'article 3.1 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2006-499 et ses amendements, les travaux prévus par le propriétaire sont assujettis à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour l'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation;

ATTENDU que le parement existant se compose de déclin de vinyle et que le requérant désire l'enlever pour y ajouter du déclin de bois de type *Maibec* ainsi que de la pierre de type *culture stone*;

ATTENDU que le requérant a, conformément à l'article 3.2 du règlement numéro 2006-499 et ses amendements concernant les PIIA, transmis sa demande de permis de construction au Service de l'urbanisme, accompagnée d'échantillons et dépliant;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan de l'implantation de son projet, préparé par Madame Véronique Armand, arpenteuse-géomètre pour la firme Groupe SR, en date du 10 juillet 2019, sous la minute 1240;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan d'architecture préparé par la firme Yves Bilodeau, Dessinateur Inc, en date du 23 avril 2019;

ATTENDU que les membres du Comité consultatif d'urbanisme prennent connaissance des documents et plans déposés avec la demande de permis de construction, conformément à l'article 3.3 du règlement numéro 2006-499 et ses amendements concernant les PIIA;

ATTENDU que les travaux prévus respectent les critères d'évaluation et les orientations du règlement sur les PIIA numéro 2006-499 et ses amendements;

POUR CES MOTIFS :

Il est proposé par Monsieur Steven Finiffter, appuyé par Monsieur Gaston Pelletier et résolu que ce Comité :

RECOMMANDE au Conseil d'accepter le plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le remplacement du parement extérieur au garage existant tel que présenté par le requérant.

Adoptée à l'unanimité

CCU20-0809

6.5

PIIA – LOT 5 508 454, 7, CHEMIN FRIDOLIN-SIMARD – AJOUT D'UN TAMBOUR (DE TYPE PORCHE) AU BÂTIMENT PRINCIPAL

ATTENDU que selon l'article 3.1 du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2006-499 et ses amendements, les travaux prévus par le propriétaire sont assujettis à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour l'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation;

ATTENDU que le projet consiste en la construction d'un tambour, de type porche du côté Ouest du bâtiment principal;

ATTENDU que le requérant a, conformément à l'article 3.2 du règlement numéro 2006-499 et ses amendements concernant les PIIA, transmis sa demande de permis de construction au Service de l'urbanisme, accompagnée d'un échantillon du parement extérieur;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan de l'implantation de son projet, préparé par Monsieur Louis-Paul Beaudry, arpenteur-géomètre pour la firme Groupe BJG, en date du 30 août 2006, sous la minute 2213;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan de construction de son projet, lequel a été préparé par lui-même et montre les élévations du tambour (porche);

ATTENDU que les membres du Comité consultatif d'urbanisme prennent connaissance des documents et plans déposés avec la demande de permis de construction, conformément à l'article 3.3 du règlement numéro 2006-499 et ses amendements concernant les PIIA;

ATTENDU que les travaux prévus respectent les critères d'évaluation et les orientations du règlement sur les PIIA numéro 2006-499 et ses amendements;

POUR CES MOTIFS :

Il est proposé par Monsieur Marc-Gabriel Vallières, appuyé par Monsieur Pierre Lussier et résolu que ce Comité :

RECOMMANDE au Conseil d'accepter le plan d'implantation et d'intégration architecturale pour l'ajout d'un tambour (de type porche) au bâtiment principal tel que présenté par le requérant.

Adoptée à l'unanimité

7. **AUTRES SUJETS**

7.1 **RÉUNION DU MOIS DE SEPTEMBRE**

M. Taché demande aux membres s'ils sont disponibles pour tenir une rencontre du CCU le 8 septembre 2020. Les membres présents n'y voient pas d'inconvénient.

7.2 **DEMANDE DE M. FUECCO**

M. Taché informe les membres présents que M. John Fuecco désire acheter un terrain sur l'avenue de Versailles et qu'il désire présenter un dossier. M. Taché demande si les membres sont d'accord à étudier son dossier à brûle-pourpoint, M. Fuecco doit arriver vers 10 h 00. Les membres présents n'y voient pas d'inconvénient.

7.3 **DEMANDE DE M. BYRNES**

M. Taché informe les membres présentes que la vente du 36, avenue des Alouettes est compromise puisqu'une terrasse se trouve en partie dans la bande riveraine, qu'un cabanon se trouve à moins de 6 mètres de la ligne latérale et qu'un autre cabanon se trouve en bande riveraine. Seul ce dernier cabanon semble avoir fait l'objet d'une demande de permis. Il est probable qu'on soumette une demande de dérogation mineure lors de la prochaine rencontre du CCU. On demande à M. Taché de documenter le dossier pour déterminer le moment où chaque bâtiment a été construit.

CCU20-0810

8.1

LEVÉE DE LA SÉANCE

ATTENDU que les membres ont attendu 20 minutes supplémentaires et que M. Fuecco n'est pas arrivé;

POUR CE MOTIF :

Il est proposé par Monsieur Marc-Gabriel Vallières, appuyé par Monsieur Gaston Pelletier et résolu que ce Comité :

LÈVE ET TERMINE la présente séance à 10 h 20, l'ordre du jour étant épuisé.

Adoptée à l'unanimité

Rémi Beaudry
Président

François Taché, B. Urb.
Directeur du Service de l'urbanisme