

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
VILLE D'ESTÉREL

Procès-verbal de la réunion du Comité consultatif d'urbanisme, tenue via téléconférence, le vendredi 12 juin 2020 à 9 h 00.

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

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 15 mai 2020
 - 3.2 Affaires découlant du procès-verbal
- 4 Dépôt de documents
- 5 Dérogation mineure
 - 5.1 Demande de dérogation mineure – Lot 5 508 495, avenue des Verdiers – Construction d'un bâtiment principal avec toit plat
 - 5.2 Demande de dérogation mineure – Lot 5 508 330, 86, chemin Dupuis – Construction d'un agrandissement au bâtiment principal avec toit plat
- 6 Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
 - 6.1 PIIA – Lot 16, avenue de Versailles – Rénovation extérieure au bâtiment principal
 - 6.2 PIIA – Lot 5 508 223, 2, chemin des Deux-Lacs – Construction d'une pergola
 - 6.3 PIIA – Lot 5 508 330, 86, chemin Dupuis – Agrandissement du bâtiment principal
 - 6.4 PIIA – Lot 5 508 196, 6, avenue des Amiraux – Installation d'accessoires au bâtiment principal
 - 6.5 PIIA – Lot 5 508 495, 3, avenue des Verdiers – Construction d'un bâtiment principal
- 7 Autres sujets
 - 7.1 Avis du comité consultatif d'urbanisme concernant la possibilité de citer le parcours du Golf Estérel à titre d'un bien patrimonial
 - 7.2 Suggestions pour le Conseil
- 8 Levée de la séance

1. **OUVERTURE DE LA RÉUNION**

Le quorum étant constaté, la réunion débute à 9 h 04, sous la présidence de Monsieur Rémi Beaudry.

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

Il est proposé par Monsieur Pierre Lussier, appuyé par Monsieur Gaston Pelletier et résolu que ce Comité :

ADOPTE l'ordre du jour tel que proposé.

Adoptée à l'unanimité

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

3.1 **ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 15 MAI 2020**

ATTENDU que les membres du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) prennent connaissance du procès-verbal de la réunion du 15 mai 2020;

POUR CE MOTIF :

Il est proposé par Madame Christine Corriveau, appuyé par Madame Guylaine Gosselin et résolu que ce Comité :

ADOPTE le procès-verbal de la réunion tenue le 15 mai 2020 tel que présenté.

Adoptée à l'unanimité

3.2 **AFFAIRES DÉCOULANT DU PROCÈS-VERBAL**

4. **DÉPÔT DE DOCUMENTS**

Le directeur du Service de l'urbanisme dépose les résolutions adoptées par le Conseil le 15 mai 2020 concernant les demandes de dérogations mineures et les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

5. **DÉROGATION MINEURE**

5.1 **DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE – LOT 5 508 495, AVENUE DES VERDIERS – CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL AVEC TOIT PLAT**

ATTENDU que le requérant désire obtenir une dérogation mineure en vue de construire un nouveau bâtiment principal avec toit plat;

ATTENDU qu'un avis public a été conformément publié le 3 juin 2020 pour la demande de dérogation mineure, laquelle porte le numéro 2020-0003;

ATTENDU que le document déposé par M. Stéphane Lessard, architecte, daté du 2 juin 2020, présente un bâtiment principal avec toit plat 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 5 508 495 concernant la construction d'un bâtiment principal;

POUR CES MOTIFS :

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

RECOMMANDE au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure numéro 2020-0003 pour autoriser la construction d'un bâtiment principal avec un toit plat telle que présentée par le requérant.

Adoptée à l'unanimité

5.2 **DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE – LOT 5 508 330, 86, CHEMIN DUPUIS – CONSTRUCTION D'UN AGRANDISSEMENT AU BÂTIMENT PRINCIPAL AVEC TOIT PLAT**

ATTENDU que le requérant désire obtenir une dérogation mineure en vue de construire un agrandissement au bâtiment principal avec un toit plat;

ATTENDU qu'un avis public a été conformément publié le 3 juin 2020 pour la demande de dérogation mineure, laquelle porte le numéro 2020-0004;

ATTENDU que le document déposé par Mme Isabelle Garceau, technologue en architecture, daté du 16 mai 2020, présente un agrandissement au bâtiment principal avec toit plat 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 5 508 330 concernant la construction d'un agrandissement au bâtiment principal;

POUR CES MOTIFS :

Il est proposé par Madame Guylaine Gosselin, appuyé par Monsieur Marc-Gabriel Vallières et résolu que ce Comité :

RECOMMANDE au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure numéro 2020-0004 pour autoriser la construction d'un agrandissement au bâtiment principal avec un toit plat telle que présentée par le requérant.

Adoptée à l'unanimité

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

CCU20-0612

6.1 **PIIA – LOT 16, AVENUE DE VERSAILLES – RÉNOVATION EXTÉRIEURE 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 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 de brochures démontrant les matériaux utilisés pour les portes, la porte de garage et le revêtement extérieur;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan d'architecture préparé par la firme St-Marseille architecte et daté du 5 mai 2020;

ATTENDU que les membres du Comité consultatif d'urbanisme prennent connaissance des documents et du plan 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 Pierre Lussier, 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 rénovation extérieure du bâtiment principal tel que présenté par le requérant.

Adoptée à l'unanimité

CCU20-0613 6.2

PIIA – LOT 5 508 223, 2, CHEMIN DES DEUX-LACS – CONSTRUCTION D'UNE PERGOLA

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 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 de photographies, d'un exemple de pergola avec description des matériaux ainsi qu'une brochure pour la rambarde;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan de l'implantation de son projet, préparé par le propriétaire à partir d'un certificat de localisation de Poulin, Barbe, Beaudry & Rado, daté du 23 février 1995;

ATTENDU que les membres du Comité consultatif d'urbanisme prennent connaissance des documents et du plan 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 Bruce Munro et résolu que ce Comité :

RECOMMANDE au Conseil d'accepter le plan d'implantation et d'intégration architecturale pour la construction d'une pergola tel que présenté par le requérant.

Adoptée à l'unanimité

CCU20-0614 6.3 **PIIA – LOT 5 508 330, 86, CHEMIN DUPUIS – AGRANDISSEMENT DU 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 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 de brochures pour les portes, les fenêtres et la porte de garage;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan de l'implantation de son projet, préparé par Monsieur Paul-André Régimbald, de la firme Barry, Régimbald, Lessard arpenteurs-géomètres;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan d'architecture préparé par Madame Isabelle Garceau, technologue en architecture, en date du 16 avril 2020, sous le dossier 20-08;

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 Madame Christine Corriveau, appuyé par Monsieur Pierre Lussier 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

CCU20-0615 6.4 **PIIA – LOT 5 508 196, 6, AVENUE DES AMIRAUX – INSTALLATION D'ACCESSOIRES 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 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 de photographies;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan de l'implantation de son projet, préparé par Monsieur Philippe Bélanger, de la firme BJJ arpenteurs-géomètres, sous la minute 4567 en date du 10 juin 2020;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan d'aménagement daté du 3 juin 2020 et préparé par Struxar entrepreneur général;

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

RECOMMANDE au Conseil d'accepter le plan d'implantation et d'intégration architecturale pour l'aménagement d'accessoires au bâtiment principal, sauf la barrière.

Adoptée à l'unanimité

CCU20-0616 6.5

PIIA – LOT 5 508 495, 3, AVENUE DES VERDIERS – CONSTRUCTION D'UN 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 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 de dépliants pour les portes et fenêtres;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan de l'implantation de son projet, préparé par Monsieur Philippe Bélanger, de la firme BJJ arpenteurs-géomètres, sous la minute 4352 en date du 10 mars 2020;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan d'architecture préparé par Stéphane Lessard, architecte;

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 Bruce Munro et résolu que ce Comité :

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

Adoptée à l'unanimité

7. **AUTRES SUJETS**

7.1 **AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME CONCERNANT LA POSSIBILITÉ DE CITER LE PARCOURS DU GOLF ESTÉREL À TITRE D'UN BIEN PATRIMONIAL**

Monsieur Taché présente aux membres du Comité l'extrait de résolution numéro 2020-05-066 par lequel le Conseil demande au CCU de formuler des commentaires dans un rapport écrit et de donner son avis sur l'opportunité de citer, en tout ou en partie, le parcours du Golf Estérel, composé des lots numéros 5 509 079, 5 509 078 et 5 508 291 du Cadastre du Québec, à titre de site patrimonial.

On mentionne que Madame Corriveau et Messieurs Lussier, Beaudry et Finiffter ont déjà soumis des commentaires écrits.

Madame Gosselin explique la raison pour laquelle elle n'émet pas d'opinion.

Monsieur Taché suggère de tenir une rencontre expressément pour discuter de ce point. On lui demande de fournir au CCU l'exemple d'une autre municipalité qui aurait nommé un bien patrimonial. On suggère également d'inviter l'urbaniste Monsieur Luc Légaré à se joindre à la future réunion pour qu'il réponde à certaines questions.

7.2 **SUGGESTIONS POUR LE CONSEIL**

- On propose au Conseil de réviser le règlement de nuisances pour ce qui concerne la luminosité des terrains de tennis et des patinoires.
- On propose au Conseil de réviser le règlement de nuisances par rapport au bruit et à la lumière et que le Service de sécurité applique et sévisse.

CCU20-0617 8. **LEVÉE DE LA SÉANCE**

Il est proposé par Madame Christine Corriveau, appuyé par Monsieur Steven Finiffter et résolu que ce Comité :

LÈVE ET TERMINE la présente séance à 10 h 55, l'ordre du jour étant épuisé.

Adoptée à l'unanimité

Rémi Beaudry
Président

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

