

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
VILLE D'ESTÉREL

Procès-verbal de la réunion du Comité consultatif d'urbanisme, tenue par téléconférence, le vendredi 10 septembre 2021 à 9 h 00.

Sont présents : Madame Christine Corriveau
Monsieur Steven Finiffter
Madame Guylaine Gosselin
Madame Rachel Landry
Monsieur Marc-Gabriel Vallières
Monsieur Bruce Zikman

Sont absents : Monsieur Rémi Beaudry
Monsieur Gaston Pelletier

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

En raison de l'absence de monsieur Rémi Beaudry, madame Christine Corriveau agit à titre de présidente.

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 26 juillet 2021
 - 3.2 Affaires découlant du procès-verbal
- 4 Dépôt de documents
- 5 Dérogation mineure
 - 5.1 Demande de dérogation mineure – Lot 5 508 645 – 19, avenue des Friquets – Agrandissement d'un bâtiment principal avec des toits plats
- 6 Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
 - 6.1 PIIA – Lot 5 508 261 – 20, avenue d'Arles – Agrandissement d'un bâtiment principal (Ajout d'un 2^e étage)
 - 6.2 PIIA – Lot 5 508 284 – 32, avenue d'Anjou – Agrandissement d'un bâtiment principal et ajout d'un 2^e étage
- 7 Autres sujets – Révision de la réglementation d'urbanisme
- 8 Levée de la séance

1. **OUVERTURE DE LA RÉUNION**

Le quorum étant constaté, la réunion débute à 9 h 05 sous la présidence de madame Christine Corriveau.

CCU21-0901 2. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

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

ADOPTE l'ordre du jour en y ajoutant le sujet « Révision de la réglementation d'urbanisme » au point 7 « Autres sujets ».

Adoptée à l'unanimité

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

CCU21-0902 3.1 **ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 26 JUILLET 2021**

ATTENDU que les membres du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) prennent connaissance du procès-verbal de la réunion du 26 juillet 2021;

POUR CE MOTIF :

Il est proposé par monsieur Steven Finiffter, appuyé par monsieur Marc-Gabriel Vallières et résolu que ce Comité :

ADOPTE le procès-verbal de la réunion tenue le 26 juillet 2021 tel que présenté.

Adoptée à l'unanimité

3.2 **AFFAIRES DÉCOULANT DU PROCÈS-VERBAL**

Aucune.

4. **DÉPÔT DE DOCUMENTS**

Les résolutions adoptées aux séances du Conseil du 16 et 21 juillet 2021 sont déposées.

5. **DÉROGATION MINEURE**

CCU21-0903 5.1 **DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE – LOT 5 508 645, 19, AVENUE DES FRIQUETS – AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL AVEC DES TOITS PLATS**

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

ATTENDU qu'un avis public a été publié le 28 juillet 2021 pour la demande de dérogation mineure, laquelle porte le numéro 2021-0016;

ATTENDU que le document préparé par Martin Brabant, architecte, de la firme Évolution Architecte, daté de juin 2021, présente un bâtiment principal avec des toits plats alors que selon le règlement de 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 5 508 645 concernant la demande de dérogation mineure;

POUR CES MOTIFS :

Il est proposé par monsieur Steven Finiffter, appuyé par madame Rachel Landry et résolu que ce Comité :

RECOMMANDE au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure numéro 2021-0016 pour autoriser la construction d'un bâtiment principal avec des toits plats telle que présentée par le requérant.

Adoptée à l'unanimité

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

CCU21-0904 6.1 **PIIA – LOT 5 508 261, 20, AVENUE D'ARLES – AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL (AJOUT D'UN 2^E ÉTAGE)**

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 d'une liste des matériaux à être utilisés pour le revêtement extérieur, les portes et fenêtres, le revêtement de la toiture;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan de l'implantation de son projet préparé par monsieur Marc Jarry, arpenteur-géomètre, du Groupe BJG, Arpenteurs-géomètres, daté d'octobre 2018, sous la minute 15373;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan d'architecture préparé par monsieur Stéphane Lessard, architecte, daté du 16 août 2021;

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 Bruce Zikman 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 (ajout d'un 2^e étage) tel que présenté par le requérant, avec la proposition de s'assurer que la situation dérogatoire actuelle ne nécessite aucune démarche additionnelle.

Adoptée à l'unanimité

CCU21-0905 6.2

**PIIA – LOTS 5 508 284, 32, AVENUE D'ANJOU –
AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL
ET AJOUT D'UN 2^e ÉTAGE**

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 d'une liste des matériaux à être utilisés pour le revêtement extérieur, les portes et fenêtres, le revêtement de la toiture et les portes de garage;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan de l'implantation de son projet préparé par la firme Groupe BJG, arpenteurs-géomètres, daté d'août 2021, sous la minute 5922;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan d'architecture préparé par Martin Allard, architecte, daté de novembre 2020;

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 Steven Finiffter 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 et l'ajout d'un 2^e étage tel que présenté par le requérant, sous réserve des trois (3) éléments suivants : la vérification de la position de l'entrée charretière, la présentation d'un plan d'aménagement paysager pour l'avant de la maison et la préservation de deux (2) arbres à l'avant de la maison par la pose de clôtures de protection durant la période des travaux.

Adoptée à l'unanimité

7. **AUTRES SUJETS – RÉVISION DE LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME**

Madame Gosselin indique que la définition d'une habitation unifamiliale contiguë est inquiétante en lien avec la possibilité d'infrastructures privées. Mme Corriveau recommande ainsi de consulter le document « Commentaires/Questions/Réponses » qui sera publié sur le site Internet de la Ville plus tard en journée. Mme Corriveau indique également que la Ville n'entend pas permettre les infrastructures privées.

CCU21-0906

8. **LEVÉE DE LA SÉANCE**

Il est proposé par monsieur Bruce Zikman, appuyé par monsieur Steven Finiffter et résolu que ce Comité :

LÈVE ET TERMINE la présente séance à 10 h 30, l'ordre du jour étant épuisé.

Adoptée à l'unanimité

Christine Corriveau
Présidente

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