

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME  
VILLE D'ESTÉREL

Procès-verbal de la réunion du Comité consultatif d'urbanisme, tenue par téléconférence, le vendredi 16 avril 2021 à 9 h 00.

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

Est absent : Monsieur Gaston Pelletier

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 12 mars 2021
  - 3.2 Affaires découlant du procès-verbal
- 4 Dépôt de documents
- 5 Dérogation mineure
  - 5.1 Demande de dérogation mineure – Lot 5 508 722, 6, avenue des Récollets – Régularisation de l'implantation d'un bâtiment principal et de deux bâtiments accessoires.
  - 5.2 Demande de dérogation mineure – Lot 5 508 279, 9, avenue des Azalées – Implantation d'une entrée charretière
- 6 Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
  - 6.1 PIIA – Lot 5 508 405, 4 avenue de Blois – Agrandissement et rénovation extérieure au bâtiment principal
  - 6.2 PIIA – Lot 5 508 497, 4, avenue des Verdiers – Construction d'un bâtiment principal
- 7 Autres sujets
- 8 Levée de la séance

\*\*\*\*\*

1. **OUVERTURE DE LA RÉUNION**

Le quorum étant constaté, la réunion débute à 9 h 08 sous la présidence de monsieur Rémi Beaudry.

CCU21-0316 2. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

Il est proposé par madame Guylaine Gosselin, appuyé par monsieur Bruce Zikman et résolu que ce Comité :

**ADOPTÉ** l'ordre du jour tel que proposé.

Adoptée à l'unanimité

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

CCU21-0317 3.1 **ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 12 MARS 2021**

**ATTENDU** que les membres du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) prennent connaissance du procès-verbal de la réunion du 12 mars 2021;

**POUR CE MOTIF :**

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

**ADOPTÉ** le procès-verbal de la réunion tenue le 12 mars 2021 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 19 mars 2021 concernant les demandes de dérogations mineures et les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

5. **DÉROGATION MINEURE**

CCU21-0318 5.1 **DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE – LOT 5 508 722, 6, AVENUE DES RÉCOLLETS – RÉGULARISATION DE L'IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL ET DE DEUX BÂTIMENTS ACCESSOIRES**

**ATTENDU** que le requérant désire obtenir une dérogation mineure en vue de :

1) régulariser l'implantation d'un bâtiment principal existant en partie sud-est à 11,81 mètres de la ligne avant, alors qu'une marge de 15 mètres est prévue, créant ainsi un empiètement de 3,19 mètres dans cette marge;

2) régulariser l'implantation d'un bâtiment accessoire existant (chapelle) en partie sud-est à 13,12 mètres de la ligne avant, alors qu'une marge de 15 mètres est prévue, créant ainsi un empiètement de 1,88 mètre dans cette marge et

3) régulariser l'implantation d'un bâtiment accessoire existant (pavillon) afin de permettre une distance de 0,8 mètre avec le foyer existant, alors qu'une distance de 2 mètres est prévue, créant ainsi un empiètement de 1,2 mètre dans cette marge.

**ATTENDU** qu'un avis public a été conformément publié le 8 avril 2021 pour la demande de dérogation mineure, laquelle porte le numéro 2021-0008;

**ATTENDU** que les documents déposés à l'appui de la demande (document d'accompagnement préparé par monsieur Louis-Benoit L'Italien-Bruneau, urbaniste de la firme Paré+, daté du 31 mars 2021, document déposé par monsieur Fabien Chereau, arpenteur-géomètre pour la firme Civitas, daté du 12 janvier 2021 sous la minute 2796, permis accordé par Sainte-Marguerite-Estérel) présentent une analyse du dossier et apportent des précisions sur ces éléments;

**ATTENDU** que les membres du Comité consultatif d'urbanisme prennent connaissance de la demande du propriétaire du lot 5 508 722 concernant la demande de dérogation mineure;

**POUR CES MOTIFS :**

Il est proposé par monsieur Rémi Beaudry, appuyé par madame Christine Corriveau et résolu que ce Comité :

**RECOMMANDE** au Conseil d'accepter en partie la demande de dérogation mineure numéro 2021-0008 pour autoriser la régularisation de l'implantation d'un bâtiment accessoire existant (chapelle), de refuser la régularisation de l'implantation du bâtiment principal existant et de refuser la régularisation de l'implantation d'un bâtiment accessoires existant (pavillon).

Adoptée à la majorité (4 pour, 3 contre)

CCU21-0319 5.2

**DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE – LOT 5 508 279, 9, AVENUE DES AZALÉES – AUTORISER LA CONSTRUCTION D'UNE ENTRÉE CHARRETIÈRE**

**ATTENDU** que le requérant désire obtenir une dérogation mineure en vue de la construction d'une entrée charretière;

**ATTENDU** qu'un avis public a été conformément publié le 8 avril 2021 pour la demande de dérogation mineure, laquelle porte le numéro 2021-0007;

**ATTENDU** que le document déposé par monsieur Roch Labelle, arpenteur-géomètre de la firme Labelle Pagé-Labelle, arpenteurs-géomètres, daté du 9 avril 2021 sous la minute 14160 présente une entrée charretière à 3 mètres de la ligne latérale droite, alors que selon le règlement sur le zonage numéro 2006-493 et ses amendements, une entrée charretière doit se trouver à au moins 6 mètres d'une ligne latérale;

**ATTENDU** que les membres du Comité consultatif d'urbanisme prennent connaissance de la demande du propriétaire du lot 5 508 279 concernant la construction d'une entrée charretière;

**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 la demande de dérogation mineure numéro 2021-0007 pour autoriser la construction d'une entrée charretière telle que présentée par le requérant.

Adoptée à l'unanimité

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

CCU21-0320 6.1 **PIIA – LOT 5 508 405, 4 AVENUE DE BLOIS – AGRANDISSEMENT ET 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 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 monsieur Peter Rado, arpenteur-géomètre, de la firme Rado Corbeil & Généreux daté du 15 mars 2021 sous la minute 17128;

**ATTENDU** que le requérant a déposé le plan d'architecture préparé par monsieur Stéphane Lessard, architecte, daté du 23 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 Bruce Zikman, 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 d'un agrandissement et de rénovation extérieure au bâtiment principal à la condition que soit présenté un nouveau plan d'implantation sans la construction projetée d'une galerie et incluant l'emplacement d'une nouvelle installation septique, si applicable.

Adoptée à l'unanimité

CCU21-0321 6.2

**PIIA – LOT 5 508 497, 4, 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 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 monsieur Stéphane Jeason, arpenteur-géomètre de la firme Legault Trudeau, arpenteurs-géomètres, daté du 22 janvier 2020 sous la minute 7372;

**ATTENDU** que le requérant a déposé le plan d'architecture préparé par monsieur Stéphane Brousseau, technologue professionnel de la firme BMA Architecture, daté de mars 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 en partie 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 Rémi Beaudry, appuyé par madame Christine Corriveau 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, sous réserve de la régularisation de l'entrée charretière, soit par un lotissement (lots 5508497 et 5508496) ou par un déplacement de l'entrée charretière.

Adoptée à l'unanimité

7. **AUTRES SUJETS**

Aucun.

**CCU21-0322**

8. **LEVÉE DE LA SÉANCE**

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

**LÈVE ET TERMINE** la présente séance à 11 h 25, l'ordre du jour étant épuisé.

Adoptée à l'unanimité

---

Rémi Beaudry  
Président

---

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