

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
VILLE D'ESTÉREL

Procès-verbal de la réunion du Comité consultatif d'urbanisme, tenue au 115, chemin Dupuis, le vendredi 13 novembre 2020 à 9 h 00.

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

Est absent : 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 8 septembre 2020
 - 3.2 Affaires découlant du procès-verbal
- 4 Dépôt de documents
- 5 Dérogation mineure
 - 5.1 Demande de dérogation mineure – Lot 5 508 300, avenue de Versailles – Implantation d'un nouveau bâtiment principal et d'une nouvelle piscine creusée
 - 5.2 Demande de dérogation mineure – Lot 5 508 517, 15, place des Piverts – Implantation d'un agrandissement au bâtiment principal et au garage
 - 5.3 Demande de dérogation mineure – Lot 5 508 517, 15, place des Piverts – Construction d'un agrandissement au bâtiment principal avec toit plat
 - 5.4 Demande de dérogation mineure – Lot 5 508 406, 2, avenue de Blois – Régularisation de l'implantation d'une piscine existante en cour arrière
 - 5.5 Demande de dérogation mineure – Lot 5 508 807, 6, avenue d'Amiens – Implantation d'un bâtiment accessoire
- 6 Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
 - 6.1 PIIA – Lot 5 508 517, 15, place des Piverts – Construction d'un agrandissement au bâtiment principal

6.2 PIIA – Lot 5 508 189, 8, avenue des Alouettes – Agrandissement au 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 01, sous la présidence de Monsieur Rémi Beaudry.

CCU20-1101

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

Il est proposé par Monsieur Gaston Pelletier, appuyé par Monsieur Pierre Lussier 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**

CCU20-1102

3.1 **ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 8 SEPTEMBRE 2020**

ATTENDU que les membres du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) prennent connaissance du procès-verbal de la réunion du 8 septembre 2020;

POUR CE MOTIF :

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

ADOpte le procès-verbal de la réunion tenue le 8 septembre 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 11 et le 18 septembre 2020 et le 16 octobre 2020 concernant les demandes de dérogations mineures et les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

5. **DÉROGATION MINEURE**

CCU20-1103

5.1 **DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE – LOT 5 508 300, AVENUE DE VERSAILLES – IMPLANTATION D'UN NOUVEAU BÂTIMENT PRINCIPAL ET D'UNE NOUVELLE PISCINE CREUSÉE**

ATTENDU que le requérant désire obtenir une dérogation mineure en vue de construire un nouveau bâtiment principal et installer une nouvelle piscine creusée sur le lot 5 508 300, sur l'avenue de Versailles;

ATTENDU qu'un avis public a été conformément publié le 22 octobre 2020 pour la demande de dérogation mineure, laquelle porte le numéro 2020-0013;

ATTENDU que le document préparé par Philippe Bélanger, arpenteur-géomètre pour le Groupe BJG arpenteurs-géomètres inc., daté du 25 septembre 2020, présente un bâtiment principal à 11,06 mètres (Nord-Est) de la ligne avant, alors qu'une marge de 15 mètres est prévue, créant ainsi un empiètement de 3,94 mètres dans cette marge;

ATTENDU que le document préparé par Philippe Bélanger, arpenteur-géomètre pour le Groupe BJG arpenteurs-géomètres inc., daté du 25 septembre 2020, présente une piscine creusée à 11 mètres (Nord-Est) de la ligne avant, alors qu'une marge de 15 mètres est prévue, créant ainsi un empiètement de 4 mètres dans cette marge;

ATTENDU que les membres du Comité consultatif d'urbanisme prennent connaissance de la demande du propriétaire du lot 5 508 300 concernant la construction d'un bâtiment principal et l'installation d'une piscine creusée;

POUR CES MOTIFS :

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

RECOMMANDE au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure numéro 2020-0013 pour autoriser la construction d'un bâtiment principal et l'installation d'une piscine creusée telle que présentée par le requérant, à la condition que les marges indiquées au plan soient scrupuleusement respectées.

Adoptée à l'unanimité

CCU20-1104

5.2 **DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE – LOT 5 508 517, 15, PLACE DES PIVERTS – IMPLANTATION D'UN AGRANDISSEMENT AU BÂTIMENT PRINCIPAL ET AU GARAGE**

ATTENDU que le requérant désire obtenir une dérogation mineure en vue de construire un agrandissement au bâtiment principal et au garage du 15, place des Piverts;

ATTENDU qu'un avis public a été conformément publié le 2 novembre 2020 pour la demande de dérogation mineure, laquelle porte le numéro 2020-0013;

ATTENDU que le document préparé par M. Peter Rado, arpenteur-géomètre pour la firme Rado, Corbeil et Généreux arpenteurs-géomètres inc., daté du 26 août 2020, présente un agrandissement au bâtiment principal en cour avant à 11,41 mètres de la ligne avant alors qu'une marge de 15 mètres est prévue, créant ainsi un empiètement de 3,59 mètres dans cette marge.

ATTENDU que le document préparé par M. Peter Rado, arpenteur-géomètre pour la firme Rado, Corbeil et Généreux arpenteurs-géomètres inc., daté du 26 août 2020, présente un agrandissement au garage existant à 4,38 mètres de la ligne latérale droite alors qu'une marge de 8 mètres est prévue, créant ainsi un empiètement de 3,62 mètres dans cette marge;

ATTENDU que les membres du Comité consultatif d'urbanisme prennent connaissance de la demande du propriétaire du lot 5 508 517 concernant l'agrandissement du bâtiment principal et du garage au 15, place des Piverts;

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 la demande de dérogation mineure numéro 2020-0013 pour autoriser la construction d'un agrandissement au bâtiment principal et au garage du 15, place des Piverts telle que présentée par le requérant.

Adoptée à l'unanimité

CCU20-1105 5.3

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE – LOT 5 508 517, 15, PLACE DES PIVERTS – 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 toit plat;

ATTENDU qu'un avis public a été conformément publié le 2 novembre 2020 pour la demande de dérogation mineure, laquelle porte le numéro 2020-0014;

ATTENDU que le document préparé par M. Patrick Nadeau, technologue professionnel pour la firme Tech Design, daté du 26 août 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 5 508 517 concernant la construction d'un agrandissement au bâtiment principal avec toit plat;

POUR CES MOTIFS :

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

RECOMMANDE au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure numéro 2020-0014 pour autoriser la construction d'un agrandissement au bâtiment principal avec toit plat telle que présentée par le requérant.

Adoptée à l'unanimité

CCU20-1106 5.4 **DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE – LOT 5 508 406, 2, AVENUE DE BLOIS – RÉGULARISATION DE L'IMPLANTATION D'UNE PISCINE EXISTANTE EN COUR ARRIÈRE**

ATTENDU que le requérant désire obtenir une dérogation mineure en vue de régulariser l'implantation dérogatoire de la piscine existante au 2, avenue de Blois;

ATTENDU que cette demande est irrecevable puisque la piscine se trouve dans la bande de protection riveraine

POUR CES MOTIFS :

Il est proposé par Monsieur Steven Finiffter, appuyé par Monsieur Rémi Beaudry et résolu que ce Comité :

S'ABSTIENT de formuler une recommandation au Conseil en ce qui concerne l'implantation d'une piscine existante au 2, avenue de Blois.

Adoptée à l'unanimité

CCU20-1107 5.5 **DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE – LOT 5 508 807, 6, AVENUE D'AMIENS – IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT ACCESSOIRE**

ATTENDU que le requérant désire obtenir une dérogation mineure en vue de construire un bâtiment accessoire attenant au bâtiment principal au 6, avenue d'Amiens;

ATTENDU qu'un avis public a été conformément publié le 4 novembre 2020 pour la demande de dérogation mineure, laquelle porte le numéro 2020-0017;

ATTENDU que le document déposé par le propriétaire, avec sa demande de dérogation mineure datée du 2 novembre 2020, présente un bâtiment accessoire attenant au bâtiment principal, alors que selon le règlement sur le zonage numéro 2006-493 et ses amendements, une distance de 3 mètres est prévue entre ces deux types de bâtiments;

ATTENDU que les membres du Comité consultatif d'urbanisme prennent connaissance de la demande du propriétaire du lot 5 508 807 concernant la construction d'un bâtiment accessoire attenant au bâtiment principal;

POUR CES MOTIFS :

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

RECOMMANDE au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure numéro 2020-0017 pour autoriser la construction d'un bâtiment accessoire attenant au bâtiment principal, telle que présentée par le requérant.

Adoptée à l'unanimité

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

CCU20-1108

6.1 **PIIA – LOT 5 508 517, 15, PLACE DES PIVERTS – 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 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 et d'élévations en couleur;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan de l'implantation de son projet, préparé par M. Peter Rado, arpenteur-géomètre pour la firme Rado, Corbeil et Généreux arpenteurs-géomètres inc., daté du 26 août 2020, sous la minute 16869, dossier 2009-349G;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan de construction de son projet, préparé par M. Patrick Nadeau, technologue professionnel pour la firme Tech Design, daté du 26 août 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 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 la construction d'un agrandissement au bâtiment principal tel que présenté par le requérant.

Adoptée à l'unanimité

**PIIA – LOT 5 508 189, 8, AVENUE DES ALOUETTES –
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 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 du parement extérieur, de photos du bâtiment existant, de dépliantes pour les portes, les fenêtres et le revêtement de toiture;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan de l'implantation de son projet, préparé par M. Richard Barry, arpenteur-géomètre pour la firme arpenteurs-géomètres Barry, Régimbald, Lessard, en date du 15 juillet 2020, sous la minute 7043, dossier 8926;

ATTENDU que le requérant a déposé le plan de construction de son projet, préparé par M. Nicolas Gervais, technologue professionnel pour Nicolas Gervais Architecture et design, en date du 6 octobre 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 Gaston Pelletier, 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 agrandissement au bâtiment principal tel que présenté par le requérant.

Adoptée à l'unanimité

7. AUTRES SUJETS

CCU20-1110

8. **LEVÉE DE LA SÉANCE**

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

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

Adoptée à l'unanimité

Rémi Beaudry
Président

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

Projet