



**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE LAC-BEAUPORT**

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION RÉGULIÈRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME (CCU) DE LA MUNICIPALITÉ DE LAC-BEAUPORT
VIDÉOCONFÉRENCE LE 19 MAI 2021**

Personnes présentes :

Marie Ignaczak, présidente
Mme Hélène Bergeron, conseillère
Mme Marie-Claude Barbe
M. Jean-Philippe Côté
M Vincent Perron
Mme Mélanie Pettigrew

M. François Bienvenu, conseiller technique

Les membres dudit comité formant quorum sous la présidence de Marie Ignaczak, présidente.

ORDRE DU JOUR

- 1. Ouverture de la réunion**
- 2. Adoption de l'ordre du jour**
- 3. Adoption du procès-verbal**
- 4. Sujets**
 - 4.1 PIIA – Construction d'une résidence unifamiliale – 40, chemin du Grand-Duc
 - 4.2 PIIA – Agrandissement d'une résidence unifamiliale – 43, chemin du Grand-Duc
 - 4.3 PIIA – Construction dans une bande de protection d'un secteur de forte pente – 35, chemin du Grand-Bois
 - 4.4 PIIA – Construction d'établissements non résidentiels autres que les établissements hôteliers– 130, chemin de la Tournée
 - 4.5 Projet de lotissement majeur – 55, montée du Golf
 - 4.6 Point de discussion – Présentation préliminaire : construction d'un bâtiment autre qu'une résidence unifamiliale isolée – 55, montée du Golf
 - 4.7 Point de discussion – Projet de règlement modifiant le règlement de zonage numéro 09-207 afin d'ajouter des normes d'aménagement concernant les rampes d'accès, les allées piétonnières et les escaliers extérieurs couverts
 - 4.8 Point de discussion – Projet de règlement modifiant le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 09-198 afin d'établir des objectifs et des critères concernant l'implantation des rampes d'accès, des allées piétonnières et des escaliers extérieurs couverts
 - 4.9 Point de discussion - Suivi du conseil
- 5. Date de la prochaine réunion du CCU**
- 6. Varia**
- 7. Clôture de la réunion**



1. Ouverture de la réunion

La présidente déclare l'assemblée ouverte à 19:05.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté tel que présenté.

3. Adoption du procès-verbal

Le procès-verbal de la rencontre du 5 mai 2021 a été accepté tel que rédigé.

4. Sujets

4.1 PIIA - Construction d'une résidence unifamiliale de plus de 200 mètres carrés - 40 chemin du Grand-Duc

Le comité consultatif recommande **l'acceptation** de la demande de permis 2020-00791, numéro de lot 4224179, concernant - la construction d'une résidence unifamiliale de 200 m.c. et plus (Règl. 09-198, chap. 4).

4.2 PIIA - Construction d'une résidence unifamiliale - 43 chemin du Grand-Duc

Le comité consultatif recommande **le refus** de la demande de permis 2021-00130, numéro de lot 4224193, concernant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée de plus de 200 m.c. (Règl. 09-198, chap. 4) incluant une construction située en partie dans une bande de protection d'un secteur de forte pente (Règl. 09-198, art. 55.13) pour les motifs suivants :

- Malgré l'ingéniosité et la qualité architecturale du projet qui s'articule autour de la création de pavillons reliés entre eux par des liens respectant la topographie du site, la demande de permis ne témoigne pas des valeurs véhiculées dans le développement bâti de la Municipalité. Bien que le pavillon projeté se situant le plus près du chemin du Grand-Duc fasse partie du bâtiment principal, son traitement architectural s'apparente davantage à celui d'un bâtiment complémentaire, notamment par la présence de portes de garage sur trois façades et par l'absence d'élément architectural généralement associé à l'habitation. Le règlement de zonage prohibe la construction d'un bâtiment complémentaire devant la façade d'un bâtiment principal et malgré la conformité du projet par rapport à cet élément, la proposition ne parvient pas à démontrer que la portion où s'exerce l'usage principal du terrain est traitée de façon prioritaire ;
- Le concept pavillonnaire du projet d'agrandissement du bâtiment ne participe pas à la création d'une volumétrie qui s'intègre harmonieusement dans l'environnement bâti ;
- L'implantation du pavillon correspondant au garage se situe à proximité du chemin du Grand-Duc et ne respecte pas le recul des bâtiments existants sur le chemin ;
- Le projet inclut la création d'une superficie d'importante de surfaces imperméables, notamment parce qu'il est prévu d'accéder à deux étages d'un garage projeté à partir d'allées d'accès distinctes
- Le projet inclut la construction d'un bâtiment projeté situé en partie dans la bande de protection d'un secteur de forte pente, mais les documents déposés ne parviennent pas à démontrer que le terrain ne serait pas constructible à l'extérieur de cette contrainte.

4.3 **PIIA - Construction dans une bande de protection d'un secteur de forte pente - 35 chemin du Grand-Bois**

Le comité consultatif reporte la formulation d'une recommandation pour la demande de permis permis 2020-00434, numéro de lot 4981361, concernant la construction d'une résidence à l'intérieur d'une bande de protection d'un secteur de forte pente (Règl. 09-198, art. 55.13), ainsi que la construction d'une galerie sur pilotis, pieux et autres structure à l'intérieur d'une bande de protection d'un secteur de forte pente (Règl. 09-198, art. 55.11) et demande à revoir des plans plus détaillés de la galerie projetée.

4.4 **PIIA - Construction d'établissements non résidentiels autres que les établissements hôteliers - 130 chemin de la Tournée**

Le comité consultatif recommande l'**acceptation** de la demande de permis 2020-00356, numéro de lot 1496248, 1496253, 1496254, concernant la construction de quatre chalets locatifs et de trois bâtiments de service, le tout tel qu'indiqué au plan d'implantation de Yves Lefebvre, arpenteur-géomètre, daté du 10 mai 2021 sous le numéro 8889 de ses minutes.

4.5 **Projet de lotissement majeur – 55, montée du Golf**

Les membres du comité s'abstiennent de formuler une recommandation étant donné qu'il n'y a aucun critère d'analyse pour un projet majeur de lotissement. Les membres notent également que la cession d'espaces pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou le maintien d'un espace naturel ou le paiement d'un montant équivalent devrait être une condition préalable à l'approbation du projet de lotissement.

4.6 **Point de discussion - Présentation préliminaire : construction d'un bâtiment autre qu'une résidence unifamiliale isolée – 55, montée du Golf**

Avant d'analyser plus en détail les plans qui leur ont été soumis, les membres du CCU demandent à recevoir les plans et les commentaires qui ont déjà été formulés par le CCU concernant les différentes versions de projets de construction de bâtiments abritant des logements au 55, montée du Golf. Une grille d'analyse contenant les critères du règlement sur les PIIA applicable à ce type de projet sera également acheminée aux membres pour que soient compilés les commentaires.

4.7 **Point de discussion - Projet de règlement modifiant le règlement de zonage numéro 09-207 afin d'ajouter des normes d'aménagement concernant les rampes d'accès, les allées piétonnières et les escaliers extérieurs couverts**

Le comité reporte l'analyse du projet de règlement à une séance ultérieure.

4.8 **Point de discussion - Projet de règlement modifiant le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 09-198 afin d'établir des objectifs et des critères concernant l'implantation des rampes d'accès, des allées piétonnières et des escaliers extérieurs couverts**

Le comité reporte l'analyse du projet de règlement à une séance ultérieure.



4.9 Point de discussion - Suivi du conseil

5. Date de la prochaine réunion du CCU

La prochaine réunion du CCU sera le 2 juin 2021.

6. Varia

7.1 Clôture de la réunion

Clôture de la réunion à 22:20.

Marie Ignaczak, présidente

Vincent Perron, secrétaire temporaire