



**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 TENU PAR
VIDÉOCONFÉRENCE LE 08 SEPTEMBRE 2021**

Personne(s) présente(s) :

Mme Marie Ignaczak, présidente
M. Michel Beaulieu, maire
Mme Hélène Bergeron, conseillère
Mme Marie-Claude Barbe
M. Jean-Philippe Côté
M Vincent Perron

M. François Bienvenu, conseiller technique
M. Yves Gendron, directeur du service de l'urbanisme et du développement durable

Personne(s) absente(s) :

Mme Mélanie Pettigrew

Les membres dudit comité formant quorum sous la présidence de Mme 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'un bâtiment abritant un usage résidentiel autre que les résidences unifamiliales isolées et les maisons mobiles – 55 Montée du Golf (Horizon sur le Golf)
 - 4.2 PIIA – Construction d'établissements non résidentiels autre qu'un établissement hôtelier – 55 Montée du Golf (Horizon sur le Golf)
 - 4.3 PIIA – Construction d'une aire de stationnement d'une superficie de 150 mètres carrés et plus – 55 Montée du Golf (Horizon sur le Golf)
 - 5. Date de la prochaine réunion du CCU**
 - 6. Varia**
 - 7. Clôture de la réunion**
-
- 1.1 Ouverture de la réunion**

La présidente déclare l'assemblée ouverte à 19:00.
 - 2. Adoption de l'ordre du jour**

L'ordre du jour est accepté tel que présenté
 - 3.1 Adoption du procès-verbal**

Le procès-verbal de la rencontre du 4 août 2021 a été accepté tel que rédigé.



4. Sujets

4.1 PIIA - Construction d'un bâtiment abritant un usage résidentiel autre que les résidences unifamiliales isolées et les maisons mobiles - 55 Montée du Golf

M Yvan Blouin de Synchro Inc. et demandeur aux sujets 4.1 à 4.3 présente aux membres du comité les différents aspects du projet.

M. Michel Beaulieu, maire, et Mme Hélène Bergeron, conseillère, quittent la rencontre à 23h15, et ce avant que le comité consultatif ne formule les recommandations apparaissant au présent procès-verbal.

Le comité consultatif recommande **le refus** de la demande de permis 2021-00763, numéro de lot 6 439 401 (lot projeté), concernant la construction d'un bâtiment abritant un usage résidentiel autre que les résidences unifamiliales isolées et les maisons mobiles (Règl. 09-198, chapitre 3, section 4), soit un bâtiment devant abriter 76 logements, pour les motifs suivants :

- Le comité consultatif indique que la présente recommandation ne s'appuie pas simplement sur un nombre de critères qui auraient été respectés ou n'auraient pas été atteints, mais plutôt sur une analyse des éléments du projet qui auraient le plus d'impact quant à son intégration harmonieuse dans l'environnement bâti et naturel à la lumière des critères applicables au Règlement sur les PIIA ;
- L'article 22 du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale présente les objectifs relatifs aux usages résidentiels autres que les résidences unifamiliales isolées et les maisons mobiles. Il y est notamment mentionné que les objectifs consistent à assurer la meilleure intégration possible d'un projet dans l'environnement résidentiel. Bien que le comité consultatif ait présenté plusieurs requêtes au demandeur au cours des dernières années afin d'obtenir plus de renseignements et des documents portant sur l'intégration du projet dans son environnement d'accueil, les membres considèrent ne pas avoir obtenu les informations nécessaires pour étayer une analyse complète portant sur l'atteinte de tous les objectifs et critères applicables apparaissant à l'article 23 du Règlement sur les PIIA ;
- Plus spécifiquement, les documents déposés ne présentent pas les implantations des bâtiments résidentiels à proximité du projet, notamment les résidences situées sur le chemin des Granites et sur la Montée du Golf. Cette omission rend impossible l'analyse des critères 1.a) et 1.d) portant sur l'implantation des constructions, ouvrages et équipements ;
- L'absence de simulation visuelle ou de profil en coupe du voisinage limite l'analyse du critère 1.e) portant sur les pertes d'accessibilité des résidents vers les points ou les lieux d'intérêt visuel. De même, les perspectives présentées par le demandeur prises à partir du Lac Beauport ne permettent pas d'apprécier l'impact du volume du bâtiment sur le lieu d'intérêt visuel que constitue le Mont-Tourbillon. Cette demande fut pourtant formulée par les membres plus d'une fois par le passé, et bien que disponible, le document développé ne permet pas d'apprécier ce qu'il doit, compte tenu de sa qualité passable ;
- L'absence d'information sur l'environnement bâti à proximité du projet limite également l'analyse de l'intégration du bâtiment en lien avec le critère 2.c). Considérant l'important gabarit du bâtiment projeté, ce critère apparaît crucial dans l'analyse du projet ;
- À l'heure actuelle, le Comité est plutôt d'avis que, compte tenu de la volumétrie et du gabarit du projet, ce dernier ne semble pas s'intégrer de façon harmonieuse à son environnement bâti et naturel, ce qui ne rejoint pas l'un des objectifs principaux du règlement sur les PIIA ;

- Le comité est d'avis que des informations supplémentaires devront également être fournies concernant le futur bâtiment accessoire qui serait construit sur le site, de façon à s'assurer du respect des critères du paragraphe 3 (a, b et c) ;
- Le comité reconnaît qu'il sera nécessaire de déposer un plan d'aménagement paysager présentant un niveau de détails plus important qui permettra de s'assurer du respect des normes applicables issues du Règlement de zonage 09-207, mais également de l'atteinte des critères 1.f), 4.b), 4.c), 4.d).et 5. Les plans d'aménagement paysager devront notamment permettre de s'assurer que les écrans de verdure sont conformes et limitent l'impact du projet sur les terrains résidentiels voisins ;
- Le comité consultatif suggère de modifier le plan des aménagements extérieurs de façon à ce qu'une plantation soit effectuée entre le stationnement situé du côté est de la Montée du Golf et la chaussée du chemin public. La proposition actuelle prévoit plutôt un ouvrage de canalisation des eaux sans que les plantations ne soient vraisemblablement viables. Une proposition révisée sera déposée pour permettre de diminuer la largeur du canal, et offrir une plantation d'arbres dont la taille est plus importante que les tiges normalement exigées ;
- Le comité consultatif suggère d'utiliser des arbres et des végétaux matures dans les plantations projetées ;
- Le comité consultatif suggère l'emploi de pavé alvéolé dans les aires de stationnement ou aux abords du bâtiment pour les zones pavées, notamment pour différencier les espaces de circulations des différents usagers ou lorsque les conditions le permettent.

4.2 PIIA - Construction d'établissements non résidentiels autre qu'un établissement hôtelier – 55 Montée du Golf (Horizon sur le Golf)

Le comité consultatif recommande **le refus** de la demande de permis 2021-00763, numéro de lot 6 439 401 (lot projeté), concernant la construction d'établissements non résidentiels autre qu'un établissement hôtelier (Règl. 09-198, chapitre 3, section 3) pour le motif que ces établissements sont situés à l'intérieur du bâtiment projeté faisant l'objet d'une recommandation défavorable du comité consultatif (voir sujet 4.1).

4.3 PIIA - Construction d'une aire de stationnement d'une superficie 150 mètres carrés et plus – 55 Montée du Golf (Horizon sur le Golf)

Le comité consultatif recommande **l'acceptation** de la demande de permis 2021-00764, numéro de lots 6 439 401, 6 439 403 à 6 439 405 (lots projetés) concernant la construction d'une aire de stationnement d'une superficie de 150 mètres carrés et plus (Règl. 09-198, art. 55.5), sous réserve que le demandeur dépose une étude de gestion d'eaux pluviales qui indique :

- qu'un minimum de 0,006 mètre, soit la quantité de précipitation correspondant à 50 % des épisodes de pluie, est capté et infiltré sur le terrain visé, et ce pour les stationnements des deux bassins versants du projet;
- les détails de l'ouvrage recueillant les eaux de ruissellement du bassin versant dans lequel se situe le bâtiment principal incluant la sensibilité du milieu récepteur et la présence d'un lien avec le réseau hydrographique.

5. Date de la prochaine réunion du CCU

La prochaine réunion du CCU sera le 22 septembre 2021.

6. Varia



7. Clôture de la réunion

Clôture de la réunion à 23:45.

Mme Marie Ignaczak

Vincent Perron, secrétaire temporaire