



**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 TENUE
PAR VIDÉOCONFÉRENCE LE 22 SEPTEMBRE 2021**

Personne(s) présente(s) :

Mme Marie Ignaczak, présidente
M. Michel Beaulieu, maire
Mme Marie-Claude Barbe
M. Jean-Philippe Côté
M Vincent Perron
Mme Mélanie Pettigew

M. François Bienvenu, conseiller technique

Personne(s) absente(s) :

Mme Hélène Bergeron, conseillère

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 150 mètres carrés et plus – 55 montée du Golf (Horizon sur le Golf)
 - 4.4 PIIA – Construction d'une résidence unifamiliale – 56 chemin du Grand-Duc
 - 4.5 PIIA - Aménagement d'un logement d'appoint – 40 chemin de la Seigneurie
 - 4.6 PIIA - Constructions, ouvrages et travaux dans une rive – 10 montée du Golf
 - 4.7 PIIA – Reconstruction d'un bâtiment dérogatoire – 204 chemin de la Tournée
 - 4.8 PIIA – Construction d'un établissement non résidentiel autre qu'un établissement hôtelier – 136, chemin des Lacs
 - 4.9 PIIA – Construction d'une résidence unifamiliale – lot projeté 6 471 266 (chemin du Canton)
- 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 19:00.

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 8 septembre 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

Le projet a déjà fait l'objet d'une recommandation apparaissant au sujet 4.1 du procès-verbal de la rencontre du 8 septembre 2021. La présente recommandation fait suite à l'envoi, par le demandeur, de documents supplémentaires, ainsi qu'à leur analyse par les membres du comité consultatif d'urbanisme.

Le comité consultatif recommande majoritairement **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, et ce pour les motifs suivants :

- Les membres reconnaissent que le bâtiment se situe à une distance assez importante des bâtiments résidentiels voisins. Par contre, l'implantation projetée et cette distance doivent également être appréciées en fonction du gabarit du bâtiment projeté. Les membres en viennent à la conclusion que la volumétrie du bâtiment et son implantation ne lui permettent ni d'atteindre le critère 1.d) ni l'objectif général concernant la meilleure intégration possible dans l'environnement résidentiel ;
- Les simulations visuelles déposées par le demandeur permettent aux membres de conclure que le bâtiment projeté aurait un impact important et négatif sur l'appréciation du point focal et de l'élément signature que représente le Mont-Tourbillon (critère 1.e), notamment au niveau du Lac Beauport.
- La volumétrie du bâtiment et son articulation ne lui permettent pas de prétendre à une intégration harmonieuse dans son environnement bâti (critère 2.c)). Rappelons qu'à la suite de commentaires du Comité consultatif, plusieurs suggestions architecturales avaient été acheminées au demandeur pour lui permettre d'éviter les effets de masse et de mur dont souffre le projet ;
- Le niveau de détail du plan concept des aménagements paysagers déposé par le demandeur rend difficile l'analyse rigoureuse des critères 1.f), 4.b), 4.c), 4.d).et 5.. Il serait souhaitable de déposer un plan des aménagements extérieurs qui présentent clairement les plantations prévues, la liste des végétaux, ainsi que leur calibre ;
- Plus spécifiquement, le plan d'aménagement devrait s'arrimer avec le plan de gestion des eaux pluviales et démontrer qu'une plantation d'arbres est prévue et viable entre le stationnement situé du côté est de la Montée du Golf et la chaussée du chemin. La proposition actuelle semble indiquer à la fois une plantation d'arbres et d'une haie de chèvrefeuille. La version révisée devrait permettre d'évaluer s'il y a une réduction de la largeur du fossé.



Le Comité consultatif est donc d'avis que des modifications doivent être apportées au projet afin que ce dernier respecte entièrement les objectifs et les critères du règlement relatif aux PIIA.

En ce qui concerne le bâtiment accessoire devant abriter des composantes techniques en lien avec le système de traitement des eaux usées du projet, les membres reconnaissant que le projet ne respecte pas le critère 3.b), mais sont d'avis que l'implantation en cour avant est recevable étant donné les éléments suivants :

- des considérations techniques et d'accès justifient l'implantation du bâtiment projeté à proximité du chemin public ;
- une plantation d'arbres et d'arbustes est prévue autour du bâtiment.

Les membres du comité reconduisent également les suggestions apparaissant au sujet 4.1 du procès-verbal de la rencontre du 8 septembre 2021 :

- le comité suggère d'utiliser dans les plantations projetées des arbres et des végétaux matures et d'un calibre plus important que les tiges normalement exigées ;
- 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)

En l'absence de renseignements supplémentaires concernant la gestion des eaux pluviales des aires de stationnement projetées, le comité reconduit la recommandation apparaissant au sujet 4.3 du procès-verbal la rencontre du 08 septembre 2021.

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'aires 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.

4.4 PIIA - Construction d'une résidence unifamiliale - 56 chemin du Grand-Duc

Le comité consultatif recommande **l'acceptation** de la demande de permis 2021-00710, numéro de lot 5 085 398, concernant l'aménagement d'une résidence unifamiliale de 200 mètres carrés et plus (Règl. 09-198, chap. 4), l'aménagement d'un logement d'appoint au sous-sol d'une maison unifamiliale (Règl. 09-198, chap. 5) et l'aménagement d'une aire de stationnement de 150 mètres carrés et



plus (Règl. 09-198, art. 55.5).

4.5 PIIA - Aménagement d'un logement d'appoint - 40 chemin de la Seigneurie

Le comité consultatif recommande l'**acceptation** de la demande de permis 2021-00747, numéro de lot 4 621 701, concernant l'aménagement d'un logement d'appoint au sous-sol d'une résidence unifamiliale (Règl. 09-198, chap. 5).

4.6 PIIA - Construction et travaux dans la rive - 10 montée du Golf

Le comité consultatif recommande l'**acceptation** de la demande de permis 2021-00740, numéro de lot 3 557 463, concernant des constructions et travaux dans la rive (Règl. 09-198, art. 55.1), ainsi que l'aménagement d'une aire de stationnement de 150 mètres carrés et plus (Règl. 09-198, art. 55.5).

4.7 PIIA – Reconstruction d'un bâtiment dérogatoire – 204 chemin de la Tournée

Le comité consultatif recommande l'**acceptation** de la demande de permis 2021-00283, numéro de lots 14 96 551 et 1 496 552, concernant la reconstruction de la résidence unifamiliale dérogatoire (Règl. 09-198, chap. 7) puisque située à l'intérieur de la rive et dans la marge de recul de 12 mètres par rapport à un cours d'eau à débit régulier tels que définis dans le Règlement de zonage numéro 09-207.

4.8 PIIA - Construction d'un établissement non résidentiel autre qu'un établissement hôtelier - 136 chemin des Lacs

Le comité consultatif recommande l'**acceptation** de la demande de permis 2021-00625, numéro de lot 1 496 903, concernant la construction d'un établissement non résidentiel autre qu'un établissement hôtelier (Règl. 09-198, chap. 3, section 3), soit un entrepôt destiné à abriter de la machinerie lourde, ainsi que l'aménagement d'une aire de stationnement de 150 mètres carrés et plus (Règl. 09-198, art. 55.5).

Les membres du comité reconnaissent que le bâtiment projeté doté d'un toit courbe ne respecte pas le critère 2b de l'article 21 du Règlement sur les PIIA concernant l'obligation pour une construction de comporter plusieurs versants et des pentes prononcées, mais considèrent le projet acceptable étant donné les éléments suivants :

- le soin apporté à la composition des revêtements extérieurs des façades visibles à partir du chemin des Lacs;
- le gabarit du bâtiment projeté, l'usage qu'il abritera et la hauteur maximale autorisée d'un bâtiment principal dans la zone C-112, rendent techniquement difficile la construction d'un toit en pente;
- le bâtiment serait dissimulé derrière un écran visuel existant composé d'arbres. Certaines portions de l'écran devront également être densifiées et un suivi sera effectué par la Municipalité pour s'assurer de sa conformité;

Les membres suggèrent au demandeur et à la Municipalité de s'assurer du respect des normes applicables en matière d'installation de séparateur eau-huile dans un bâtiment commercial et d'installation de réservoirs de carburants, huiles ou autres hydrocarbures. De façon à éviter une trop grande disparité entre l'usage projeté sur le site et l'environnement immédiat, les membres suggèrent également au demandeur d'employer des types d'appareils d'éclairage et des lampes s'harmonisant avec un usage résidentiel.

Présidente

47

Secrétaire

4.9 PIIA - Construction d'une résidence unifamiliale – lot projeté 6 471 266

Le comité consultatif recommande l'**acceptation** de la demande de permis 2021-00778, numéro de lot 6 471 266 (lot projeté), concernant la construction d'une résidence unifamiliale isolée de 200 m² (Règl. 09-198, chap. 4) et plus, ainsi que l'aménagement d'une aire de stationnement d'une superficie de 150 m² et plus (Règl. 09-198, art. 55.5).

5. Date de la prochaine réunion du CCU

La prochaine réunion du CCU sera le 13 octobre 2021.

6. Varia

7. Clôture de la réunion

Clôture de la réunion à 22:35.

Mme Marie Ignaczak

Vincent Perron, secrétaire temporaire