

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES PAYS-D'EN-HAUT
VILLE D'ESTÉREL

Procès-verbal de la séance ordinaire du Conseil municipal de la Ville d'Estérel tenue au lieu des séances, le lundi 21 septembre 2009 à 19 h 30 et à laquelle étaient présents les membres suivants formant quorum.

M. André G. Nadeau, Maire
M. Jean-Pierre Nepveu, Conseiller au siège # 1
M. Roger Martel, Conseiller au siège # 2
M. Jean-Jacques Desjardins, Conseiller au siège # 4
Mme Joëlle Berdugo Adler, Conseillère au siège # 6

Étaient absents :

M. Lawrence Nadler, Conseiller au siège # 3
M. Ronald Kulisek, Conseiller au siège # 5

Était également présent le greffier, Monsieur Luc Lafontaine

Le Maire souhaite la bienvenue aux citoyens présents et propose l'ordre du jour suivant :

- 1.0 Adoption de l'ordre du jour
- 2.0 Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du 21 août 2009
- 3.0 Comptes à payer et comptes payés
- 4.0 Explications données par le Maire sur les points inscrits à l'ordre du jour et première période de questions
- 5.0 Administration
 - 5.1 Préposée à l'environnement – prolongement de la période de travail
 - 5.2 Réaffectation budgétaire et autorisation de signature – réfection du réseau routier – taxe fédérale d'accise
 - 5.3 Renflouement du fonds de roulement
 - 5.4 Dépôt des indicateurs de gestion – année financière 2008
- 6.0 Urbanisme
 - 6.1 Projet de règlement sur les usages conditionnels
 - 6.1.1. Adoption d'un projet de règlement
 - 6.1.2. Avis de motion
 - 6.2 Demande de permis – Hôtel Estérel
 - 6.3 P.I.I.A., Lot B-44, 15, place des Piverts – Construction d'une nouvelle piscine
 - 6.4 P.I.I.A., Lot B-145, 7, avenue des Geais – Construction d'une véranda, agrandissement de la terrasse et ajout d'un spa

- 7.0 Travaux publics
 - 7.1 Mise aux normes de l'approvisionnement en eau potable de l'aqueduc municipal – directives de changement
- 8.0 Correspondance
- 9.0 Deuxième période de questions
- 10.0 Varia
- 11.0 Levée de la séance

2009-09-116

1.0 **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

Il est proposé par Monsieur Roger Martel, appuyé par Monsieur Jean-Jacques Desjardins et résolu que ce Conseil :

ADOpte l'ordre du jour tel que proposé avec dispense de lecture et laisse l'item varia ouvert.

Adoptée à l'unanimité

2009-09-117

2.0 **ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 21 AOÛT 2009**

CONSIDÉRANT qu'une copie du procès-verbal du 21 août 2009 a été remise à chaque membre du Conseil au moins vingt-quatre heures avant la présente séance, conformément aux dispositions de l'article 333 de la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., c. C-19);

POUR CE MOTIF :

Il est proposé par Monsieur Roger Martel, appuyé par Monsieur Jean-Jacques Desjardins et résolu que ce Conseil :

ADOpte le procès-verbal de la séance ordinaire du Conseil tenue le 21 août 2009 tel que déposé avec dispense de lecture.

Adoptée à l'unanimité

2009-09-118

3.0 **COMPTES À PAYER ET COMPTES PAYÉS**

CONSIDÉRANT la liste des comptes à payer et des comptes payés jointe en annexe;

POUR CE MOTIF :

Il est proposé par Monsieur Roger Martel, appuyé par Monsieur Jean-Pierre Nepveu et résolu que ce Conseil :

APPROUVE la liste des comptes en date du 21 septembre 2009 2009 au montant de 371 100.58 \$ dont :

- 106 272.42 \$ sont des comptes à payer;
- 264 828.16 \$ sont des comptes payés.

Adoptée à l'unanimité

4.0 **EXPLICATIONS DONNÉES PAR LE MAIRE SUR LES POINTS INSCRITS À L'ORDRE DU JOUR ET PREMIÈRE PÉRIODE DE QUESTIONS**

5.0 **ADMINISTRATION**

2009-09-119 5.1 **PRÉPOSÉE À L'ENVIRONNEMENT – PROLONGEMENT DE LA PÉRIODE DE TRAVAIL**

CONSIDÉRANT l'adoption de la résolution # 2009-07-096 par laquelle le Conseil engageait Madame Nathalie Bouchard à titre de préposée à l'environnement pour une période de dix (10) semaines;

CONSIDÉRANT que le Conseil est satisfait du rendement de cette personne;

CONSIDÉRANT que la période de travail de dix (10) semaines prenait fin le 8 septembre 2009;

CONSIDÉRANT que le Conseil désire prolonger la période de travail de Madame Nathalie Bouchard, pour une durée supplémentaire de dix (10) semaines;

POUR CES MOTIFS :

Il est proposé par Monsieur Roger Martel, appuyé par Monsieur Jean-Jacques Desjardins et résolu que ce Conseil:

PROLONGE la période de travail de la préposée à l'environnement de dix (10) semaines supplémentaires afin qu'elle prenne fin le 13 novembre 2009.

Adoptée à l'unanimité

2009-09-120 5.2 **RÉAFFECTATION BUDGÉTAIRE ET AUTORISATION DE SIGNATURE – RÉFECTION DU RÉSEAU ROUTIER – TAXE FÉDÉRALE D'ACCISE**

CONSIDÉRANT que la Ville a fait une demande de subvention auprès du programme de transfert d'une partie des revenus de la taxe d'accise fédérale sur l'essence aux municipalités;

CONSIDÉRANT que la Ville a obtenu une subvention de 228 640 \$ dans le cadre dudit programme et qu'elle se doit d'investir un montant de 12 034 \$ pour se conformer à une des conditions du programme;

CONSIDÉRANT que la Ville a reçu, en date du 15 juillet 2009, une partie de cette subvention, soit 182 911 \$ et qu'il se doit d'être utilisé pour la réalisation de travaux en voirie locale et un plan d'intervention;

CONSIDÉRANT que la Ville désire réaffecter ce montant de revenu extrabudgétaire dans ses activités d'investissement;

CONSIDÉRANT qu'un contrat devra être octroyé pour la réalisation des travaux devant être réalisés grâce à cette subvention;

CONSIDÉRANT que le directeur général n'a le pouvoir d'octroyer un contrat que si le montant est budgété;

2009-09-120
(suite)

CONSIDÉRANT que le Conseil désire budgéter une dépense maximum de 240 674 \$ afin de permettre au directeur général d'octroyer ce contrat à la rubrique réfection –travaux publics;

CONSIDÉRANT que le Conseil ne peut siéger entre le 2 octobre et le 6 novembre 2009 dû à la tenue d'une élection générale le 1^{er} novembre 2009 et ce, selon l'article 314.2 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (L.R.Q., c. E-2.2);

CONSIDÉRANT que la Ville désire imputer les montants supplémentaires à la subvention à même son surplus accumulé non-affecté;

POUR CES MOTIFS :

Il est proposé par Monsieur Jean-Pierre Nepveu, appuyé par Madame Joëlle Berdugo Adler et résolu que ce Conseil:

RÉAFFECTE le montant de 182 911 \$ de revenu extrabudgétaire dans ses activités d'investissement;

AUTORISE le directeur général à signer, pour et au nom de la Ville, un contrat pour l'exécution de travaux de réfection d'une partie du réseau routier selon les normes habituelles d'adjudication de contrat et un contrat pour la conception d'un plan d'intervention;

AUTORISE la Trésorière à affecter le montant de la dépense réelle nette une fois connue à même le surplus accumulé non-affecté de la Ville pour un montant ne dépassant pas 57 763 \$.

Adoptée à l'unanimité

2009-09-121

5.3 **RENFOUEMENT DU FONDS DE ROULEMENT**

CONSIDÉRANT le Conseil a adopté, le 19 décembre 2009, le règlement numéro 2008-527 concernant la création d'un fonds de roulement;

CONSIDÉRANT qu'un montant de 50 000 \$ a été transféré dans ce fonds de roulement lors de sa création, le 19 décembre 2008;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de renflouer ce fonds de roulement;

POUR CES MOTIFS :

Il est proposé par Monsieur Roger Martel, appuyé par Madame Joëlle Berdugo Adler et résolu que ce Conseil:

TRANSFÈRE un montant de 50 000 \$ de son surplus accumulé non-affecté au fonds de roulement de la Ville d'Estérel.

Adoptée à l'unanimité

Dépôt de documents

5.4 **DÉPÔT DES INDICATEURS DE GESTION – ANNÉE FINANCIÈRE 2008**

Tel que stipulé à l'article 4 de l'arrêté ministériel concernant les indicateurs de gestion relatifs à l'administration de certains organismes municipaux (R.Q. c. M-22.1, r.1.3), le service de Trésorerie dépose au Conseil, séance tenante, le rapport des indicateurs de gestion pour l'année 2008.

6.0 **URBANISME**

6.1 **PROJET DE RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS**

2009-09-122

6.1.1 **Adoption d'un projet de règlement**

Il est dûment proposé par Monsieur Roger Martel, appuyé par Monsieur Jean-Jacques Desjardins et résolu :

QUE le premier projet de Règlement numéro 2009-540 sur les usages conditionnels soit adopté.

Adoptée à l'unanimité

6.1.2 **Avis de motion**

Monsieur le conseiller Jean-Pierre Nepveu donne avis de motion à l'effet qu'il présentera, lors d'une séance subséquente, un règlement sur les usages conditionnels visant les établissements hôteliers comportant de 96 à 150 unités d'hébergement dans les zones C-1, C-2 et C-3.

Monsieur le conseiller Jean-Pierre Nepveu demande également une dispense de lecture, tel que prévu aux dispositions de l'article 356 de la *Loi sur les Cités et Villes*, étant donné l'adoption du projet de règlement séance tenante.

2009-09-123

6.2 **DEMANDE DE PERMIS – HÔTEL ESTÉREL**

CONSIDÉRANT le requérant désire obtenir un permis de construction pour des travaux de rénovation et de transformation du bâtiment principal;

CONSIDÉRANT que l'article 1 du règlement numéro 2009-537 modifiant le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2006-499 exige des documents et plans nécessaires lors d'une demande pour une propriété située dans la zone C-1;

CONSIDÉRANT que les documents déposés par Madame Marilyn Sigouin et Monsieur Jean-Sébastien Bernier, biologistes pour la firme BIOFILIA, en date du 17 juillet 2009, illustrent l'évaluation environnementale d'un projet de développement d'infrastructures;

CONSIDÉRANT que les documents déposés par Monsieur Éric Boulanger, ingénieur pour la firme Inspec-Sol, en date du 17 juillet 2009, illustrent l'étude géotechnique du projet proposé;

2009-09-123
(suite)

CONSIDÉRANT que les documents déposés par Monsieur Robert Laurin, ingénieur, en date du 17 juillet 2009, illustrent le rapport d'étude d'opportunité du projet concernant l'eau potable, l'égout sanitaire, la voirie et le drainage, l'électricité et la télécom;

CONSIDÉRANT que les documents déposés par Monsieur Pascal Fortin, ingénieur pour la firme CPF Groupe Conseil Inc., en date du 17 juillet 2009, illustrent les plans de la structure du bâtiment proposé;

CONSIDÉRANT que les documents déposés par Madame Geneviève Michon, designer pour la firme Camdi Design, en date du 17 juillet 2009, illustrent les plans de design d'intérieur du bâtiment proposé;

CONSIDÉRANT que les documents déposés par Monsieur Antoine Cousineau, architecte pour la firme DCYSA Architecture Design, en date du 17 juillet 2009, illustrent les plans de construction du bâtiment existant et les échantillons des fenêtres et des balustrades;

CONSIDÉRANT que les documents déposés par Monsieur Jean Beaulieu, requérant, au cours du mois de mars 2009, illustrent les échantillons des revêtements extérieurs proposés pour le projet;

CONSIDÉRANT qu'une étude administrative sommaire a été réalisée le 23 juillet 2009 par Madame Annie Filion, adjointe au directeur de l'Urbanisme, Monsieur Roger Martel, Conseiller municipal et Monsieur Gilles Gaudet, urbaniste pour la firme Daniel Arbour et Associés, afin de valider si les documents déposés avec la demande de P.I.I.A. respectent les dispositions de l'article 1 du règlement numéro 2009-537 modifiant le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2006-499;

CONSIDÉRANT que la demande de P.I.I.A. ne respecte pas les dispositions de l'article 1 du règlement numéro 2009-537 modifiant le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2006-499;

CONSIDÉRANT qu'une lettre adressée à Monsieur Jean Beaulieu, requérant, a été envoyée par Madame Annie Filion, en date du 27 juillet 2009, indiquant les documents et/ou plans manquants à la demande de P.I.I.A.;

CONSIDÉRANT qu'une lettre rédigée par Monsieur Jean Beaulieu, requérant, reçue le 5 août 2009, indique les motifs pour lesquels certains documents et/ou plans exigés par le règlement numéro 2009-537 modifiant le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2006-499 ne seraient pas nécessaires aux types de travaux projetés;

CONSIDÉRANT qu'une lettre datée du 25 août 2009 et signée par Madame Annie Filion, adjointe au directeur de l'Urbanisme, a été transmise au requérant et que celle-ci portait sur l'évaluation de la demande de P.I.I.A., numéro 2009-0016 et ce, faisant suite à la présentation de l'architecte du requérant dans le cadre du projet de redéveloppement du centre de villégiature l'Estérel et que cette lettre faisait l'objet de demandes complémentaires de documents ou d'études ou de précisions à l'égard des documents déjà soumis;

CONSIDÉRANT que le requérant a répondu à la lettre du 25 août 2009 par la transmission d'une série de documents complémentaires en date du 3 septembre 2009;

**2009-09-123
(suite)**

CONSIDÉRANT que les documents complémentaires transmis par le requérant en date du 3 septembre 2009 étaient incomplets ou imprécis;

CONSIDÉRANT qu'une lettre datée du 9 septembre 2009 et signée par Monsieur Luc Lafontaine, directeur général de la Ville d'Estérel, a été transmise au requérant et portait sur la possibilité d'une approbation partielle du projet de redéveloppement du centre de villégiature l'Estérel;

CONSIDÉRANT que ladite lettre du 9 septembre 2009, exigeait au requérant le dépôt de trois études complémentaires : une simulation visuelle du bâtiment intégrant le parapet et les équipements de climatisation, un rapport d'impact sonore et enfin, une simulation visuelle de l'éclairage émanant du bâtiment;

CONSIDÉRANT que le requérant a transmis l'ensemble des documents ou études ou précisions demandées aux correspondances du 3 et 9 septembre 2009;

CONSIDÉRANT que les membres du CCU ont pris connaissance des correspondances précédemment décrites;

CONSIDÉRANT que l'ensemble des documents soumis répondent aux exigences de l'article 2.3 portant sur les documents supplémentaires pour les zones C-1, C-2, C-3, REC et P-3, et plus spécifiquement aux alinéas 5, 6, 7, 9, 10 et 11, et ce, uniquement en regard avec la transformation et la rénovation de l'hôtel actuel passant de 124 chambres à 95 chambres;

CONSIDÉRANT que les plans d'architecture émis pour le permis, datés du 15 septembre 2009 et reçus le 17 septembre 2009, permettent d'atteindre les objectifs et critères des articles 5.4 du règlement de P.I.I.A.;

CONSIDÉRANT que les plans d'architecture émis pour le permis, datés du 15 septembre et reçus le 17 septembre 2009, permettent d'atteindre les objectifs et critères des articles 5.5.4. (Architecture), 5.5.6 (Fenestration), 5.5.7. (Coloris) du règlement de P.I.I.A.;

CONSIDÉRANT que les compléments d'informations en regard avec les simulations visuelles (luminosité et installations mécaniques) et le rapport d'impact sonore sont conformes et permettent d'atteindre les objectifs et critères généraux de l'article 5.4 du règlement de P.I.I.A. et plus spécifiquement aux critères et objectifs de l'article 5.5.13 relatifs à l'éclairage ainsi qu'au dernier alinéa des critères de l'article 5.5.4.;

CONSIDÉRANT qu'un plan d'implantation préparé par DCYSA, datée du 15 septembre 2009 et reçu le 18 septembre 2009 montrent uniquement la partie des travaux (transformation et rénovation de l'hôtel existant) visés par la présente approbation a été déposé par le requérant;

CONSIDÉRANT qu'un plan (no. de dessin SK-08) montrant les élévations sud et nord préparé par DCYSA, daté du 11 septembre 2009, a été déposé par le requérant et que celui-ci montre que le bâtiment possède une hauteur maximale de 13,89 mètres;

2009-09-123
(suite)

CONSIDÉRANT que la présente demande de P.I.I.A. et les documents qui y sont joints, vise uniquement l'approbation de la transformation et la rénovation de l'hôtel actuel et exclu de façon spécifique, tout travaux relatifs à l'aménagement paysager, à l'aménagement de l'aire de stationnement (en incluant ses accès), à la piscine, aux spas, aux clôtures, aux terrasses, au réaménagement du garage existant, à la renaturalisation de la bande riveraine, à l'affichage, au pavillon de détente et au quai donnant sur le lac Dupuis ou tout autres travaux concernant le redéveloppement du complexe de villégiature l'Estérel;

CONSIDÉRANT que le Comité consultatif d'Urbanisme a adopté la résolution # 2009-0911 afin de recommander l'acceptation de la demande de P.I.I.A. en regard avec les travaux de transformation et de rénovation de l'hôtel actuel uniquement et ce, telle que présentée par le requérant, aux conditions suivantes :

- Le requérant devra fournir une résolution de la compagnie propriétaire autorisant une personne à signer les documents requis concernant l'émission des permis et autorisations requis;
- Le requérant doit réaliser les travaux selon les plans d'architecture approuvés dans un délai de douze (12) mois suivant le début des travaux, le tout prévu à l'article 3.5 du règlement de P.I.I.A.;
- Le requérant doit respecter intégralement la réglementation municipale applicable au moment d'obtenir un permis, dont notamment, les règlements de zonage, de lotissement, de construction et des permis et certificats;

POUR CES MOTIFS :

Il est proposé par Monsieur Roger Martel, appuyé par Jean-Pierre Nepveu et résolu que ce Conseil :

ENTÉRINE la recommandation du Comité consultatif d'Urbanisme;

APPROUVE le plan d'implantation et d'intégration architectural tel que déposé par le requérant, aux conditions fixées par le Comité consultatif d'Urbanisme.

Adoptée à l'unanimité

2009-09-124

6.3 **PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (P.I.I.A.)**
LOT B-44, 15, PLACE DES PIVERTS – CONSTRUCTION D'UNE NOUVELLE PISCINE

CONSIDÉRANT la tenue d'une assemblée du Comité consultatif d'Urbanisme (CCU) le 11 septembre 2009;

2009-09-124
(suite)

CONSIDÉRANT la demande de P.I.I.A. déposée concernant la construction d'une nouvelle piscine;

CONSIDÉRANT que les documents déposés par Monsieur Jean-Luc Charbonneau, architecte paysager, en date du 18 août 2009, illustrent le plan d'implantation du projet;

CONSIDÉRANT que les documents déposés par Monsieur Peter Rado, arpenteur-géomètre, en date du 15 janvier 2007, illustrent le certificat de localisation du terrain;

CONSIDÉRANT que les travaux prévus respectent les dispositions du règlement de zonage numéro 2006-493 et ses amendements;

CONSIDÉRANT que les travaux prévus respectent les critères d'évaluation et les orientations du règlement de P.I.I.A. numéro 2006-499 et ses amendements;

CONSIDÉRANT que le Comité consultatif d'Urbanisme a adopté la résolution # 2009-0904 afin de recommander l'acceptation de la demande telle que présentée par le requérant sans condition particulière;

POUR CES MOTIFS :

Il est proposé par Monsieur Roger Martel, appuyé par Monsieur Jean-Pierre Nepveu et résolu que ce Conseil :

ENTÉRINE la recommandation du Comité consultatif d'Urbanisme;

APPROUVE le plan d'implantation et d'intégration architectural tel que déposé par le requérant.

Adoptée à l'unanimité

2009-09-125

6.4 **PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (P.I.I.A.)**
LOT B-145, 7, AVENUE DES GEAIS – CONSTRUCTION D'UNE VÉRANDA, AGRANDISSEMENT DE LA TERRASSE ET AJOUT D'UN SPA

CONSIDÉRANT la tenue d'une assemblée du Comité consultatif d'Urbanisme (CCU) le 11 septembre 2009;

CONSIDÉRANT la demande de P.I.I.A. déposée concernant la construction d'une véranda, l'agrandissement de la terrasse et l'ajout d'un spa;

CONSIDÉRANT que les documents déposés par Monsieur Rémi Fortier, technicien en architecture, en date du 31 août 2009, illustrent les photographies du terrain à l'état actuel, une description des travaux projetés, un plan démontrant l'état existant du terrain et un plan démontrant l'ensemble du projet;

CONSIDÉRANT que les travaux prévus respectent les dispositions du règlement de zonage numéro 2006-493 et ses amendements;

CONSIDÉRANT que les travaux prévus respectent les critères d'évaluation et les orientations du règlement de P.I.I.A. numéro 2006-499 et ses amendements;

2009-09-125
(suite)

CONSIDÉRANT que le Comité consultatif d'Urbanisme a adopté la résolution # 2009-0905 afin d'accepter la demande de P.I.I.A. telle que présentée par le requérant à la condition suivante :

- Le requérant devra fournir un plan d'implantation fait par un arpenteur-géomètre, lequel devra représenter l'ensemble du projet;

POUR CES MOTIFS :

Il est proposé par Monsieur Jean-Pierre Nepveu, appuyé par Madame Joëlle Berdugo Adler et résolu que ce Conseil :

N'ENTÉRINE PAS la recommandation du CCU;

REFUSE le plan d'implantation et d'intégration architectural tel que déposé par le requérant;

AUTORISE le directeur général et le service d'Urbanisme à émettre un permis de construction à la condition que le requérant présente les documents suivants :

- Plan de construction détaillé;
- Plan d'implantation;
- Plan de localisation;
- Échantillons des matériaux.

Adoptée à l'unanimité

7.0 **TRAVAUX PUBLICS**

2009-09-126

7.1 **MISE AUX NORMES DE L'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE DE L'AQUEDUC MUNICIPAL – DIRECTIVES DE CHANGEMENT**

CONSIDÉRANT le contrat liant la Ville d'Estérel et Excavation Loiselle & Frères Inc. via la résolution municipale numéro 2009-03-027;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de nommer un officier municipal pour signer les directives de changement concernant ce contrat;

POUR CES MOTIFS :

Il est proposé par Monsieur Jean-Jacques Desjardins, appuyé par Monsieur Jean-Pierre Nepveu et résolu que ce Conseil :

AUTORISE le directeur général, Monsieur Luc Lafontaine, à signer, pour et au nom de la Ville, les directives de changement pour le contrat liant la Ville d'Estérel et Excavation Loiselle & Frère Inc. ainsi que tout autre document nécessaire à la réalisation du projet de mise aux normes de l'approvisionnement en eau potable de l'aqueduc municipal.

Adoptée à l'unanimité

8.0 **CORRESPONDANCE**

9.0 **DEUXIÈME PÉRIODE DE QUESTIONS**

10.0 **VARIA**

2009-09-127

11.0 **LEVÉE DE LA SÉANCE**

Il est proposé par Monsieur Roger Martel, appuyé par Madame Joëlle Berdugo Adler et résolu que ce Conseil :

LÈVE ET TERMINE la présente séance à 20 h 22, l'ordre du jour étant épuisé.

Adoptée à l'unanimité

André G. Nadeau
Maire

Luc Lafontaine, B.A.A., g.m.a.
Greffier