

PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



SÉANCE SPÉCIALE tenue le 3 septembre 2014

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

ÉTAIENT PRÉSENTS: Monsieur Fernand Gendron, conseiller et président
Monsieur Éric Caron, citoyen
Monsieur Jean-Claude Gingras, maire
Monsieur Claude Rivest, citoyen
Monsieur Jacques Toupin, citoyen et vice-président
Madame Maryse Turgeon, conseillère

Madame Patricia Ayotte, directrice par intérim Service de l'urbanisme

ÉTAIENT ABSENTS : Monsieur Michel Claveau, citoyen
Mme Sylvie Demers, citoyenne
Monsieur Jean-Pierre Léveillé, citoyen

Monsieur Jean-Charles Drapeau, directeur Service de l'urbanisme

REPRÉSENTANTS DES PLACEMENTS JPM MARQUIS INC. : M. Claude Boyer, fiscaliste
M. Jean-Paul Marquis, propriétaire

ARCHITECTE : Mme Kathy Rondeau, tla-architectes

Également présente Madame Sylvie Papin, mairesse suppléante.

Madame Louise Péthel à la prise de note

Il est 19h.

2. ORDRE DU JOUR

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

2. Dossier P.I.I.A. – route 343/secteur L'Assomption
Construction des bâtiments commerciaux identifiés C, D, E et G
Ensemble commercial de la montée Saint-Sulpice (Les Placements JPM Marquis inc.)

3. Dossier P.I.I.A – centre-ville
Rénovation de la façade
300-306A, boulevard de l'Ange-Gardien (Tabagie Bertrand – Salon de coiffure Les Barbières)

4. LEVÉE DE LA SÉANCE

À l'unanimité, les membres conviennent d'adopter l'ordre du jour.

2. DOSSIER P.I.I.A – ROUTE 343/SECTEUR L'ASSOMPTION

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: montée Saint-Sulpice

No de lot(s): 5 495 309

Matricule: 1177-64-4557-0-000-0000

Zone: C-315

Date de réception de la demande : 29 août 2014

Inspecteur : Marie-Claude Harpin

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Construction des bâtiments commerciaux identifiés C, D, E et G

Ensemble commercial de la montée Saint-Sulpice (Les Placements JPM Marquis inc.)

La demande vise à :

- Construire des bâtiments commerciaux identifiés C, D, E et G aux plans réalisés par tla architectes en date du 3 septembre 2014;
- Accepter les dérogations mineures se rapportant au projet de construction desdits bâtiments.

BÂTIMENT C

Architecture

- Construire un bâtiment commercial (bâtiment C) de 15,24 mètres par 22,86 mètres (50 pieds par 75 pieds) pour une superficie de 341,4 mètres carrés (3 675 pieds carrés).

Matériaux:

- Revêtement de brique rouge couleur Champlain de Hanson;
- Revêtement panneau d'aluminium couleur gris ardoise;
- Revêtement d'aluminium composite couleur beige.

Dérogations mineures

Les demandes de dérogations mineures consistent à autoriser pour le bâtiment C :

- une superficie d'implantation du bâtiment de 341,4 mètres carrés alors que la superficie minimale prescrite par le règlement de zonage numéro 119-2005 est de 465 mètres carrés, autorisant une dérogation de 123,6 mètres carrés.

Le tout tel qu'illustré sur le plan d'implantation globale, préparé par tla architectes, dossier 12-349, daté du 03/09/2014.

- une bande de verdure au pourtour du bâtiment qui serait inférieure à 3 mètres, voire nulle à certains endroits, alors que la largeur de la bande minimale prescrite par le règlement de zonage numéro 119-2005 est de 3 mètres.

Le tout tel qu'illustré sur le plan d'implantation, préparé par tla architectes, dossier 12-349, daté du 03/09/2014.

BÂTIMENT D

Architecture

- Construire un bâtiment commercial (bâtiment D) de 23,7 mètres par 35,96 mètres (77 pieds et 9 pouces par 118 pieds) pour une superficie de 852 mètres carrés (9 170 pieds carrés).

Matériaux:

- Revêtement de brique rouge couleur Champlain de Hanson;
- Revêtement de brique beige couleur Sundance Matt de Hanson;
- Revêtement panneau d'aluminium couleur gris ardoise;
- Revêtement d'aluminium composite couleur beige.

Dérogations mineures

Les demandes de dérogation mineures consistent à autoriser pour le bâtiment D :

- une marge avant principale sur la montée de Saint-Sulpice qui serait de 8,4 mètres, pour une superficie dérogatoire du bâtiment de 7,9 mètres carrés approximativement, alors que la marge avant minimale prescrite par le règlement de zonage numéro 119-2005 est de 10 mètres, autorisant ainsi une dérogation de 1,6 mètre.

Le tout tel qu'illustré sur le plan d'implantation, préparé par Mélanie Chaurette, arpenteur-géomètre, minute M-12130, daté du 04/09/2014.

- une marge avant secondaire sur le rang du Point-du-Jour Sud qui serait de 6,8 mètres, pour une superficie dérogatoire du bâtiment de 11,1 mètres carrés approximativement, alors que la marge avant minimale prescrite par le règlement de zonage numéro 119-2005 est de 10 mètres, autorisant ainsi une dérogation de 3,2 mètres.

Le tout tel qu'illustré sur le plan d'implantation, préparé par Mélanie Chaurette, arpenteur-géomètre, minute M-12130, daté du 04/09/2014.

- une bande de verdure au pourtour du bâtiment qui serait inférieure à 3 mètres, voire nulle à certains endroits, alors que la largeur de la bande minimale prescrite par le règlement de zonage numéro 119-2005 est de 3 mètres.

Le tout tel qu'illustré sur le plan d'implantation, préparé par tla architectes, dossier 12-349, daté du 03/09/2014.

BÂTIMENT E**Architecture**

- Construire un bâtiment commercial (bâtiment E) de 22,66 mètres par 35,66 mètres (74 pieds et 4 pouces par 117 pieds) pour une superficie de 752,5 mètres carrés (8 100 pieds carrés).

Matériaux:

- Revêtement de brique rouge couleur Champlain de Hanson;
- Revêtement de brique beige couleur Sundance Matt de Hanson;
- Revêtement panneau d'aluminium couleur gris ardoise;
- Revêtement d'aluminium composite couleur beige.

Dérogations mineures

Les demandes de dérogations mineures consistent à autoriser pour le bâtiment E :

- une marge avant qui serait de 8,6 mètres, pour une superficie dérogatoire du bâtiment de

1,9 mètre carré approximativement, alors que la marge avant minimale prescrite par le règlement de zonage numéro 119-2005 est de 10 mètres, autorisant ainsi une dérogation de 1,4 mètre.

Le tout tel qu'illustré sur le plan d'implantation, préparé par Mélanie Chaurette, arpenteur-géomètre, minute M-12130, daté du 04/09/2014.

- une bande de verdure au pourtour du bâtiment qui serait inférieure à 3 mètres, voire nulle à certains endroits, alors que la largeur de la bande minimale prescrite par le règlement de zonage numéro 119-2005 est de 3 mètres.

Le tout tel qu'illustré sur le plan d'implantation, préparé par tla architectes, dossier 12-349, daté du 03/09/2014.

BÂTIMENT G

Architecture

- Construire un bâtiment commercial (bâtiment G) de 17,98 mètres par 36,88 mètres (59 pieds par 121 pieds) pour une superficie de 663,8 mètres carrés (7 145pieds carrés).

Matériaux:

- Revêtement de brique rouge couleur Champlain de Hanson;
- Revêtement de brique beige couleur Sundance Matt de Hanson;
- Revêtement panneau d'aluminium couleur gris ardoise;
- Revêtement d'aluminium composite couleur beige.

Dérogation mineure

La demande de dérogation mineure consiste à autoriser une bande de verdure au pourtour des bâtiments qui serait inférieure à 3 mètres, voire nulle à certains endroits, alors que la largeur de la bande minimale prescrite par le règlement de zonage numéro 119-2005 est de 3 mètres. Le tout tel qu'illustré sur le plan d'implantation, préparé par tla architectes, dossier 12-349, daté du 03/09/2014.

ANALYSE RÉGLEMENTAIRE

L'analyse a été effectuée à partir des pièces suivantes :

- Architecture et implantation : plan d'un professionnel (tla architectes, 12-349, 03/09/2014);
- Implantation : plan d'un professionnel (Mme Mélanie Chaurette, arpenteur-géomètre, minute 12130, daté du 04/09/2014)

La demande répond en partie aux exigences du règlement de zonage no 119-2005.

En effet, le règlement de zonage no 119-2005 exige :

- une superficie d'implantation du bâtiment de 465 mètres carrés minimum (bâtiment C);
- une marge avant principale et secondaire de 10 mètres minimum (bâtiments D et E);
- une largeur de la bande de verdure au pourtour des bâtiments de 3 mètres minimum (bâtiments C, D, E et G).

La demande répond en partie aux dispositions du règlement sur les PIIA no 156-2008 (zone 34).

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Le Service de l'urbanisme recommande :

- d'implanter les bâtiments G et D plus vers la droite de manière à aménager une bande de verdure plus intéressante en bordure de l'allée principale
- d'ajouter un traitement architectural sur la façade donnant sur l'allée d'accès pour la bâtiment G
- d'inverser le bâtiment E de manière à obtenir la façade principale sur la Montée Saint-Sulpice.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Présentation par Mme Cathy Rondeau, architecte du projet de l'ensemble commercial de la montée Saint-Sulpice. Les plans ont été retravaillés en tenant compte des recommandations formulées par le comité consultatif d'urbanisme et des résolutions du conseil municipal #2014-08-0524 et 2014-08-0525 :

- L'ensemble commercial comporte maintenant 4 bâtiments plutôt que 3;
- Un traitement architectural des élévations ayant front sur la montée de Saint-Sulpice (route 343) assure maintenant son intégration à cette dernière;
- L'implantation revue des bâtiments permet de réaliser un aménagement paysager de qualité et d'améliorer le caractère urbain et commercial du secteur tout en dégageant des perspectives plus intéressantes;
- Précisions sur les standards exigés des commerces qui s'installeront (SAQ, banque);
- Présentation de perspectives 3D;
- Le guichet bancaire à l'auto a été relocalisé derrière la banque de façon à limiter sa visibilité de la montée Saint-Sulpice.

La présentation de se termine à 19h55 et les représentants ainsi que l'architecte quittent.

Après analyse et discussion :

Il est résolu de recommander majoritairement au conseil municipal d'**ACCEPTER** l'implantation pour l'ensemble du site, le tout tel que représenté au plan d'implantation soumis par le demandeur en date du 3 septembre 2014.

BÂTIMENT C**Architecture**

Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de P.I.I.A. (secteur 34);

Considérant la résolution municipale #2013-07-0385 adoptée à la séance régulière du 9 juillet 2013;

Considérant que les plans réalisés par TLA Architectes ont été modifiés en date du 3 septembre 2014;

Considérant que les plans ont été retravaillés en tenant compte des recommandations formulées par le comité consultatif d'urbanisme et des résolutions du conseil municipal #2014-08-0524 et 2014-08-0525;

Considérant que selon le règlement de P.I.I.A (zone 34), les critères sont respectés;

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** le projet de construction d'un bâtiment

commercial (identifié C), le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur.

Dérogations mineures:

Superficie d'implantation du bâtiment

Considérant qu'une dérogation mineure est requise pour une superficie d'implantation du bâtiment réduite;

Considérant la bonne foi du requérant;

Considérant qu'aucun préjudice n'est créé pour les propriétés limitrophes;

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** la demande de dérogation mineure qui consiste à autoriser une superficie d'implantation du bâtiment de 341,4 mètres carrés alors que la superficie minimale prescrite par le règlement de zonage numéro 119-2005 est de 465 mètres carrés, autorisant ainsi une dérogation de 123,6 mètres carrés. Le tout tel qu'illustré sur le plan d'implantation globale, préparé par tla architectes, dossier 12-349, daté du 03/09/2014.

Bande de verdure

Considérant qu'une dérogation mineure est requise pour la diminution d'une bande de verdure au pourtour du bâtiment;

Considérant la bonne foi du requérant;

Considérant qu'aucun préjudice n'est créé pour les propriétés limitrophes;

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** la demande de dérogation mineure qui consiste à autoriser une bande de verdure au pourtour du bâtiment qui serait inférieure à 3 mètres, voire nulle à certains endroits, alors que la largeur de la bande minimale prescrite par le règlement de zonage numéro 119-2005 est de 3 mètres. Le tout tel qu'illustré sur le plan d'implantation, préparé par tla architectes, dossier 12-349, daté du 03/09/2014.

BÂTIMENT D

Architecture

Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de P.I.I.A. (secteur 34);

Considérant la résolution municipale #2013-07-0385 adoptée à la séance régulière du 9 juillet 2013;

Considérant que les plans réalisés par TLA Architectes ont été modifiés en date du 3 septembre 2014;

Considérant que les plans ont été retravaillés en tenant compte des recommandations formulées par le comité consultatif d'urbanisme et des résolutions du conseil municipal #2014-08-0524 et 2014-08-0525;

Considérant que selon le règlement de P.I.I.A (zone 34), les critères sont respectés;

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** le projet de construction d'un bâtiment commercial (identifié D), le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur.

Dérogations mineures :

Empiètement marge avant principale

Considérant qu'une dérogation mineure est requise pour un empiètement dans la marge avant principale;

Considérant la bonne foi du requérant;

Considérant qu'aucun préjudice n'est créé pour les propriétés limitrophes;

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** la demande de dérogation mineure qui consiste à autoriser une marge avant principale sur la montée de Saint-Sulpice qui serait de 8,4 mètres, pour une superficie dérogatoire du bâtiment de 7,9 mètres carrés approximativement, alors que la marge avant minimale prescrite par le règlement de zonage numéro 119-2005 est de 10 mètres, autorisant ainsi une dérogation de 1,6 mètre. Le tout tel qu'illustré sur le plan d'implantation, préparé par Mélanie Chaurette, arpenteur-géomètre, minute M-12130, daté du 04/09/2014.

Empiètement marge avant secondaire

Considérant qu'une dérogation mineure est requise pour un empiètement dans la marge avant secondaire;

Considérant la bonne foi du requérant;

Considérant qu'aucun préjudice n'est créé pour les propriétés limitrophes;

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** la demande de dérogation mineure qui consiste à autoriser une marge avant secondaire sur le rang du Point-du-Jour Sud qui serait de 6,8 mètres, pour une superficie dérogatoire du bâtiment de 11,1 mètres carrés approximativement, alors que la marge avant minimale prescrite par le règlement de zonage numéro 119-2005 est de 10 mètres, autorisant ainsi une dérogation de 3,2 mètres. Le tout tel qu'illustré sur le plan d'implantation, préparé par Mélanie Chaurette, arpenteur-géomètre, minute M-12130, daté du 04/09/2014.

Bande de verdure

Considérant qu'une dérogation mineure est requise pour la diminution d'une bande de verdure au pourtour du bâtiment;

Considérant la bonne foi du requérant;

Considérant qu'aucun préjudice n'est créé pour les propriétés limitrophes;

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** la demande de dérogation mineure qui

consiste à autoriser une bande de verdure au pourtour du bâtiment qui serait inférieure à 3 mètres, voire nulle à certains endroits, alors que la largeur de la bande minimale prescrite par le règlement de zonage numéro 119-2005 est de 3 mètres. Le tout tel qu'illustré sur le plan d'implantation, préparé par tla architectes, dossier 12-349, daté du 03/09/2014.

BÂTIMENT E

Architecture

Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de P.I.I.A. (secteur 34);

Considérant la résolution municipale #2013-07-0385 adoptée à la séance régulière du 9 juillet 2013;

Considérant que les plans réalisés par TLA Architectes ont été modifiés en date du 3 septembre 2014;

Considérant que les plans ont été retravaillés en tenant compte des recommandations formulées par le comité consultatif d'urbanisme et des résolutions du conseil municipal #2014-08-0524 et 2014-08-0525;

Considérant que selon le règlement de P.I.I.A (zone 34), les critères sont respectés;

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** le projet de construction d'un bâtiment commercial (identifié E), le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur à la condition suivante :

- Traiter architecturalement l'élévation latérale droite ayant front sur la montée de Saint-Sulpice afin d'offrir une meilleure percée visuelle et assurer une meilleure intégration.

Dérogations mineures

Empiètement marge avant

Considérant qu'une dérogation mineure est requise pour un empiètement dans la marge avant;

Considérant la bonne foi du requérant;

Considérant qu'aucun préjudice n'est créé pour les propriétés limitrophes;

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** la demande de dérogation mineure qui consiste à autoriser une marge avant qui serait de 8,6 mètres, pour une superficie dérogatoire du bâtiment de 1,9 mètre carré approximativement, alors que la marge avant minimale prescrite par le règlement de zonage numéro 119-2005 est de 10 mètres, autorisant ainsi une dérogation de 1,4 mètre. Le tout tel qu'illustré sur le plan d'implantation, préparé par Mélanie Chaurette, arpenteur-géomètre, minute M-12130, daté du 04/09/2014.

Bande de verdure

Considérant qu'une dérogation mineure est requise pour la diminution d'une bande de verdure au

pourtour du bâtiment;

Considérant la bonne foi du requérant;

Considérant qu'aucun préjudice n'est créé pour les propriétés limitrophes;

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** la demande de dérogation mineure qui consiste à autoriser une bande de verdure au pourtour du bâtiment qui serait inférieure à 3 mètres, voire nulle à certains endroits, alors que la largeur de la bande minimale prescrite par le règlement de zonage numéro 119-2005 est de 3 mètres. Le tout tel qu'illustré sur le plan d'implantation, préparé par tla architectes, dossier 12-349, daté du 03/09/2014.

BÂTIMENT G

Architecture

Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de P.I.I.A. (secteur 34);

Considérant la résolution municipale #2013-07-0385 adoptée à la séance régulière du 9 juillet 2013;

Considérant que les plans réalisés par TLA Architectes ont été modifiés en date du 3 septembre 2014;

Considérant que les plans ont été retravaillés en tenant compte des recommandations formulées par le comité consultatif d'urbanisme et des résolutions du conseil municipal #2014-08-0524 et 2014-08-0525;

Considérant que selon le règlement de P.I.I.A (zone 34), les critères sont respectés;

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** le projet de construction d'un bâtiment commercial (identifié G), le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur aux conditions suivantes :

- Le bâtiment G et D seront construits en retrait de façon à augmenter la bande de verdure située le long de l'entrée principale;
- L'ajout d'une marquise comme sur l'élévation principale devra être reproduite sur l'élévation arrière du bâtiment.

Dérogation mineure

Bande de verdure

Considérant qu'une dérogation mineure est requise pour la diminution d'une bande de verdure au pourtour du bâtiment;

Considérant la bonne foi du requérant;

Considérant qu'aucun préjudice n'est créé pour les propriétés limitrophes;

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** la demande de dérogation mineure qui consiste à autoriser une bande de verdure au pourtour du bâtiment qui serait inférieure à 3 mètres, voire nulle à certains endroits, alors que la largeur de la bande minimale prescrite par le règlement de zonage numéro 119-2005 est de 3 mètres. Le tout tel qu'illustré sur le plan d'implantation, préparé par tla architectes, dossier 12-349, daté du 03/09/2014.

Adoptée à la majorité

Date du CCU : 3 septembre 2014

Recommandation no. : CCU2014-0125

3. DOSSIER P.I.I.A – CENTRE-VILLE	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse: 300 – 306A, boulevard de l'Ange-Gardien	Matricule: 1076-74-5917-0-000-0000
No de lot(s):	Zone: C-85
Date de réception de la demande : 29 août 2014	Inspecteur : Marie-Claude Harpin
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Rénovation de la façade dans le cadre du programme de subvention du centre-ville	
La demande vise à :	
<ul style="list-style-type: none"> - Modifier les dispositions de la résolution du conseil municipal #2014-02-0143 datée du 04/02/2014 concernant certaines modifications architecturales 	
ANALYSE RÉGLEMENTAIRE	
<p>L'analyse a été effectuée à partir des pièces suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Architecture : plan d'un professionnel émis pour PIIA (Mme Mireille Asselin, architecte, dossier 13-070, daté du 07/11/2013 - Architecture : plan d'un professionnel émis pour permis et PIIA (Mme Mireille Asselin, architecte, dossier 13-070, daté du 02/09/2014; - Explications par l'architecte des modifications apportées au plan; - Photos de la propriété. <p>La demande répond aux exigences du règlement de zonage no 119-2005 et aux critères et objectifs du règlement sur les P.I.I.A no 156-2008 (zone 1).</p> <p style="text-align: right;">Date :</p>	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
<p>Considérant le règlement de P.I.I.A. du secteur du boulevard de l'Ange-Gardien (zone 1);</p> <p>Considérant les explications fournies par l'architecte sur les modifications apportées au plan;</p> <p>Le Service de l'urbanisme est favorable aux modifications proposées, toutefois nous suggérons les modifications suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajout des auvents au rez-de-chaussée de la partie rénovée (Vieux-Boulevard) - Peindre en noir les fenêtres du 2^e étage de la partie rénovée 	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
<p>Considérant que certaines modifications aux plans soumis en janvier 2014 ont été apportées;</p> <p>Considérant qu'il y a lieu de modifier la résolution du conseil municipal #2014-02-0143 adoptée le 4 février 2014;</p> <p>Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de P.I.I.A. du secteur du boulevard de l'Ange-Gardien (secteur 1);</p> <p>Considérant que les travaux de rénovations extérieures sont la continuité des travaux effectués au 300, boulevard de l'Ange-Gardien;</p> <p>Considérant que ce projet de rénovation s'inscrit au volet II du programme de subvention secteur commercial du centre-ville actuellement en vigueur;</p>	

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** les modifications apportées aux plans en ce qui a trait au parapet de la partie centrale de la toiture, aux vitrines et aux portes, le tout tel représenté aux documents soumis par le demandeur et à la condition suivante :

- Ajout d'auvents noirs au-dessus des vitrines et de la porte d'entrée de la partie du restaurant (300, boulevard de l'Ange-Gardien);

Toutefois, à sa discrétion, le requérant pourrait peindre en noir les fenêtres situées à l'étage de la partie déjà rénovée (300, boulevard de l'Ange-Gardien) afin de s'harmoniser avec celles du rez-de-chaussée. Il est à noter que les fenêtres de l'étage de la partie à rénover devront être de la même couleur que celles de la partie rénovée.

Adoptée à la majorité

Date du CCU : 3 septembre 2014

Recommandation no. : CCU2014-0126

4. FIN DE LA SÉANCE À 20h50

M. Fernand Gendron
Président

Mme Patricia Ayotte
Secrétaire en remplacement de
M. Jean-Charles Drapeau