

PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



SÉANCE RÉGULIÈRE tenue le 13 JUIN 2016

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

ÉTAIENT PRÉSENTS: Monsieur Éric Caron, citoyen et vice-président
Monsieur Fernand Gendron, conseiller et président
Monsieur Jean-Pierre Léveillé, citoyen
Madame Nancy Melançon, citoyenne
Monsieur François Moreau, citoyen
Madame Maryse Turgeon, conseillère

Monsieur Jean-Charles Drapeau, directeur du Service de l'urbanisme
Monsieur Jean-François Sénécal, directeur adjoint par intérim du Service de l'urbanisme

ÉTAIENT ABSENTS : Monsieur Nicolas Dziasko, citoyen
Monsieur Jean-Claude Gingras, maire

Madame Louise Péthel à la prise de notes

Il est 19h05.

2. ORDRE DU JOUR

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

3. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 18 MAI 2016

4. DOSSIERS DE P.I.I.A. – CENTRE-VILLE

4.1 Remplacement d'une enseigne à plat et rénovation de la terrasse
359, boulevard de l'Ange-Gardien (Rôtisserie Coq-Ô-Bec) (zone 1)

4.2 Installation d'une enseigne à plat
329, boulevard de l'Ange-Gardien (Les Latrines) (zone 1)

4.3 Rénovation du solarium en cour arrière
341, rue Saint-Ignace (zone 4 et article 6.6)

4.4 Installation d'une enseigne projetante
182, boulevard de l'Ange-Gardien (Bébés gâtés, parents gâteaux) (zone 1 et article 6.6)

5. DOSSIER DE P.I.I.A. – HÉRITAGE ET FAUBOURG

- 5.1 Accord de principe sur l'implantation d'une école primaire et les aménagements requis
Boulevard Lafortune (lot 3 726 794) (zone 9)

6. DOSSIERS DE P.I.I.A. – BOISÉ DU PORTAGE

- 6.1 Construction d'une maison unifamiliale isolée
41, rue de la Charente (zone 32)
- 6.2 Construction d'un solarium 3 saisons
581, rue Pierre-Dugua-De Mons (zone 32)

7. DOSSIERS DE P.I.I.A. – ROUTE 343 – SECTEUR L'ASSOMPTION

- 7.1 Opération cadastrale, déplacement d'une maison mobile, déplacement de deux bâtiments accessoires et construction d'une maison unifamiliale isolée
151 et 161, rue des Lilas (zone 36)
- 7.2 Construction de deux maisons unifamiliales
1461-1463, rue Papin (zone 36)

[RETOUR DE DOSSIER](#)

8. DOSSIER DE P.I.I.A. – SECTEUR SAINT-GÉRARD-MAJELLA

9. DOSSIERS DE P.I.I.A. – AUTRES SECTEURS

- 9.1 Opération cadastrale et construction d'une maison unifamiliale
283, rang Point-du-Jour Sud (lot projeté 5 932 837) (zone 39)
- 9.2 Remplacement d'enseignes appliquées et sur poteau
1111, boulevard de l'Ange-Gardien Nord (zone 25)
- 9.3 Projet de développement résidentiel (trame de rue – accord de principe)
Lots 2 890 423, 2 890 424, 2 890 426 et 2 890 427 (zones 11 et 12)
- 9.4 Projet de développement résidentiel (accord de principe et modification réglementaire)
Lots 2 890 426 et 2 890 427 (zones 11 et 12)
- 9.5 Rénovation extérieure (rehaussement du bâtiment) et ajout d'un logement au sous-sol
76-78, boulevard de l'Ange-Gardien (zone 27)

10. DEMANDES DE DÉROGATION MINEURE

- 10.1 Dérogation mineure pour la construction d'un garage détaché pour véhicules automobiles
5, rue Claude
- 10.2 Dérogation mineure pour la marge avant
283, rang Point-du-Jour Sud (lot projeté 5 932 837)
- 10.3 Dérogation mineure pour l'ouverture d'une nouvelle rue (entrée de projet)
Lot projeté 5 937 724

10.4 Dérogation mineure pour l'aménagement d'une rue en «U»
Lot projeté 5 937 724

10.5 Dérogation mineure pour la marge latérale d'une maison unifamiliale isolée
2716, rue Bourque

10.6 Dérogation mineure pour la marge latérale d'un module temporaire
1075, boulevard Pierre-LeSueur

11. DEMANDE DE DÉMOLITION

12. DEMANDE À LA CPTAQ

12.1 Demande de lotissement et d'utilisation à une fin autre que l'agriculture
2291, rang de la Savane

13. DEMANDES DE MODIFICATION À LA RÉGLEMENTATION

13.1 Autoriser l'ajout d'usages commerciaux dans la zone C1-02
840, boulevard de l'Ange-Gardien

13.2 Autoriser l'usage «Service de métier spécialisé» dans la zone C1-16
Boulevard de l'Ange-Gardien Nord (lot 3 727 731)

14. OPÉRATION CADASTRALE ET FONDS DE PARC

15. POINTS DIVERS ET POINTS POUR DISCUSSION

16. INFORMATION GÉNÉRALE

17. DATE DE LA PROCHAINE SÉANCE

18. LEVÉE DE LA SÉANCE

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

3. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA DERNIÈRE SÉANCE

IL EST PROPOSÉ À L'UNANIMITÉ

De recommander au conseil municipal :

-Que le procès-verbal de la séance du 18 mai 2016 soit adopté.

4. DOSSIERS P.I.I.A.- CENTRE-VILLE	
4.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse: 359, boulevard de l'Ange-Gardien No de lot(s): 2 892 364	Matricule: 1076-63-2965-0-000-0000 Zone: C1-04
Date de réception de la demande : 2 juin 2016	Inspecteur : Valérie Cormier
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Remplacement d'une enseigne à plat et rénovation de la terrasse	
La demande vise à :	
<p>Autoriser le remplacement d'une enseigne à plat de 0,41 mètre x 7,32 mètres en plexiglass;</p> <p>Autoriser la rénovation de la terrasse en cour avant visant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Peindre les éléments horizontaux du garde-corps de la terrasse de couleur rouge; - Peindre les autres éléments de la terrasse de couleur orange (à l'exception du plancher et des barreaux du garde-corps); - Retirer les solives de rives installées au-dessus du garde-corps et installer un grand parasol. 	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
<p>Considérant les dimensions de l'enseigne à plat existante;</p> <p>Considérant les matériaux et les couleurs de ceux-ci, présents sur la façade du bâtiment;</p> <p>Considérant l'impact visuel de la terrasse avant sur le boulevard de l'Ange-Gardien.</p> <p>Recommandation du Service de l'urbanisme :</p> <p>Le Service de l'urbanisme est favorable à la demande aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que seule la couleur orange s'harmonisant avec la maçonnerie du 2^e étage soit autorisée pour repeindre l'ensemble des éléments de la terrasse (à l'exception des barreaux du garde-corps); - Que l'inscription lettrée pour l'enseigne ne comporte que le nom du commerce «Rôtisserie Coq-O-Bec» ou «Rôtisserie» et qu'elle présente un relief de 1 pouce. <p>Le Service de l'urbanisme recommande au requérant d'évaluer la pertinence d'un concept d'affichage comprenant une enseigne sur auvent et une enseigne projetante en remplacement d'une enseigne à plat tel qu'existante.</p>	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
<p>Considérant la demande de permis de construction et de certificat d'autorisation touchant le règlement de zonage #300-2015 concernant le P.I.I.A. du secteur Ange-Gardien et Notre-Dame, zone 1;</p> <p>Considérant que les travaux de rénovation de la terrasse ont été amorcés sans permis de construction;</p> <p>Considérant l'impact visuel de la terrasse sur le boulevard de l'Ange-Gardien au cœur du centre-ville;</p> <p>Considérant les normes d'affichage édictées au règlement de zonage #300-2015 relatif au zonage concernant l'affichage au centre-ville.</p> <p>Il est résolu de recommander au conseil municipal d'ACCEPTER les travaux de rénovation qui consistent à repeindre la terrasse et à retirer les solives de rives installées au-dessus du garde-corps ainsi qu'à ACCEPTER le remplacement de l'enseigne à plat en plexiglass, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur et aux conditions suivantes :</p>	

- Que seule la couleur orange s'harmonisant avec la maçonnerie du 2^e étage soit autorisée pour repeindre l'ensemble des éléments de la terrasse (à l'exception des barreaux du garde-corps);
- Que l'inscription lettrée pour l'enseigne ne comporte que le nom du commerce «Rôtisserie Coq-O-Bec» ou «Rôtisserie» et qu'elle présente un relief d'un pouce.

De plus, le Service de l'urbanisme recommandera au requérant d'évaluer la pertinence d'un concept d'affichage comprenant une enseigne sur auvent et une enseigne projetante en remplacement de l'enseigne à plat existante.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 13 juin 2016

Recommandation no. : CCU2016-0080

4.2	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse: 329, boulevard de l'Ange-Gardien No de lot(s): 2 892 334	Matricule: 1076-64-7205-0-000-0000 Zone: C1-04
Date de réception de la demande : 30 mai 2016	Inspecteur : Valérie Cormier
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Installation d'une enseigne à plat	
La demande vise à :	
<p>Autoriser l'installation d'une enseigne à plat, sans éclairage, avec structure en bois de grange et lettrage d'un pouce en bois peint de couleur blanche.</p> <p>Dimensions de l'enseigne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,51 mètre x 1,65 mètre (20 pouces x 65 pouces). 	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
<p>Recommandation du Service de l'urbanisme :</p> <p>Le Service de l'urbanisme est favorable à la demande.</p>	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
<p>Considérant la demande de certificat d'autorisation touchant le règlement de zonage #300-2015 concernant le P.I.I.A. du secteur commercial Ange-Gardien et Notre-Dame, zone 1;</p> <p>Considérant les normes d'affichage édictées au règlement de zonage #300-2015 relatif au zonage concernant l'affichage au centre-ville.</p> <p>Il est résolu de recommander au conseil municipal d'ACCEPTER l'installation d'une enseigne à plat non éclairée sur structure de bois avec lettrage présentant un relief d'un pouce, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur.</p> <p style="text-align: right;">Adoptée à l'unanimité</p>	
Date du CCU : 13 juin 2016	Recommandation no. : CCU2016-0081

4.3

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: 341, rue Saint-Ignace
No de lot(s): 2 892 303

Matricule: 1076-64-1345-0-000-0000
Zone: H1-34

Date de réception de la demande : 1^{er} juin 2016

Inspecteur : Marie-Claude Harpin

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Rénovation du solarium en cour arrière

La demande vise à :

Autoriser la rénovation du solarium trois saisons, de mêmes dimensions, en cour arrière.

Matériaux

- Bardeau de cèdre dans les tons de jaune;
- Tôle à baguette de couleur grise ou argentée;
- Cornières de bois de couleur blanche;
- Portes et fenêtres en bois dans les tons de brun;
- Colonnes en bois dans les tons de brun.

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant que cette propriété est répertoriée dans l'inventaire et mise en valeur du patrimoine bâti Dorion;

Considérant la forme et les dimensions du solarium existant;

Recommandation du Service de l'urbanisme :

Le Service de l'urbanisme est **favorable** à la demande à la condition suivante :

- Que des cornières de 5 pouces de largeur soient installées.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de zonage #300-2015 concernant le règlement de P.I.I.A. du secteur Saint-Ignace, Saint-Étienne, Saint-Jacques à Saint-Pierre et Saint-Jean-Baptiste, zone 4;

Considérant que cette propriété est répertoriée dans l'inventaire et mise en valeur du patrimoine bâti Dorion;

Considérant que le bâtiment présente des caractéristiques typiques de son époque;

Considérant que le solarium est peu visible et se situe en cour arrière.

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** les travaux de rénovation du solarium trois saisons, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur à la condition suivante :

- Que des cornières de 5 pouces de largeur soient installées.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 13 juin 2016

Recommandation no. : CCU2016-0082

4.4	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse: 182, boulevard de l'Ange-Gardien No de lot(s): 2 891 835	Matricule: 1176-06-0271-0-000-0000 Zone: C1-09
Date de réception de la demande : 2 juin 2016	Inspecteur : Valérie Cormier
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Installation d'une enseigne permanente	
La demande vise à :	
<p>Autoriser l'installation d'une enseigne projetante de 1,22 mètre x 0,99 mètre avec un fond de bois recouvert d'une impression numérique en PVC et lettrage/logo en PVC d'un pouce sur un support en aluminium de couleur noire et lettrage de couleur bleue avec contour blanc ou lettrage de couleur blanche avec contour bleu.</p>	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
<p>Recommandation du Service de l'urbanisme :</p> <p>Le Service de l'urbanisme est favorable à la demande à la condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que l'enseigne temporaire soit retirée. 	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
<p>Considérant la demande de certificat d'autorisation touchant le règlement de zonage #300-2015 concernant le P.I.I.A. du secteur commercial Ange-Gardien et Notre-Dame, zone 1;</p> <p>Considérant que cette propriété est répertoriée dans l'inventaire et mise en valeur du patrimoine bâti Dorion;</p> <p>Considérant que le commerce appartient à de nouveaux propriétaires;</p> <p>Considérant les normes d'affichage édictées au règlement de zonage #300-2015 relatif au zonage concernant l'affichage au centre-ville.</p> <p>Il est résolu de recommander au conseil municipal d'ACCEPTER l'installation d'une enseigne projetante sur fond de bois avec lettrage et logo présentant un relief d'un pouce et ceinturée d'un support d'aluminium de couleur noire avec lettrage selon l'une ou l'autre des options proposées, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur à la condition suivante :</p> <p style="text-align: center;">-Que l'enseigne temporaire actuellement en place soit retirée.</p> <p style="text-align: right;">Adoptée à l'unanimité</p>	
Date du CCU : 13 juin 2016	Recommandation no. : CCU2016-0083

5. DOSSIER P.I.I.A.- HÉRITAGE ET FAUBOURG	
5.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse: Boulevard Lafortune (lot 3 726 794) No de lot(s): 3 726 794	Matricule: 1077-98-1185-0-000-0000 Zone: P1-18
Date de réception de la demande : 3 juin 2016	Inspecteur : Jean-François Sénécal
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Accord de principe sur l'implantation d'une école primaire et les aménagements requis	
La demande vise à :	
Obtenir un accord de principe sur l'implantation d'une école primaire et les aménagements accessoires de manière à procéder aux modifications règlementaires requises.	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
<p>Le Service de l'urbanisme est favorable au plan d'implantation déposé et recommande de procéder aux modifications règlementaires requises afin de permettre l'implantation d'une école primaire sur la base de ce plan (marge avant, accès au site, nombre de cases de stationnement et localisation, exigences paysagères, etc.).</p> <p>Toutefois, le plan d'implantation de même que les plans d'architecture finaux devront être présentés ultérieurement au comité consultatif d'urbanisme et au conseil municipal pour l'obtention d'une autorisation en vue du permis de construction et d'aménagement du site.</p>	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
<p>Considérant qu'à cette étape, il s'agit d'obtenir un accord de principe sur l'implantation proposée par les architectes, pour la nouvelle école primaire qui sera située sur le boulevard Lafortune sur le site actuel du parc Louis-Laberge;</p> <p>Considérant que des modifications règlementaires sont requises afin d'accueillir les aménagements accessoires que nécessite la nouvelle école primaire;</p> <p>Considérant que l'école nécessite une intégration particulière étant donné sa localisation sur 3 rues;</p> <p>Il est résolu de recommander au conseil municipal d'ACCEPTER le concept d'implantation de la nouvelle école primaire.</p> <p>Toutefois, il y aurait lieu d'intégrer une bande paysagère entre le débarcadère d'autobus et la cour d'école ainsi que de bonifier la zone tampon végétale avec les résidences concernées entre autres dans le choix et les arrangements des végétaux.</p> <p style="text-align: right;">Adoptée à l'unanimité</p>	
Date du CCU : 13 juin 2016	Recommandation no. : CCU2016-0084

6. DOSSIERS P.I.I.A.- BOISÉ DU PORTAGE	
6.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse: 41, rue de la Charente No de lot(s): 5 393 238	Matricule: 1076-24-2859-0-000-0000 Zone: H1-33
Date de réception de la demande : 2 juin 2016	Inspecteur : Marie-Claude Harpin
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Construction d'une maison unifamiliale isolée	
La demande vise à :	
<p>Autoriser la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux étages avec garage attenant de 14,83 mètres par 12,90 mètres.</p> <p>Matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Façade principale avec pierre dans les tons de gris et bois (pin) couleur brun foncé; - Façade secondaire avec pierre dans les tons de gris et brique dans les tons de gris; - Élévations latérale et arrière avec vinyle dans les tons de gris et pierre dans les tons de gris; - Portes et fenêtres de couleur noire; - Toiture de bardeaux d'asphalte dans les tons de noir. 	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
<p>Recommandation du Service de l'urbanisme :</p> <p>Le Service de l'urbanisme est favorable à la demande.</p>	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
<p>Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de zonage #300-2015 concernant le P.I.I.A. du secteur résidentiel du Boisé du Portage, zone 32;</p> <p>Considérant que les critères d'évaluation édictés au règlement de P.I.I.A. sont respectés.</p> <p>Il est résolu de recommander au conseil municipal d'ACCEPTER la construction d'une résidence unifamiliale de deux étages avec garage attenant, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur.</p> <p style="text-align: right;">Adoptée à l'unanimité</p>	
Date du CCU : 13 juin 2016	Recommandation no. : CCU2016-0085

6.2

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: 581, rue Pierre-Dugua-De Mons
No de lot(s): 4 183 399

Matricule: 0976-94-7457-0-000-0000
Zone: H1-27

Date de réception de la demande : 3 juin 2016

Inspecteur : Valérie Cormier

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Construction d'un solarium trois saisons

La demande vise à :

Autoriser la construction d'un solarium trois saisons en cour arrière de 4,27 mètres par 4,27 mètres à même le balcon existant.

Matériaux

- Aluminium beige kaki et composite brun foncé;
- Fenêtres en polycarbonate.

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Recommandation du Service de l'urbanisme :

Le Service de l'urbanisme est **favorable** à la demande.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de zonage #300-2015 concernant le P.I.I.A. du secteur résidentiel du Boisé du Portage, zone 32;

Considérant que le solarium se situe en cour arrière et s'harmonise avec la résidence principale;

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** la construction d'un solarium en cour arrière, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 13 juin 2016

Recommandation no. : CCU2016-0086

7. DOSSIERS PIIA- ROUTE 343- SECTEUR L'ASSOMPTION

7.1

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: 151, rue des Lilas 161, rue des Lilas No de lot(s): 3 726 806 et 3 726 795	Matricule: 0979-71-5549-0-000-0000 0979-71-3372-0-000-0000 Zone: H1-88
Date de réception de la demande : 24 mai 2016	Inspecteur : Valérie Cormier

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Opération cadastrale, déplacement de la maison mobile, déplacement de deux bâtiments accessoires et construction d'une maison unifamiliale

La demande vise à :

Autoriser une opération cadastrale visant à créer un lot à des fins résidentielles;

Autoriser le déplacement de la maison mobile;

Autoriser le déplacement de deux bâtiments accessoires;

Autoriser, sur le lot projeté 5 932 869, la construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux étages avec garage attenant de 11,89 mètres par 14,02 mètres.

Matériaux :

- Façade de pierres dans les tons de gris et CanExel dans les tons de brun;
- Élévations latérales et arrière en vinyle dans les tons de gris;
- Portes et fenêtres de couleur noire en façade;
- Portes et fenêtres de couleur blanche sur les autres élévations;
- Toiture en bardeaux d'asphalte dans les tons de noir.

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant les dimensions des lots impliqués;

Considérant la création d'un lot à des fins résidentielles (unifamiliale isolée).

Recommandation du Service de l'urbanisme :

Le Service de l'urbanisme est **favorable** à la demande aux conditions suivantes :

- Que le 10% pour fonds de parc soit versé en argent;
- Que le déplacement des deux bâtiments accessoires soit réalisé avant l'émission du permis de lotissement et conformément aux normes en vigueur;
- Que les arbres existants sur le lot projeté 5 932 868 soient conservés dans l'attente d'une demande de permis de construction sur ce lot;
- Qu'au moins 1 arbre situé en cour avant de la construction projetée soit conservé pour le lot projeté 5 932 869;
- Que les travaux de construction visant la réutilisation du lot projeté 5 932 869 soient amorcés dans les 4 premiers mois suivant l'émission du certificat d'autorisation pour le déplacement du bâtiment principal existant;
- Que les travaux de construction visant la réutilisation du lot projeté 5 932 869 soient complétés dans les 12 mois suivant l'émission du certificat d'autorisation pour le déplacement du bâtiment principal existant.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la demande de certificat d'autorisation et la demande de permis de construction touchant le règlement de zonage #300-2015 concernant le P.I.I.A. du secteur résidentiel – Domaines Papin et des Fleurs, zone 36;

Considérant le projet de construction d'une résidence unifamiliale isolée;

Considérant que l'architecture proposée pour la nouvelle construction s'harmonise aux constructions récentes sur ce tronçon;

Considérant que le projet de construction implique le déplacement hors du territoire d'une maison mobile;

Considérant que cette propriété n'est pas répertoriée dans l'inventaire et mise en valeur du patrimoine bâti Dorion;

Considérant que le projet de construction implique la création d'un nouveau lot et que le plan de lotissement est conforme au règlement #300-2015 relatif au zonage et au règlement #301-2015 relatif au lotissement;

Considérant que la contribution pour fins de parc, terrains de jeux ou espaces naturels sera versée en argent ce qui représente l'équivalent de 10% de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** l'opération cadastrale visant à créer un lot distinct, le déplacement de la maison mobile hors du territoire, la construction d'une résidence unifamiliale de deux étages avec garage attenant et d'autoriser le déplacement de deux bâtiments accessoires, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur et aux conditions suivantes :

- Que le déplacement des deux bâtiments accessoires soit réalisé avant l'émission du permis de lotissement et conformément aux normes en vigueur;
- Que les arbres existants sur le lot projeté 5 932 868 soient conservés dans l'attente d'une demande de permis de construction sur ce lot;
- Qu'au moins 1 arbre situé en cour avant de la construction projetée soit conservé pour le lot projeté 5 932 869;
- Que les travaux de construction visant la réutilisation du lot projeté 5 932 869 soient amorcés dans les 4 premiers mois suivant l'émission du certificat d'autorisation pour le déplacement du bâtiment principal existant;
- Que les travaux de construction visant la réutilisation du lot projeté 5 932 869 soient complétés dans les 12 mois suivant l'émission du certificat d'autorisation pour le déplacement du bâtiment principal existant.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 13 juin 2016

Recommandation no. : CCU2016-0087

7.2

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: 1461-1463, rue Papin
No de lot(s): 5 797 056 et 5 797 055

Matricule: 1079-22-8151-0-000-0000
Zone: H1-91

Date de réception de la demande : 2 juin 2016

Inspecteur : Marie-Claude Harpin

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Construction de deux maisons unifamiliales isolées

[RETOUR DE DOSSIER](#)

La demande vise à :

Autoriser la construction de deux résidences unifamiliales isolées de 2 étages avec garage attenant :

- Pour le lot 5 797 056 (#1461): Modèle #15-2858 de 11,89 mètres par 9,75 mètres;
- Pour le lot 5 797 055 (#1463): Modèle Le Littoral de 11,09 mètres par 7,92 mètres.

Matériaux :

- Brique dans les tons de gris-ciment avec CanExel dans les tons de brun foncé en façade pour le modèle #15-2858;
- Brique dans les tons de gris-ciment, blocs dans les tons de gris avec CanExel dans les tons de brun foncé en façade pour le modèle «Le Littoral»;
- Vinyle dans les tons de gris sur les autres élévations;
- Portes et fenêtres de couleur noire en façade et blanche pour les autres élévations;
- Toiture en bardeaux d'asphalte dans les tons de noir.

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant la résolution du conseil municipal #2015-11-0590 datée du 10 novembre 2015;

Considérant les deux nouveaux modèles architecturaux proposés;

Considérant le milieu d'insertion et la cadre bâti existant (notamment les constructions neuves sur la rue des Ormes.

Recommandation du Service de l'urbanisme :

Le Service de l'urbanisme est favorable à la demande aux conditions suivantes :

- Que les murs latéraux aient un retour de 0,61 mètre de maçonnerie;
- Que les fenêtres soient retravaillées de manière à présenter des ouvertures plus hautes que larges (division intérieure, dimensions, proportion, etc.).

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de zonage #300-2015 concernant le P.I.I.A. du secteur résidentiel – Domaines Papin et des Fleurs, zone 36;

Considérant la résolution du conseil municipal #2015-11-0590 datée du 10 novembre 2015 autorisant la démolition de la maison mobile et la construction de deux résidences unifamiliales isolées de deux étages sous réserve de certaines conditions;

Considérant que le demandeur propose deux nouveaux modèles architecturaux;

Considérant que les architectures proposées pour les nouvelles constructions s'harmonisent aux constructions récentes du secteur.

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER**, la construction de deux résidences unifamiliales isolées de deux étages avec garage attenant, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur et aux conditions suivantes :

- Que les murs latéraux aient un retour de 0,61 mètre de maçonnerie;
- Que les fenêtres soient retravaillées de manière à présenter des ouvertures plus hautes que larges (division intérieure, dimensions, proportion, etc.).

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 13 juin 2016

Recommandation no. : CCU2016-0088

9. DOSSIERS PIIA- AUTRES SECTEURS

9.1

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: 283, rang Point-du-Jour Sud (adresse projetée)	Matricule: 1279-20-6895-0-000-0000
No de lot(s): Lot projeté 5 932 837	Zone: H1-65
Date de réception de la demande : 2 juin 2016	Inspecteur : Marie-Claude Harpin

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Opération cadastrale et construction d'une maison unifamiliale

La demande vise à :

Autoriser une opération cadastrale visant à créer un lot à des fins résidentielles;

Autoriser la construction d'une maison unifamiliale isolée d'un étage avec garage attenant de 16,76 mètres par 9,14 mètres.

Matériaux

- Façade avec brique dans les tons de rouge;
- Élévations latérales et arrière en vinyle de couleur blanche;
- Portes et fenêtres de couleur noire ou blanche;
- Toiture en bardeaux d'asphalte dans les tons de noir.

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant la demande de dérogation mineure au point 10.2;

Considérant que le lot est situé dans l'îlot déstructuré #13;

Recommandation du Service de l'urbanisme :

Le Service de l'urbanisme est **favorable** à la demande aux conditions suivantes :

- Que le 10% pour fonds de parc soit versé en argent;
- Que la marge avant applicable en vertu du règlement de zonage soit respectée;
- Que les murs latéraux aient un retour de 0,61 mètre de maçonnerie.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

LE POINT 10.2 INSCRIT À L'ORDRE DU JOUR CONCERNANT UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE EST DISCUTÉ SIMULTANÉMENT À CE POINT.

Considérant le projet de construction d'une résidence unifamiliale d'un étage avec garage attenant;

Considérant que le lot est situé dans l'îlot déstructuré #13;

Considérant que le nouveau lotissement est conforme au règlement #300-2015 relatif au zonage et au règlement #301-2015 relatif au lotissement;

Considérant que la contribution pour fins de parc, terrains de jeux ou espaces naturels sera versée en argent ce qui représente l'équivalent de 10% de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale;

Considérant que le projet de construction implique une marge d'implantation avant augmentée et qui fait l'objet d'une demande de dérogation mineure au point 10.2 du présent procès-verbal.

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER**, l'opération cadastrale visant la création d'un lot distinct et la construction d'une résidence unifamiliale d'un étage avec garage attenant, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur et à la condition suivante :

-Que les murs latéraux aient un retour de 0,61 mètre de maçonnerie.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 13 juin 2016

Recommandation no. : CCU2016-0089

9.2

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: 1111, boulevard de l'Ange-Gardien Nord
No de lot(s): 3 727 535

Matricule: 1078-64-5973-0-000-0000
Zone: C1-14

Date de réception de la demande : 2 juin 2016

Inspecteur : Valérie Cormier

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Remplacement d'enseignes appliquées et sur poteau

La demande vise à :

Remplacer l'enseigne en façade de 4,88 mètres par 0,76 mètre avec face de plastique blanc recouverte de vinyle avec impression numérique et éclairage interne existant;

Remplacer l'enseigne en façade avant secondaire de 4,27 mètres par 0,61 mètre avec face de plastique blanc recouverte de vinyle avec impression numérique et éclairage interne existant;

Remplacer l'enseigne sur poteau existant de 2,44 mètres par 1,52 mètre (8 pieds par 5 pieds) avec face de plastique blanc recouverte de vinyle avec impression numérique.

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant le changement d'usage et l'ouverture du «Karaté sportif»;

Considérant le cadre normatif applicable en matière d'affichage.

Recommandation du Service de l'urbanisme :

Le Service de l'urbanisme est **favorable** à la demande aux conditions suivantes :

- Que l'ensemble des enseignes et boîtiers inutilisés pour l'affichage du «Karaté sportif» et dérogatoire soit retiré;
- Que l'affichage en vitrine existant soit retiré.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la demande de certificat d'autorisation touchant le règlement de zonage #300-2015 concernant le P.I.I.A. du secteur commercial du boulevard de l'Ange-Gardien Nord (secteur à proximité du boulevard Turgeon), zone 25;

Considérant le changement de vocation du commerce de cet établissement;

Considérant le cadre normatif applicable en matière d'affichage pour ce secteur et qu'il y a lieu de rendre conforme le concept d'affichage de ce commerce.

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** le remplacement de l'enseigne en façade, le remplacement de l'enseigne en façade secondaire et le remplacement de l'enseigne sur le pylône principal commun, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur et aux conditions suivantes :

- Que toutes les autres enseignes ainsi que les boîtiers inutilisés pour l'affichage du «Karaté sportif» et qui sont dérogatoires soient retirés;
- Que l'affichage existant en vitrine soit retiré.

Le Service de l'urbanisme informera le demandeur quant à la possibilité d'affichage supplémentaire sur l'auvent et en vitrine. De plus, il y aurait lieu de retirer la 2^e enseigne « Pâtisserie Boulangerie » sur le pylône principal commun.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 13 juin 2016

Recommandation no. : CCU2016-0090

9.3

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: Boulevard de l'Ange-Gardien Nord
No de lot(s): 2 890 423
2 890 424,
2 890 426,
2 890 427.

Matricule: 0983-87-1515-0-000-0000,
0983-74-9773-0-000-0000,
0983-93-6810-0-000-0000,
1083-02-3365-0-000-0000.

Zone: H1-105

Date de réception de la demande : 2 juin 2016

Inspecteur : Jean-François Sénécal

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Projet de développement résidentiel (trame de rue – accord de principe)

La demande vise à :

Obtenir un accord de principe sur la trame de rue pour le développement résidentiel de ce secteur.

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant les demandes de dérogation mineure aux points 10.3 et 10.4;

Considérant la trame de rue de la section 3 (lots 2 890 423 et 2 890 424) pourrait être modifiée afin de tenir compte de la typologie de bâtiments autorisés;

Recommandation du Service de l'urbanisme :

Le Service de l'urbanisme est **favorable** à la demande et recommande au conseil municipal de donner un accord de principe sur la trame de rue en vue d'un projet de développement résidentiel dans ce secteur.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

LES POINTS 10.3 et 10.4 INSCRITS À L'ORDRE DU JOUR CONCERNANT RESPECTIVEMENT UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE SONT DISCUTÉS SIMULTANÉMENT À CE POINT.

Considérant les négociations qui ont cours depuis quelques mois pour le développement résidentiel de ce secteur;

Considérant que les promoteurs des lots ont travaillé en partenariat avec le Service de l'urbanisme sur le concept d'aménagement et sur le lotissement;

Considérant qu'une entente relative à des travaux municipaux doit intervenir;

Considérant que le promoteur du lot 2 890 427 (section 1) est prêt à construire.

Considérant que le projet de développement, plus précisément la trame de rue, implique deux dérogations mineures qui feront l'objet de demandes aux points 10.3 et 10.4 du présent procès-verbal.

Il est résolu de recommander au conseil municipal de **DONNER** un accord de principe sur la trame de rue proposée pour le développement résidentiel de ce secteur, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 13 juin 2016

Recommandation no. : CCU2016-0091

9.4	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse : Boulevard de l'Ange-Gardien Nord No de lot(s): 2 890 426 2 890 427	Matricule: 0983-93-6810-0-000-0000 1083-02-3365-0-000-0000 Zone: H1-105
Date de réception de la demande : 2 juin 2016	Inspecteur : Jean-François Sénécal
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Projet de développement résidentiel (accord de principe et modification règlementaire)	
<p>La demande vise à : Obtenir un accord de principe pour un projet de développement résidentiel comportant des résidences unifamiliales isolées et jumelées et un projet intégré de résidences unifamiliales contigües de manière à permettre les modifications règlementaires requises.</p>	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
<p>Considérant les usages autorisés et le cadre normatif applicable;</p> <p>Considérant les seuils de densité minimale applicables pour tout projet de développement résidentiel;</p> <p>Considérant la présence de contraintes naturelles;</p> <p>Considérant la trame de rue présentée au point 9.4.</p> <p>Recommandation du Service de l'urbanisme :</p> <p>Le Service de l'urbanisme est favorable à la demande et recommande au conseil municipal de donner un accord de principe et de procéder aux modifications règlementaires requises.</p>	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
<p>Considérant les usages autorisés et le cadre normatif applicable;</p> <p>Considérant les seuils de densité minimale applicables pour tout projet de développement résidentiel;</p> <p>Considérant la présence de contraintes naturelles;</p> <p>Considérant la trame de rue présentée au point 9.4 du présent procès-verbal</p> <p>Il est résolu de recommander au conseil municipal de DONNER un accord de principe à un projet de développement résidentiel comportant des résidences unifamiliales isolées et jumelées et un projet intégré de résidences unifamiliales contigües de manière à ce que les modifications règlementaires requises puissent être amorcées.</p> <p style="text-align: right;">Adoptée à l'unanimité</p>	
Date du CCU : 13 juin 2016	Recommandation no. : CCU2016-0092

9.5

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse : 76-78, boulevard de l'Ange-Gardien
No de lot(s): 2 892 126

Matricule: 1177-20-3520-0-000-0000
Zone: H2-09

Date de réception de la demande : 31 mai 2016

Inspecteur : Valérie Cormier

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Rénovation extérieure (rehaussement du bâtiment) et ajout d'un logement au sous-sol

La demande vise à :

Autoriser la rénovation extérieure du bâtiment principal (rehaussement du rez-de-chaussée et 2^e étage) afin d'ajouter un logement au sous-sol.

Matériaux

- Brique dans les tons de rouge tel que la brique existante sur le bâtiment principal;
- Fenêtres en aluminium ou PVC de couleur blanche.

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant le milieu d'insertion et le cadre bâti existant;

Considérant la présence de bâtiments dans le secteur abritant un logement en sous-sol;

Considérant que le revêtement de maçonnerie devra être prolongé de manière à dissimuler l'augmentation de hauteur;

Considérant la variation de hauteur du bâtiment et les impacts sur les escaliers extérieurs.

Recommandation du Service de l'urbanisme :

Le Service de l'urbanisme est **favorable** à la demande aux conditions suivantes :

- Que la maçonnerie soit identique à celle existante sur le bâtiment ou approuvée par le Service de l'urbanisme;
- Que la maçonnerie soit prolongée vers le sol de manière à dissimuler l'augmentation de hauteur;
- Que toute modification requise aux escaliers extérieurs avant et arrière (prolongement, ajout de marches, remplacement complet) se réalise avec les mêmes matériaux et les mêmes couleurs tel que l'existant;
- Qu'un plan conforme et final d'aménagement de l'aire de stationnement soit déposé au Service de l'urbanisme;
- Que le Service de l'urbanisme valide avec le requérant les techniques à être utilisées afin de soulever le bâtiment et de maintenir la qualité et le maintien de la maçonnerie existante sur les quatre élévations.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de zonage #300-2015 concernant le P.I.I.A. du secteur résidentiel du boulevard de l'Ange-Gardien (entre la rue Édouard-Roy et le pont Saint-Roch), zone 27;

Considérant que le propriétaire désire ajouter un logement supplémentaire en sous-sol;

Considérant le milieu d'insertion et le cadre bâti existant;

Considérant que le zonage du secteur permet l'habitation trifamiliale.

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** les travaux de rénovation du bâtiment principal qui consistent entre autres à le rehausser, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur et aux conditions suivantes :

- Que la maçonnerie soit identique à celle existante sur le bâtiment ou approuvée par le Service de l'urbanisme;
- Que la maçonnerie soit prolongée vers le sol de manière à dissimuler l'augmentation de hauteur;
- Que toute modification requise aux escaliers extérieurs avant et arrière (prolongement, ajout de marches, remplacement complet) se réalise avec les mêmes matériaux et mêmes couleurs que ceux existants;
- Qu'un plan final d'aménagement de l'aire de stationnement soit déposé au Service de l'urbanisme;
- Que le Service de l'urbanisme valide avec le requérant les techniques à être utilisées afin de soulever le bâtiment et de maintenir la qualité et le maintien de la maçonnerie existante sur les quatre élévations.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 13 juin 2016

Recommandation no. : CCU2016-0093

10. DEMANDES DE DÉROGATION MINEURE	
10.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse: 5, rue Claude No de lot(s): 2 894 181	Matricule: 0985-66-5084-0-000-0000 Zone: H1-123
Date de réception de la demande : 26 mai 2016	Inspecteur : Valérie Cormier
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Dérogation mineure pour la construction d'un garage détaché pour véhicules automobiles	
La demande vise à :	
<p>Autoriser la construction d'un garage détaché pour véhicules automobiles en cour avant secondaire alors qu'un garage détaché ne peut être implanté dans la marge ou la cour avant secondaire tel que prescrit au règlement de zonage #300-2015, le tout tel qu'illustré au plan d'implantation, dossier numéro 1378-0065, préparé par Mélanie Chaurette, daté du 17 octobre 2014.</p>	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
<p>Considérant la forme du lot et la configuration du réseau routier;</p> <p>Considérant la présence de contraintes naturelles en cour arrière.</p> <p>Recommandation du Service de l'urbanisme :</p> <p>Le Service de l'urbanisme est favorable à la demande à la condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que le garage détaché pour véhicules automobiles soit implanté à au moins 7,5 mètres de toute ligne avant. 	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
<p>Considérant la demande de dérogation mineure ;</p> <p>Considérant la configuration du terrain ;</p> <p>Considérant la présence de contraintes naturelles en cour arrière ;</p> <p>Considérant qu'aucune propriété n'est adjacente au garage détaché projeté (rang Nord) ;</p> <p>Considérant la bonne foi du requérant ;</p> <p>Considérant qu'aucun préjudice n'est créé pour les propriétés limitrophes.</p> <p>Il est résolu de recommander au conseil municipal d'ACCEPTER la demande de dérogation mineure qui consiste à autoriser la construction d'un garage détaché pour véhicules automobiles en cour avant secondaire alors qu'un garage détaché ne peut être implanté dans la marge ou la cour avant secondaire et ce, tel que prescrit au règlement de zonage #300-2015, et à la condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que le garage détaché soit implanté à au moins 7,5 mètres de toute ligne <p>Le tout tel qu'illustré au plan d'implantation, dossier numéro 1378-0065, préparé par Mélanie Chaurette, daté du 17 octobre 2014.</p>	
Adoptée à l'unanimité	
Date du CCU : 13 juin 2016	Recommandation no. : CCU2016-0094

10.2

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: 283, rang Point-du-Jour Sud
(adresse projetée)

Matricule: 1279-20-6895-0-000-0000

No de lot(s): Lot projeté 5 932 837

Zone: H1-65

Date de réception de la demande : 2 juin 2016

Inspecteur : Marie-Claude Harpin

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Dérogation mineure pour la marge avant

La demande vise à :

Autoriser une marge avant de 22,76 mètres alors que la marge minimale prescrite est de 15,93 mètres, autorisant ainsi une dérogation de 6,83 mètres, le tout tel qu'illustré sur le plan M-15327 préparé par Mélanie Chaurette, arpenteur-géomètre.

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant la possibilité d'implanter la nouvelle construction entre 13,85 mètres et 15,93 mètres de la ligne de rue;

Considérant le milieu d'insertion et le cadre bâti existant;

Considérant l'alignement sur rue des bâtiments adjacents;

Considérant que l'application du cadre normatif issu du règlement de zonage n'a pas pour effet de causer un préjudice sérieux au demandeur.

Recommandation du Service de l'urbanisme :

Le Service de l'urbanisme est **non favorable** à la demande et recommande au conseil municipal de refuser cette demande.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la profondeur du terrain ;

Considérant le projet de construction d'une résidence unifamiliale d'un étage avec garage attenant;

Considérant la bonne foi du demandeur ;

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 de 22,76 mètres alors que la marge minimale prescrite par le règlement de zonage #300-2015 est de 15,93 mètres, autorisant ainsi une dérogation de 6,83 mètres, le tout tel qu'illustré sur le plan M-15327 préparé par Mélanie Chaurette, arpenteur-géomètre.

Adoptée à la majorité

Date du CCU : 13 juin 2016

Recommandation no. : CCU2016-0095

10.3

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: Boulevard de l'Ange-Gardien Nord
No de lot(s): Lot projeté 5 937 724

Matricule: 1083-02-3365-0-000-0000
Zone: H1-105

Date de réception de la demande : 2 juin 2016

Inspecteur : Jean-François Sénécal

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Dérogation mineure pour l'ouverture d'une nouvelle rue (entrée de projet)

La demande vise à :

Autoriser une voie de circulation avec une intersection localisée à 96,62 mètres d'une autre intersection (boulevard Adhémar-Raynault) alors que la distance minimale prescrite par le règlement de lotissement #301-2015 est de 120 mètres, autorisant ainsi une dérogation de 23,38 mètres;

Autoriser un rayon de courbure de 6 mètres pour les lots de coin localisés aux intersections formées avec le boulevard de l'Ange-Gardien Nord et la rue projetée alors que la rayon de courbure minimale prescrit par le règlement de lotissement #301-2015 est de 12 mètres, autorisant une dérogation de 6 mètres.

Le tout tel qu'illustré au plan projet de lotissement préparé par Mme Mélanie Chaurette, arpenteur-géomètre, Minute 15337, daté du 9 juin 2016.

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant la forme du lot 2 890 427 et la présence de contraintes naturelles;

Considérant l'impossibilité d'arrimer directement la rue projetée avec le boulevard Adhémar-Raynault;

Considérant la présence de contraintes anthropiques et leur localisation dans le secteur (infrastructures, réseau de transport, etc.).

Recommandation du Service de l'urbanisme :

Le Service de l'urbanisme est **favorable** à la demande.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant le projet de développement résidentiel de ce secteur ;

Considérant la forme du lot 2 890 427 et la présence de contraintes naturelles;

Considérant l'impossibilité d'arrimer directement la rue projetée avec le boulevard Adhémar-Raynault;

Considérant la présence de contraintes anthropiques et leur localisation dans le secteur (infrastructures, réseau de transport, etc.).

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

- Autoriser une voie de circulation avec une intersection localisée à 96,62 mètres d'une autre intersection (boulevard Adhémar-Raynault) alors que la distance minimale prescrite par le règlement de lotissement #301-2015 est de 120 mètres, autorisant ainsi une dérogation de 23,38 mètres.

- Autoriser un rayon de courbure de 6 mètres pour les lots de coin localisés aux intersections

formées avec le boulevard de l'Ange-Gardien Nord et la rue projetée alors que la rayon de courbure minimale prescrit par le règlement de lotissement #301-2015 est de 12 mètres, autorisant une dérogation de 6 mètres.

Le tout tel qu'illustré au plan projet de lotissement préparé par Mme Mélanie Charette, arpenteur-géomètre, Minute 15337, daté du 9 juin 2016.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 13 juin 2016

Recommandation no. : CCU2016-0096

10.4

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: Boulevard de l'Ange-Gardien Nord
No de lot(s): Lot projeté 5 937 724

Matricule: 1083-02-3365-0-000-0000
Zone: H1-105

Date de réception de la demande : 2 juin 2016

Inspecteur : Jean-François Sénécal

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Dérogation mineure pour l'aménagement d'une rue en «U»

La demande vise à :

Autoriser une voie de circulation en forme de «U» située à 13,20 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau alors que la distance minimale prescrite par le règlement de lotissement #301-2015 est de 45 mètres, autorisant ainsi une dérogation de 31,80 mètres;

Autoriser une voie de circulation en forme de «U» avec une emprise d'une largeur de 9 mètres alors que la largeur minimale prescrite par le règlement de lotissement #301-2015 est de 15 mètres, autorisant ainsi une dérogation de 6 mètres.

Le tout tel qu'illustré au plan projet de lotissement préparé par Mme Mélanie Chaurette, arpenteur-géomètre, Minute 15337, daté du 9 juin 2016.

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant la forme du lot et la présence de contraintes naturelles;

Considérant le nombre restreint de propriétés accessibles par la rue projetée en forme de «U».

Recommandation du Service de l'urbanisme :

Le Service de l'urbanisme est **favorable** à la demande aux conditions suivantes :

- Que la circulation soit à sens unique à l'intérieur de la rue en forme de «U»;
- Que l'implantation des bâtiments sur les lots projetés permette l'aménagement d'une aire de stationnement extérieure d'une capacité d'au moins deux véhicules automobiles.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant le projet de développement résidentiel de ce secteur ;

Considérant la forme du lot et la présence de contraintes naturelles;

Considérant le nombre restreint de propriétés accessibles par la rue projetée en forme de «U» ;

Considérant qu'aucune construction ne sera érigée entre le cours d'eau et la rue projetée en forme de « U »

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

- Autoriser une voie de circulation en forme de «U» située à 13,20 mètres de la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau alors que la distance minimale prescrite par le règlement de lotissement #301-2015 est de 45 mètres, autorisant ainsi une dérogation de 31,80 mètres;
- Autoriser une voie de circulation en forme de «U» avec une emprise d'une largeur de 9 mètres alors que la largeur minimale prescrite par le règlement de lotissement #301-2015 est de 15 mètres, autorisant ainsi une dérogation de 6 mètres.

Le tout tel qu'illustré au plan projet de lotissement préparé par Mme Mélanie Chaurette, arpenteur-géomètre, Minute 15337, daté du 9 juin 2016 et aux conditions suivantes :

- Que la circulation soit à sens unique à l'intérieur de la rue en forme de «U»;
- Que l'implantation des bâtiments sur les lots projetés permette l'aménagement d'une aire de stationnement extérieure d'une capacité d'au moins deux véhicules automobiles

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 13 juin 2016

Recommandation no. : CCU2016-0097

10.5	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse: 2716, rue Bourque No de lot(s): 4 217 909	Matricule: 1083-66-1065-0-000-0000 Zone: H1-108
Date de réception de la demande : 3 juin 2016	Inspecteur : Marie-Claude Harpin
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Dérogation mineure pour la marge latérale d'une maison unifamiliale isolée	
La demande vise à :	
<p>Autoriser une marge latérale droite de 2,11 mètres alors que la marge minimale prescrite est de 2,56 mètres, autorisant ainsi une dérogation de 0,45 mètre, le tout tel qu'illustré au plan d'implantation M-15298, préparé par Mélanie Chaurette, arpenteur-géomètre.</p>	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
<p>Recommandation du Service de l'urbanisme :</p> <p>Le Service de l'urbanisme est favorable à la demande.</p>	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
<p>Considérant le projet d'agrandissement qui consiste à l'ajout d'une pièce habitable au-dessus du garage attenant ;</p> <p>Considérant qu'aucune fenêtre ne sera ajoutée sur l'élévation latérale droite ;</p> <p>Considérant la bonne foi du demandeur;</p> <p>Considérant qu'aucun préjudice n'est créé pour les propriétés limitrophes.</p> <p>Il est résolu de recommander au conseil municipal d'ACCEPTER la demande de dérogation mineure qui consiste à autoriser une marge latérale droite de 2,11 mètres alors que la marge minimale prescrite par le règlement de zonage #300-2015 est de 2,56 mètres, autorisant ainsi une dérogation de 0,45 mètre, le tout tel qu'illustré au plan d'implantation M-15298, préparé par Mélanie Chaurette, arpenteur-géomètre.</p> <p style="text-align: right;">Adoptée à l'unanimité</p>	
Date du CCU : 13 juin 2016	Recommandation no. : CCU2016-0098

10.6

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: 1075, boulevard Pierre-LeSueur
No de lot(s): 3 728 615

Matricule: 1178-08-9546-0-000-0000
Zone: P2-15

Date de réception de la demande : 3 juin 2016

Inspecteur : Valérie Cormier

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Dérogation mineure pour la marge latérale d'un modulaire temporaire

La demande vise à :

Autoriser l'installation d'un modulaire temporaire à 2,74 mètres de la ligne latérale alors que la marge latérale minimale prescrite par le règlement de zonage #300-2015 est de 8 mètres, autorisant ainsi une dérogation de 5,26 mètres, le tout tel qu'illustré au plan d'architecte, dossier numéro 15-431, préparé Bellemare & Gilbert architectes, daté du 26 janvier 2016.

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant la forme du lot et l'implantation de l'école primaire;

Considérant la configuration des accès à l'école;

Considérant la nécessité de maintenir un espace récréatif en cour arrière.

Recommandation du Service de l'urbanisme :

Le Service de l'urbanisme est **favorable** à la demande.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la forte croissance démographique à l'Assomption;

Considérant le manque d'espace pour accueillir la clientèle scolaire primaire 2016-2017;

Considérant l'importance d'offrir des services éducatifs de proximité;

Considérant que toute demande d'extension pour l'utilisation de ces installations devra faire l'objet d'une autorisation du conseil municipal.

Considérant la forme du lot et l'implantation de l'école primaire;

Considérant la configuration des accès à l'école;

Considérant la nécessité de maintenir un espace récréatif en cour arrière.

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** la demande de dérogation mineure qui consiste à autoriser l'installation d'un modulaire temporaire à 2,74 mètres de la ligne latérale alors que la marge latérale minimale prescrite par le règlement de zonage #300-2015 est de 8 mètres, autorisant ainsi une dérogation de 5,26 mètres, le tout tel qu'illustré au plan d'architecte, dossier numéro 15-431, préparé Bellemare & Gilbert architectes, daté du 26 janvier 2016.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 13 juin 2016

Recommandation no. : CCU2016-0099

12. DEMANDE À LA CPTAQ

12.1

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: 2291, rang de la Savane No de lot(s): 5 845 538	Matricule: 0883-38-4692-0-000-0000 Zone: A1-10
Date de réception de la demande : 3 juin 2016	Inspecteur : Marie-Claude Harpin

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Demande de lotissement et d'utilisation à une fin autre que l'agriculture

La demande vise à :

Autoriser le lotissement et l'utilisation à des fins autre que l'agriculture d'une superficie de 3 938,3 mètres carrés.

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant l'avis de non-conformité de la CPTAQ daté du 05/02/2016, dossier #384104;

Considérant qu'une partie des droits acquis de la résidence sise au 2 291, rang de la Savane a été aliénée en 1980 et que cette parcelle avait une superficie de 2 787 mètres carrés;

Considérant que la superficie résiduelle de droits acquis est de 2 213 mètres carrés;

Considérant que la superficie minimale d'un terrain non desservi par un service public d'égout et d'aqueduc est de 3 000 mètres carrés;

Considérant que la demande vise une superficie suffisante pour permettre, entre autres, la conformité de l'installation septique;

Considérant que le requérant désire conserver le lot projeté 5 845 538, d'une superficie de 3 938,3 mètres carrés, pour la résidence construite en 1977;

Considérant que la demande n'implique pas l'ajout d'une nouvelle construction;

Considérant qu'il n'y a donc pas ailleurs dans le territoire de la municipalité et hors de la zone agricole d'espace approprié pour réaliser ce projet;

Recommandation du Service de l'urbanisme :

Le Service de l'urbanisme est **favorable** à la demande.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la demande;

Considérant qu'il s'agit de régulariser une situation non conforme existante depuis quelques années ;

Considérant que le projet n'entraîne aucune contrainte sur les activités et de développement ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants et respectera l'homogénéité des exploitations agricoles du milieu;

Considérant le milieu environnant en fonction des critères de l'article 62 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles;

Considérant l'avis de non-conformité de la CPTAQ daté du 05/02/2016, dossier #384104;

Considérant qu'une partie des droits acquis de la résidence sise au 2 291, rang de la Savane a été aliénée en 1980 et que cette parcelle avait une superficie de 2 787 mètres carrés;

Considérant que la superficie résiduelle de droits acquis est de 2 213 mètres carrés;

Considérant que la superficie minimale d'un terrain non desservi par un service public d'égout et d'aqueduc est de 3 000 mètres carrés;

Considérant que la demande vise une superficie suffisante pour permettre, entre autres, la conformité de l'installation septique;

Considérant que le requérant désire conserver le lot projeté 5 845 538, d'une superficie de 3 938,3 mètres carrés, pour la résidence construite en 1977;

Considérant que la demande n'implique pas l'ajout d'une nouvelle construction;

Considérant qu'il n'y a donc pas ailleurs dans le territoire de la municipalité et hors de la zone agricole d'espace approprié pour réaliser ce projet;

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**APPUYER**, la demande de lotissement et d'utilisation à des fins autre que l'agriculture pour une superficie de 3 938,3 mètres carrés.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 13 juin 2016

Recommandation no. : CCU2016-0100

13. DEMANDES DE MODIFICATION À LA RÉGLEMENTATION	
13.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse: 840, boulevard de l'Ange-Gardien No de lot(s): 2 892 895	Matricule: 1075-10-7522-0-000-0000 Zone: C1-02
Date de réception de la demande : 31 mai 2016	Inspecteur : Jean-François Sénécal
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Autoriser l'ajout d'usages commerciaux dans la zone C1-02	
La demande vise à :	
Autoriser les usages de la sous-catégorie «Établissements de restauration» (C302) et de la sous-catégorie «Établissement de service personnel» (C201) dans la zone C1-02	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
<p>Considérant les usages commerciaux présentement autorisés;</p> <p>Considérant que ce secteur fera l'objet d'une planification détaillée lors de l'élaboration du programme particulier d'urbanisme.</p> <p>Recommandation du Service de l'urbanisme :</p> <p>Le Service de l'urbanisme est favorable à la demande visant à autoriser les usages de la sous-catégorie «Établissements de restauration» (C302) et de la sous-catégorie «Établissements de service personnel» (C201).</p> <p>Toutefois, dans le cas où le conseil municipal autoriserait les usages de la sous-catégorie C201, le Service de l'urbanisme recommande d'exclure l'usage «Centre de la petite enfance ou autre service de garde».</p>	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
<p>Considérant le projet de construction commerciale proposé;</p> <p>Considérant les usages commerciaux présentement autorisés;</p> <p>Considérant que le demandeur désire ajouter l'usage de restaurant-minute et de salon de beauté, de coiffure ou de manucure ;</p> <p>Il est résolu d'ACCEPTER la demande de modification règlementaire visant à autoriser les usages de la sous-catégorie «Établissements de restauration» (C302) et de la sous-catégorie «Établissement de service personnel» (C201) dans la zone C1-02 sous réserve de la condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exclure l'usage «Centre de la petite enfance ou autre service de garde» de la sous-catégorie C201. <p>Le Service de l'urbanisme verra quant à lui à informer le demandeur des nuisances que peut créer un restaurant à l'intérieur d'un bâtiment commercial plus précisément en ce qui a trait aux odeurs.</p> <p style="text-align: right;">Adoptée à l'unanimité</p>	
Date du CCU : 13 juin 2016	Recommandation no. : CCU2016-0101

13.2

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: Boulevard de l'Ange-Gardien Nord
No de lot(s): 3 727 731

Matricule: 1079-11-4195-0-000-0000
Zone: C1-16

Date de réception de la demande : 3 juin 2016

Inspecteur : Marie-Claude Harpin

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Autoriser l'usage «Service de métier spécialisé» dans la zone C1-16

La demande vise à :

Autoriser l'usage «Service de métier spécialisé tel que plomberie, électricité, chauffage, etc.» de la sous-catégorie «Établissements de vente au détail de biens d'équipement ou service connexe» (C601) dans la zone C1-16.

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant l'usage demandé et les nuisances anticipées;

Considérant la proximité avec les secteurs résidentiels adjacents;

Considérant les usages commerciaux présentement autorisés.

Recommandation du Service de l'urbanisme :

Le Service de l'urbanisme est **non favorable** à la demande et recommande au conseil municipal de refuser la demande.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la demande ;

Considérant l'usage demandé et les nuisances anticipées;

Considérant qu'il y a lieu procéder à une analyse afin de redéfinir la vocation et les aménagements futurs pour ce segment du boulevard de l'Ange-Gardien Nord.

Le dossier est remis à l'étude et une rencontre devra être planifiée entre le directeur du Service de l'urbanisme et le demandeur afin de connaître les intentions précises de ce dernier.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 13 juin 2016

Recommandation no. : CCU2016-0102

15. POINTS DIVERS ET POINTS POUR DISCUSSION
16. INFORMATION GÉNÉRALE
17. DATE DE LA PROCHAINE SÉANCE 17 AOUT 2016
18. LEVÉE DE LA SÉANCE 22h00.

M. Fernand Gendron
Président

M. Jean-Charles Drapeau
Directeur du Service de l'urbanisme