

# PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



## SÉANCE RÉGULIÈRE tenue le 16 mars 2016

### 1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

**ÉTAIENT PRÉSENTS:** Monsieur Éric Caron, citoyen

Monsieur Nicolas Dziasko, citoyen

Monsieur Fernand Gendron, conseiller et président

Monsieur Jean-Pierre Léveillé, citoyen

Monsieur François Moreau, citoyen

Madame Maryse Turgeon, conseillère

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

**ÉTAIENT ABSENTS :** Monsieur Jean-Claude Gingras, maire

Madame Nancy Melançon, citoyenne

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

*Madame Louise Péthel à la prise de notes*

**Il est 19 heures.**

### 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 17 FÉVRIER 2016

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

4.1 Démolition de 3 bâtiments principaux, construction d'une habitation multifamiliale et aménagement d'un stationnement extérieur  
653, boulevard de l'Ange-Gardien (zone 28)

4.2 Installation d'une enseigne sur auvent  
639-641, boulevard de l'Ange-Gardien (zone 28)

4.3 Rénovations extérieures  
345-349, boulevard de l'Ange-Gardien (zone 1)

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

Aucun dossier.

## **6. DOSSIER DE P.I.I.A. – BOISÉ DU PORTAGE**

- 6.1 Modification de la couleur des portes et fenêtres sur l'élévation arrière  
547, rue de la Seugne (zone 32) [RETOUR DE DOSSIER](#)

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

- 7.1 Agrandissement du bâtiment principal  
751, montée de Saint-Sulpice (zone 21) (Les Récoltes Hervieux)
- 7.2 Construction d'une maison unifamiliale isolée  
1581, rue des Merisiers (zone 36)
- 7.3 Construction d'un bâtiment commercial  
741, montée de Saint-Sulpice (zone 21) (Dentiste Archambault)

## **8. DOSSIERS DE P.I.I.A. – SECTEUR SAINT-GÉRARD-MAJELLA**

- 8.1 Agrandissement du bâtiment principal  
2516, boulevard de l'Ange-Gardien Nord (zone 13)
- 8.2 Démolition ou déplacement du bâtiment principal  
2505, boulevard de l'Ange-Gardien Nord (zone 12)

## **9. DOSSIER DE P.I.I.A. – AUTRES SECTEURS**

Aucun dossier.

## **10. DEMANDES DE DÉROGATION MINEURE**

- 10.1 Dérogation mineure concernant l'aménagement d'un stationnement en cour avant  
741, montée de Saint-Sulpice (zone 21) (Dentiste Archambault)
- 10.2 Dérogation mineure concernant la marge arrière  
653, boulevard de l'Ange-Gardien (zone 28)

## **11. DEMANDE DE DÉMOLITION**

Aucun dossier.

## **12. DEMANDE À LA CPTAQ**

Aucun dossier.

## **13. DEMANDES DE MODIFICATION À LA RÉGLEMENTATION**

- 13.1 Demande de modification visant à autoriser un développement résidentiel multifamilial en projet intégré  
Boulevard de l'Ange-Gardien Nord (lot 3 727 731)
- 13.2 Demande de changement de zonage afin d'autoriser 2 garages attachés distincts  
34, rue de la Charente (zone 32) [RETOUR DE DOSSIER](#)

**14. OPÉRATION CADASTRALE ET FONDS DE PARC**

Aucun dossier.

**15. POINTS DIVERS ET POINTS POUR DISCUSSION**

Aucun dossier.

**16. INFORMATION GÉNÉRALE**

Aucun dossier.

**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 17 février 2016 soit adopté.

4. DOSSIERS P.I.I.A.- CENTRE-VILLE	
4.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
<b>Adresse:</b> 653, boulevard de l'Ange-Gardien <b>No de lot(s):</b> 2 891 822	<b>Matricule:</b> 1075-18-1137-0-000-0000 <b>Zone:</b> H3-10
<b>Date de réception de la demande :</b> 2015-11-04	<b>Inspecteur :</b> Marie-Claude Harpin
NATURE DE LA DEMANDE	
<b>Titre :</b> Démolition de 3 bâtiments principaux, construction d'une habitation multifamiliale et aménagement d'un stationnement extérieur (zone 28)	
<p><b>La demande vise à :</b>  Autoriser la démolition de 3 bâtiments, dont une maison familiale et deux bâtiments commerciaux (lave-autos);  Autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de 28 logements de 5 étages;  Autoriser l'aménagement d'un stationnement extérieur.</p>	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
<p>Considérant la demande de dérogation mineure pour la marge arrière présentée au point 10.2;</p> <p>Considérant que la dérogation mineure demandée risque de porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;</p> <p>Considérant que les plans d'architecture ont été retravaillés (matériaux, traitement de la façade sur l'Ange-Gardien, finition extérieure du 1<sup>er</sup> étage, etc.);</p> <p><b>Recommandation du Service de l'urbanisme :</b></p> <p>Le Service de l'urbanisme est <b>favorable</b> au concept architectural présenté de même qu'à la démolition des trois bâtiments existants afin de permettre le redéveloppement de ces terrains.</p> <p>Toutefois, en raison des impacts anticipés de la dérogation mineure demandée, le Service de l'urbanisme recommande de refuser la demande de construction d'un bâtiment multifamilial et de démolition des bâtiments existants. Le requérant devra modifier les plans présentés au niveau de l'implantation sur le terrain de manière à réduire ou éliminer les impacts anticipés pour les propriétés adjacentes. À cet effet, le Service de l'urbanisme propose de rencontrer le requérant afin d'évaluer des alternatives au projet (implantation parallèle au boulevard de l'Ange-Gardien, réduction du nombre d'étages, réduction du nombre de logements, réduction de l'emprise au sol du bâtiment, etc.)</p> <p>De plus, le Service de l'urbanisme recommande que les plans modifiés soient représentés lors d'une séance ultérieure avec le plan d'implantation complet (bâtiment, stationnement, aménagement paysager, éclairage, etc.) et que les réseaux électrique et de télécommunication soient souterrains ou aérosouterrains.</p>	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
<p><u>LE POINT 10.2 DU PRÉSENT PROCÈS-VERBAL CONCERNANT UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE EST DISCUTÉ SIMULTANÉMENT À CE POINT.</u></p> <p>Considérant que le projet de construction implique une réduction importante de la marge arrière et fait l'objet d'une demande de dérogation mineure au point 10.2 du présent procès-verbal;</p> <p>Considérant que cette demande de dérogation mineure porte atteinte à la jouissance du droit de propriété aux propriétaires des immeubles voisins;</p>	

Considérant que le Service de l'urbanisme a rencontré le demandeur pour lui faire part des recommandations du comité suite aux discussions s'étant tenues lors de la séance du 20 janvier 2016;

Considérant l'implantation proposée;

Considérant que le demandeur propose un modèle ayant une tendance plutôt industriel;

Considérant sa localisation stratégique, le style architectural de ce projet de construction aura une influence déterminante pour la requalification de ce secteur et pour le centre-ville;

Il est résolu de recommander au conseil municipal de **REFUSER** le projet de construction d'une habitation multifamiliale, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur.

Toutefois, le Service de l'urbanisme rencontrera le demandeur afin de l'informer des recommandations du comité à savoir :

- De réviser l'implantation de manière à réduire le plus possible d'impact pour les propriétés avoisinantes, et ce, malgré le fait que le zonage permette la construction d'une habitation multifamiliale de 5 étages;
- De s'inspirer davantage d'un style à caractère plus patrimonial par l'ajout, aux éléments extérieurs, de relief afin de créer un ensemble présentant un grand intérêt visuel (maçonnerie, toiture mansardée, fenêtres, dimension des balcons).

**Adoptée à l'unanimité**

**Date du CCU : 16 mars 2016**

**Recommandation no. : CCU2016-0017**

4.2	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
<b>Adresse:</b> 639-641, boulevard de l'Ange-Gardien <b>No de lot(s):</b> 2 892 655	<b>Matricule:</b> 1075-18-7769-0-000-0000 <b>Zone:</b> H3-10
<b>Date de réception de la demande :</b> 2016-02-26	<b>Inspecteur :</b> Marie-Claude Harpin
NATURE DE LA DEMANDE	
<b>Titre :</b> Installation d'une enseigne sur auvent (zone 28)	
<b>La demande vise à :</b>	
Autoriser l'installation d'une enseigne sur auvent de 1,83 mètre par 1,83 mètre (6 pieds par 6 pieds) en toile grise et lettrage peint en noir sans éclairage.	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
Le Service de l'urbanisme est <b>favorable</b> à la demande.	
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 du boulevard de l'Ange-Gardien, zone 28;	
Considérant que les normes d'affichage édictées au règlement de zonage #300-2015 sont respectées.	
Il est résolu de recommander au conseil municipal d' <b>ACCEPTER</b> , l'installation d'une enseigne sur auvent de toile grise avec inscriptions graphiques de couleur noire, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur.	
<b>Adoptée à l'unanimité</b>	
<b>Date du CCU :</b> 16 mars 2016	<b>Recommandation no. :</b> CCU2016-0018

### 4.3

#### PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

**Adresse:** 345-349, boulevard de l'Ange-Gardien

**Matricule:** 1076-64-5014-0-000-0000

**No de lot(s):** 2 892 352

**Zone:** C1-04

**Date de réception de la demande :**

**Inspecteur :** Jean-François Senécal

#### NATURE DE LA DEMANDE

**Titre :** Rénovations extérieures (zone 1)

#### La demande vise à :

Autoriser un projet de rénovation extérieure sur les façades ayant front sur le boulevard de l'Ange-Gardien et la rue Notre-Dame;

Autoriser le réaménagement de l'espace paysager en cour avant;

Autoriser un concept d'affichage uniformisé pour la portion commerciale du bâtiment.

#### A. Façade Ange-Gardien

1. Peindre le solin existant de couleur gris anthracite;
2. Remplacement du soffite par un soffite profilé d'aluminium blanc;
3. Remplacement des fenêtres par des fenêtres avec portion à guillotine et portion fixe en aluminium gris anthracite au rez-de-chaussée et gris pâle à l'étage;
4. Remplacement des portes par des portes commerciales en aluminium rouge;
5. Remplacement du revêtement au rez-de-chaussée par un revêtement de panneau en acier gris anthracite avec bancs intégrés à la vitrine;
6. Remplacement du revêtement à l'étage par un profilé d'aluminium gris pâle;
7. Affichage uniformisé avec éclairage externe fini laiton brossé.

#### B. Façade Ange-Gardien

1. Concept uniformisé pour les 3 locaux commerciaux;
2. Enseigne appliquée sur la façade centrée avec la vitrine et portes respectives des commerces de couleur gris anthracite (support de 1 pied par 6 pieds);
3. Lettrage avec hauteur maximale de 8 pouces installé sur le support, centré et sans quincaillerie apparente;
4. Lettrage avec relief entre 1 et 2 pouces ou sculpté dans un matériau;
5. Couleurs : blanc ou tonalités de gris,
6. Couleurs : métaux laiton brossé ou laiton poli;
7. Éclairage externe avec fini laiton brossé.

#### C. Façade Notre-Dame

1. Peindre le solin existant de couleur gris anthracite;
2. Remplacement du soffite par un soffite profilé d'aluminium blanc;
3. Remplacement des fenêtres par des fenêtres avec portion à guillotine et portion fixe en aluminium gris pâle et 2 fenêtres à guillotine;
4. Remplacement du revêtement par un profilé d'aluminium gris pâle;
5. Peindre en gris pâle les cadrages de la porte et des fenêtres du vestibule d'entrée.

#### COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant que le projet vise à définir davantage la fonction commerciale du rez-de-chaussée;

Considérant que le projet de rénovation implique un concept d'affichage uniformisé pour les trois locaux commerciaux;

**Recommandation du Service de l'urbanisme :**

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

- Que tout projet de nouvelle enseigne ou de modification d'enseigne soit soumis au Service de l'urbanisme pour analyse règlementaire et émission d'un certificat d'autorisation;
- Que les équipements mécaniques installés sur la toiture soient dissimulés pour être non visibles de la voie publique;
- Que les pavés unis retirés afin de créer les trois îlots végétalisés soient remis et déposés au garage municipal.

**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 commercial Ange-Gardien et Notre-Dame, zone 1;

Considérant la localisation stratégique de ce bâtiment au cœur du centre-ville;

Considérant que ce projet de rénovation contribue à consolider l'activité commerciale au centre-ville;

Considérant que ce projet de rénovation vise à empêcher une détérioration et de valoriser l'architecture originale datant des années soixante.

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER**, la rénovation extérieure sur les façades ayant front sur le boulevard de l'Ange-Gardien et la rue Notre-Dame, d'**ACCEPTER** le concept d'affichage uniformisé pour la portion commerciale du rez-de-chaussée, et d'**ACCEPTER** le réaménagement de l'espace paysager en cour avant, le tout tel que représenté aux documents et sur les échantillons soumis par le demandeur et aux conditions suivantes :

- Que tout projet de nouvelle enseigne ou de modification d'enseigne soit soumis au Service de l'urbanisme pour analyse règlementaire et émission d'un certificat d'autorisation;
- Que les équipements mécaniques installés sur la toiture soient dissimulés de façon à les rendre non visibles de la voie publique;
- Que les pavés unis retirés afin de créer les trois îlots végétalisés soient remis et déposés au garage municipal.

Le Service de l'urbanisme effectuera une vérification quant à la plantation de l'arbre prévue dans l'îlot paysager situé à l'intersection du boulevard de l'Ange-Gardien et de la rue Notre-Dame en ce qui a trait aux dispositions relatives aux triangles de visibilité et en tenant compte du sens unique vers le nord de la rue Notre-Dame.

**Adoptée à l'unanimité**

**Date du CCU :** 16 mars 2016

**Recommandation no. :** CCU2016-0019



6. DOSSIERS P.I.I.A.- BOISÉ DU PORTAGE	
6.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
<b>Adresse:</b> 547, rue de la Seugne <b>No de lot(s):</b> 4 148 291	<b>Matricule:</b> 0976-76-9500-0-000-0000 <b>Zone:</b> H1-31
<b>Date de réception de la demande :</b> 2015-11-04	<b>Inspecteur :</b> Marie-Claude Harpin
NATURE DE LA DEMANDE	
<b>Titre :</b> Modification de la couleur des portes et fenêtres sur l'élévation arrière (zone 32) <a href="#">RETOUR DE DOSSIER</a>	
<b>La demande vise à :</b> Autoriser l'installation de portes et de fenêtres blanches sur l'élévation arrière de la maison unifamiliale.	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
<p>Considérant la résolution du conseil municipal #2016-02-0044 datée du 2 février 2016 acceptant la construction avec l'une des conditions suivantes à savoir que l'ensemble des fenêtres de la résidence devra être de couleur noire;</p> <p>Considérant les exemples de maisons dans le projet domiciliaire du Boisé du Portage qui ont été acceptés sans condition concernant la couleur des fenêtres sur les murs latéraux et arrière.</p> <p><b>Recommandation du Service de l'urbanisme :</b></p> <p>Le Service de l'urbanisme est <b>favorable</b> à la demande.</p>	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
<p>Considérant la résolution du conseil municipal #2016-02-0044 adoptée le 2 février 2016 et acceptant la construction avec l'une des conditions suivantes à savoir que l'ensemble des fenêtres de la résidence soit de couleur noire;</p> <p>Considérant que le demandeur souhaite que les portes et fenêtres sur le mur arrière soient de couleur blanche;</p> <p>Considérant qu'avant et après l'entrée en vigueur du règlement de P.I.I.A. du Boisé du Portage, zone 32, d'autres résidences du même secteur ont fait l'objet d'une acceptation sans condition en ce qui a trait à la couleur des fenêtres sur les murs latéraux et arrière.</p> <p>Il est résolu de recommander au conseil municipal d'<b>ACCEPTER</b> l'installation de portes et de fenêtres blanches sur le mur arrière de la résidence unifamiliale, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur.</p> <p style="text-align: right;"><b>Adoptée à la majorité</b></p>	
<b>Date du CCU :</b> 16 mars 2016	<b>Recommandation no. :</b> CCU2016-0020

7. DOSSIERS PIIA- ROUTE 343- SECTEUR L'ASSOMPTION	
7.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
<b>Adresse:</b> 751, montée de Saint-Sulpice <b>No de lot(s):</b> 2 186 076	<b>Matricule:</b> 1177-71-4210-0-000-0000 <b>Zone:</b> C1-10
<b>Date de réception de la demande :</b> 2016-02-24	<b>Inspecteur :</b> Marie-Claude Harpin
NATURE DE LA DEMANDE	
<b>Titre :</b> Agrandissement du bâtiment principal (zone 21) (Les Récoltes Hervieux)	
<b>La demande vise à :</b>	
<p>Autoriser l'agrandissement à l'arrière qui consiste à:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prolonger le toit de la galerie aux fins de vente à l'extérieur de 7,47 mètres par 7 mètres approximativement (24 pieds et 7 pouces par 23 pieds) et une autre section servant d'abri de 8,77 mètres par 2,74 mètres (28 pieds et 9 pouces par 9 pieds);</li> <li>- Agrandir aux fins de rangement de 12,13 mètres par 4,66 mètres (39 pieds et 10 pouces par 15 pieds et 4 pouces) et de 8,77 mètres par 2,95 mètres (28 pieds et 9 pouces par 9 pieds et 8 pouces).</li> </ul>	
<b>Matériaux:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revêtement de pruche dans les tons de beige;</li> <li>- Toiture en bardeaux d'asphalte dans les tons de brun bourgogne;</li> <li>- Colonnes de bois et éléments décoratifs dans les tons de blanc crème;</li> <li>- Galerie pour les comptoirs en bois à la verticale dans les tons de beige (style muret).</li> </ul>	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
Le Service de l'urbanisme est <b>favorable</b> à la demande à la condition suivante :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Que l'enseigne temporaire installée sur la façade principale soit retirée dans les 30 jours suivant l'émission du permis d'agrandissement.</li> </ul>	
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 de la montée Saint-Sulpice (route 343) et Point-du-Jour sud-ouest, zone 21;</p> <p>Considérant que le projet d'agrandissement s'harmonise avec le bâtiment existant et respecte les normes édictées au règlement de zonage #300-2015 en ce qui a trait à la superficie.</p> <p>Il est résolu de recommander au conseil municipal d'<b>ACCEPTER</b>, l'agrandissement à l'arrière, le prolongement de la toiture de la galerie et la construction d'une section servant d'abri, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur et aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que l'enseigne temporaire installée sur la façade principale soit retirée dans les 30 jours suivants l'émission du permis d'agrandissement et qu'un concept d'affichage conforme soit présenté à une séance ultérieure du Comité consultatif d'urbanisme.</li> </ul>	
<b>Adoptée à l'unanimité</b>	
<b>Date du CCU :</b> 16 mars 2016	<b>Recommandation no. :</b> CCU2016-0021

## 7.2

### PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

**Adresse:** 1581, rue des Merisiers

**No de lot(s):** 3 729 082

**Matricule:** 1079-27-8691-0-000-0000

**Zone:** H1-91

**Date de réception de la demande :** 2016-02-05

**Inspecteur :** Valérie Cormier

### NATURE DE LA DEMANDE

**Titre :** Construction d'une maison unifamiliale isolée (zone 36)

#### La demande vise à :

Autoriser la construction d'une maison unifamiliale isolée de deux (2) étages avec garage attenant ayant les dimensions suivantes: 11,18 mètres par 9,14 mètres (36 pieds et 8 pouces par 31 pieds);

#### Matériaux:

- Pierres « Novello » de marque « Rinox » dans les tons de gris avec « Fortex » dans les tons de brun en façade;
- Vinyle dans les tons de gris sur les autres élévations;
- Fenêtres et portes dans les tons de gris foncé en façade;
- Fenêtres et portes blanches sur les autres élévations.
- Toiture en bardeaux d'asphalte dans les tons de noir.

### COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant le règlement de P.I.I.A. du secteur Domaines Papin et des Fleurs (zone 36);

Considérant la résolution #2016-03-0090 datée du 1<sup>er</sup> mars 2016 acceptant le déplacement de la maison mobile et la construction d'une résidence unifamiliale de deux étages;

Considérant que l'abattage de l'ensemble des arbres (6) situés en cour avant est nécessaire pour le déplacement de la maison existante et pour l'accès au garage attenant projeté.

#### 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 du matériau principal constituant la façade principale;
- Que les arbres situés en cour arrière soient conservés;
- Que les travaux de construction visant la réutilisation du site (lot projeté 5 852 426) soient amorcés dans les 6 premiers mois suivant la résolution du conseil municipal autorisant le déplacement du bâtiment principal existant;
- Que les travaux de construction visant la réutilisation du site (lot projeté 5 852 426) soient complétés dans les 12 mois suivant la résolution du conseil municipal autorisant le déplacement du bâtiment principal existant.

### 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 Domaines Papin et des fleurs, zone 36;

Considérant la résolution du conseil municipal #2016-03-0090 adoptée le 1<sup>er</sup> mars 2016 acceptant le déplacement de la maison mobile ainsi que la construction d'une résidence unifamiliale de deux étages sur le lot adjacent 5 852 425;

Considérant que ce projet de construction de résidence unifamiliale concerne l'autre lot soit le 5 852 426;

Considérant que l'abattage de l'ensemble d'arbres situés en cour avant est nécessaire pour le déplacement de la maison existante et pour l'accès au garage attenant projeté;

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** la construction d'une maison unifamiliale isolée de deux (2) étages avec garage attenant, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur aux conditions suivantes :

- Que les murs latéraux aient un retour de maçonnerie de la façade de 0,61 mètre;
- Que les arbres situés en cour arrière soient conservés;
- Que les travaux de construction visant la réutilisation du site (lot projeté 5 852 426) soient amorcés dans les 6 premiers mois suivant la résolution du conseil municipal autorisant le déplacement du bâtiment principal existant;
- Que les travaux de construction visant la réutilisation du site (lot projeté 5 852 426) soient complétés dans les 12 mois suivant la résolution du conseil municipal autorisant le déplacement du bâtiment principal existant.

Aussi, les membres du comité demandent à ce que le Service de l'urbanisme sensibilise le propriétaire à porter une attention particulière au conifère du centre en façade afin d'épargner, si possible, son abattage.

**Adoptée à l'unanimité**

**Date du CCU : 16 mars 2016**

**Recommandation no. : CCU2016-0022**

### 7.3

#### PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

**Adresse:** 741, montée de Saint-Sulpice

**Matricule:** 1177-70-7081-0-000-0000

**No de lot(s):** 2 186 078

**Zone:** C1-10

**Date de réception de la demande:** 2016-03-04

**Inspecteur :** Valérie Cormier

#### NATURE DE LA DEMANDE

**Titre :** Construction d'un bâtiment commercial (zone 21) (Dentiste Archambault)

#### La demande vise à :

Autoriser la construction d'un bâtiment commercial ayant les dimensions suivantes: 17,16 mètres par 21,60 mètres (57 pieds et 8 pouces par 70 pieds et 9 pouces) comportant une clinique dentaire aménagée au rez-de-chaussée et en partie au 2<sup>e</sup> étage avec espaces pour les employés, services et rangement au sous-sol et un espace locatif au 2<sup>e</sup> étage.

#### Matériaux:

- Revêtement de maçonnerie, série General shale, couleur silverstone en façade avec un retour sur les murs latéraux;
- Revêtement métallique, série Prestige de Vicwest, couleur *étain me* sur l'ensemble des façades;
- Lambris de bois, série Urbahn de Maibec, couleur beige du matin, fini brossé, sur l'ensemble des façades;
- Cadrages des fenêtres en aluminium anodisé, fini champagne;
- Toiture de membrane bicouche.

#### COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant le règlement de P.I.I.A. du secteur de la montée Saint-Sulpice (route 343) et Point-du-Jour sud-ouest (zone 21);

Considérant que le traitement architectural des bâtiments doit permettre la création d'une ambiance typique de village, tout en s'assurant d'une certaine homogénéité avec les immeubles commerciaux situés plus au nord du boulevard L'Ange-Gardien Nord (Place Perreault);

Considérant que l'entrée principale des bâtiments doit se distinguer du reste de la façade par sa composition architecturale et son niveau de détail;

Considérant que les matériaux de revêtement doivent être de nature sobre et distinctive et présenter une facture de durabilité (digne des bâtiments anciens du centre-ville);

Considérant que le concept d'affichage n'a pas été analysé et qu'il devra faire l'objet d'une autre demande au comité consultatif d'urbanisme ultérieurement;

Considérant qu'un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre doit être remis au Service de l'urbanisme;

Le Service de l'urbanisme est **non-favorable** à la demande et recommande que les plans soient modifiés afin d'assurer une homogénéité avec les immeubles commerciaux situés dans le secteur et ceux situés sur le boulevard de l'Ange-Gardien Nord (Place Perreault).

À cet effet, le demandeur devra notamment retravailler :

- Les plans d'architecture afin que l'escalier extérieur ouvert soit intégré à l'intérieur de la construction ou que les issues soient modifiées de manière à éviter un tel escalier extérieur;
- Le choix des matériaux de revêtement extérieur (gabarit, couleurs, etc.);

- L'aménagement de la zone tampon arrière afin que la haie de cèdres soit remplacée par une clôture opaque à 80 % minimum (hauteur minimale de 1,80 mètre) et par un alignement d'arbres le long de la clôture arrière de manière à créer un écran visuel constant par rapport à la propriété résidentielle adjacente.

De plus, le requérant devra déposer un plan d'implantation complet présentant l'ensemble des aménagements requis (stationnement, aires paysagées, éclairage, etc.) et confirmer que les équipements mécaniques sur le toit ne seront pas visibles de la voie publique ou dissimulés par un écran visuel.

Finalement, nous recommandons que les terrasses proposées à l'étage soient déplacées de manière à être non visibles de la voie publique et orientées vers la cour arrière.

#### 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 de la montée Saint-Sulpice (route 343) et Point-du-Jour sud-ouest, zone 21;

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** la construction d'un bâtiment commercial comportant une clinique dentaire aménagée au rez-de-chaussée et un espace locatif, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur aux conditions suivantes :

- Que l'escalier extérieur ouvert soit intégré à l'intérieur de la construction ou que les issues soient modifiées de manière à éviter un escalier extérieur en façade;
- L'aménagement de la zone tampon arrière comprendra un alignement d'arbres et soit une clôture ou un muret opaque à 80% minimum (hauteur minimale de 1,80 mètre) ou une haie de cèdres dense d'une hauteur minimale à la plantation de 1,2 mètre de manière à créer un écran visuel constant par rapport à la propriété résidentielle adjacente.
- Le demandeur devra déposer un plan d'implantation complet présentant l'ensemble des aménagements requis (stationnement, aires paysagées, éclairage, etc.) et confirmer que les équipements mécaniques sur le toit ne seront pas visibles de la voie publique ou dissimulés par un écran visuel.
- Le concept d'affichage devra faire l'objet d'une présentation à une séance ultérieure.

À la demande des membres, le Service de l'urbanisme recommandera au demandeur d'entreprendre une démarche de bon voisinage avec le propriétaire de la résidence arrière en considérant son opinion dans le choix du type de clôture à installer afin de minimiser les nuisances du stationnement. Il sera également suggéré de retravailler la volumétrie de la maçonnerie ainsi que la possibilité d'y aller dans des tons plus foncés de beige considérant la grande surface à couvrir.

**Adoptée à la majorité**

Date du CCU : 16 mars 2016

Recommandation no. : CCU2016-0023

8. DOSSIERS PIIA- SECTEUR SAINT-GÉRARD-MAJELLA	
8.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
<b>Adresse:</b> 2516, boulevard Ange-Gardien Nord <b>No de lot(s):</b> 2 890 430	<b>Matricule:</b> 1083-04-1857-0-000-0000 <b>Zone:</b> H1-105
<b>Date de réception de la demande :</b> 2016-02-25	<b>Inspecteur :</b> Marie-Claude Harpin
NATURE DE LA DEMANDE	
<b>Titre :</b> Agrandissement du bâtiment principal (zone 13)	
<b>La demande vise à :</b>	
Autoriser l'agrandissement du bâtiment principal par l'ajout d'un garage attaché de 6 mètres par 9,14 mètres (20 pieds par 30 pieds);	
<b>Matériaux:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brique dans les tons de rouge en façade (comme la maison);</li> <li>- Vinyle blanc sur les autres élévations;</li> <li>- Portes et fenêtres blanches.</li> </ul>	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
Le Service de l'urbanisme est <b>favorable</b> à la demande.	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
<p>Considérant la demande de certificat d'autorisation pour le déplacement ou la démolition de la résidence principale touchant le règlement de zonage #300-2015 concernant le P.I.I.A. du secteur résidentiel sud-ouest, route 343, zones 12 et 13;</p> <p>Considérant que les matériaux utilisés seront les mêmes et de même couleur que ceux de la résidence (maçonnerie, portes et fenêtres);</p> <p>Il est résolu de recommander au conseil municipal d'<b>ACCEPTER</b>, l'agrandissement du bâtiment principal qui consiste à ajouter un garage attaché, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur.</p> <p style="text-align: right;"><b>Adoptée à l'unanimité</b></p>	
<b>Date du CCU :</b> 16 mars 2016	<b>Recommandation no. :</b> CCU2016-0024

## 8.2

### PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

**Adresse:** 2505, boulevard Ange-Gardien Nord

**Matricule:** 0983-93-6810-0-000-0000

**No de lot(s):** 2 890 426

**Zone:** H1-105

**Date de réception de la demande :** 2016-03-04

**Inspecteur :** Jean-François Senécal

### NATURE DE LA DEMANDE

**Titre :** Démolition ou déplacement du bâtiment principal (zone 12)

**La demande vise à :**

Autoriser la démolition ou le déplacement du bâtiment principal.

### COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant les discussions et négociations amorcées avec le demandeur en vue d'un projet de redéveloppement résidentiel;

Considérant que ce projet de redéveloppement implique l'ouverture d'une voie publique et la construction de nouveaux bâtiments résidentiels;

#### Recommandation du Service de l'urbanisme :

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

- Que le projet de déplacement et de relocalisation soit conforme quant aux normes et dispositions applicables pour le terrain retenu et se réalise sur le territoire de la Ville de L'Assomption;

Le Service de l'urbanisme est **non favorable** à la demande de démolition du fait que le projet de redéveloppement n'a pas fait l'objet d'une autorisation à ce jour.

### RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la demande de certificat d'autorisation pour le déplacement ou la démolition de la résidence principale touchant le règlement de zonage #300-2015 concernant le P.I.I.A. du secteur résidentiel sud-ouest, route 343, zones 12 et 13;

Considérant les discussions et négociations actuellement en cours avec le demandeur en vue d'un développement résidentiel et que ce dernier implique l'ouverture d'une voie publique et la construction de nouveaux bâtiments résidentiels;

Considérant que ce bâtiment entrave au projet de développement;

Considérant que le bâtiment sera déplacé sur le territoire de la Ville de L'Assomption.

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER UNIQUEMENT**, le déplacement de la résidence à la condition suivante :

- Que le projet de déplacement et de relocalisation soit conforme quant aux normes et dispositions applicables pour le terrain retenu et se réalise sur le territoire de la Ville de L'Assomption.

Quant à la demande de démolition, elle pourrait être reconsidérée au moment où le projet de développement aura fait l'objet d'une autorisation.

**Adoptée à l'unanimité**

**Date du CCU :** 16 mars 2016

**Recommandation no. :** CCU2016-0025



10. DEMANDES DE DÉROGATION MINEURE	
10.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
<b>Adresse:</b> 741, montée de Saint-Sulpice <b>No de lot(s):</b> 2 186 078	<b>Matricule:</b> 1177-70-7081-0-000-0000 <b>Zone:</b> C1-10
<b>Date de réception de la demande :</b> 2016-03-04	<b>Inspecteur :</b> Valérie Cormier
NATURE DE LA DEMANDE	
<b>Titre :</b> Dérogation mineure concernant l'aménagement d'un stationnement en cour avant (zone 21) (Dentiste Archambault)	
<b>La demande vise à :</b> Autoriser une bande de verdure d'une largeur de 2 mètres entre la ligne avant du terrain et l'aire de stationnement alors que la largeur minimale prescrite par le règlement numéro 300-2015 relatif au zonage est de 3 mètres, autorisant ainsi une dérogation de 1 mètre.	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
<p>Considérant le projet de construction d'un immeuble à vocation commercial et d'aménagement d'une aire de stationnement;</p> <p>Considérant qu'une dérogation mineure a été accordée pour une demande similaire pour la propriété adjacente située au 751, montée de Saint-Sulpice (résolution #2015-06-0313);</p> <p>Considérant que tous les documents requis dans le cadre de l'analyse de la demande ont été déposés;</p> <p><b>Recommandation du Service de l'urbanisme :</b> Le Service de l'urbanisme est <b>favorable</b> à la demande.</p>	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
<p>Considérant la demande de dérogation mineure ;</p> <p>Considérant le projet de construction d'un immeuble à vocation commercial et l'aménagement d'une aire de stationnement;</p> <p>Considérant qu'une dérogation mineure a été accordée pour une demande similaire pour la propriété adjacente située au 751, montée de Saint-Sulpice (résolution # 2015-06-0313);</p> <p>Considérant que la clientèle du commerce circule et stationne en majorité en façade de la montée Saint-Sulpice;</p> <p>Considérant la bonne foi du requérant;</p> <p>Considérant qu'aucun préjudice n'est ici généré pour les propriétés limitrophes;</p> <p>Considérant que la demande ne concerne pas l'usage ni la densité d'occupation du sol.</p> <p>Il est résolu de recommander au conseil municipal d'<b>ACCEPTER</b> la demande de dérogation mineure qui consiste à autoriser une bande de verdure d'une largeur de 2 mètres entre la ligne avant du terrain et l'aire de stationnement alors que la largeur minimale prescrite par le règlement de zonage #300-2015 est de 3 mètres, autorisant ainsi une dérogation d'un mètre et à la condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'îlot paysager devra comprendre la plantation d'un arbre minimum.</li> </ul> <p>Le tout tel que représenté au plan d'implantation, dossier no 151357-1 préparé par la firme Lessard-Paré, architectes, daté du 4 mars 2016.</p> <p style="text-align: right;"><b>Adoptée à l'unanimité</b></p>	
<b>Date du CCU :</b> 16 mars 2016	<b>Recommandation no. :</b> CCU2016-0026

## 10.2

### PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

**Adresse:** 653, boulevard de l'Ange-Gardien

**Matricule:** 1075-18-1137-0-000-0000

**No de lot(s):** 2 891 822

**Zone:** H3-10

**Date de réception de la demande :** 2016-03-04

**Inspecteur :** Marie-Claude Harpin

### NATURE DE LA DEMANDE

**Titre :** Dérogation mineure concernant la marge arrière (zone 28)

#### La demande vise à :

Autoriser une marge arrière de 5,61 mètres alors que la marge arrière minimale prescrite par le règlement numéro 300-2015 relatif au zonage est de 10,5 mètres, soit une dérogation de 4,89 mètres.

### COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant la forme et les dimensions du terrain;

Considérant qu'il s'agit d'un terrain d'angle transversal bordé par trois voies publiques;

Considérant les dispositions édictées à la grille des spécifications de la zone H3-10 (usages, nombre d'étages, marges d'implantation, seuil de densité, etc.);

Considérant les impacts anticipés du redéveloppement de ces terrains par une densification verticale;

Considérant que la dérogation mineure demandée risque de porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

#### 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.

De plus, le Service de l'urbanisme propose de rencontrer le requérant afin de valider des solutions alternatives de manière à réduire ou éliminer les impacts sur les propriétés adjacentes (implantation et orientation du bâtiment, nombre d'étages, etc.).

### RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la forme et les dimensions du terrain;

Considérant qu'il s'agit d'un terrain d'angle transversal bordé par trois voies publiques;

Considérant les dispositions édictées à la grille des spécifications de la zone H3-10 (usages, nombre d'étages, marges d'implantation, seuil de densité, etc.);

Considérant les impacts anticipés créés par le redéveloppement de ces terrains ;

Considérant que la dérogation mineure demandée risque de porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

Il est résolu de recommander au conseil municipal de **REFUSER** la demande de dérogation mineure.

**Adoptée à l'unanimité**

**Date du CCU :** 16 mars 2016

**Recommandation no. :** CCU2016-0027

13. DEMANDES DE MODIFICATION À LA RÈGLEMENTATION	
13.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
<b>Adresse:</b> Boulevard de l'Ange-Gardien Nord <b>No de lot(s):</b> 3 727 731	<b>Matricule:</b> 1079-11-4195-0-000-0000 <b>Zone:</b> C1-16
<b>Date de réception de la demande :</b> 2016-02-29	<b>Inspecteur :</b> Jean-François Senécal
NATURE DE LA DEMANDE	
<b>Titre :</b> Demande de modification visant à autoriser un développement résidentiel multifamilial en projet intégré	
<b>La demande vise à :</b>  Autoriser un développement résidentiel de type multifamilial sous forme de projet intégré.	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
<p>Considérant le milieu d'implantation et le cadre bâti existant;</p> <p>Considérant le nombre d'étages autorisé dans les zones adjacentes;</p> <p>Considérant les dimensions des lots de la zone d'analyse et la présence du boulevard de l'Ange-Gardien;</p> <p><b>Recommandation du Service de l'urbanisme :</b></p> <p>Le Service de l'urbanisme est <b>favorable</b> à la demande et propose d'élaborer un projet de règlement comportant <u>notamment</u> les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 2 et maximum 2.5 étages;</li> <li>- Écran visuel adjacent aux terrains résidentiels et commerciaux;</li> <li>- Multifamilial isolé ou en projet intégré (min 4 max 8 logements);</li> <li>- Trifamilial isolé;</li> <li>- Marges permettant de respecter l'alignement des bâtiments sur la 343 et sur la rue Saint-André tout en assurant le maintien de la portion boisée en cour arrière.</li> </ul>	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
<p>Considérant la demande;</p> <p>Considérant le peu de terrain restant dédié à la vocation commerciale;</p> <p>Considérant que le projet consiste à la construction de deux bâtiments de 6 logements avec stationnement au centre sous forme de projet intégré.</p> <p>Il est résolu de recommander au conseil municipal de <b>REFUSER</b>, la demande de modification règlementaire et de maintenir la vocation commerciale à ce terrain.</p> <p style="text-align: right;"><b>Adoptée à la majorité</b></p>	
<b>Date du CCU :</b> 16 mars 2016	<b>Recommandation no. :</b> CCU2016-0028

## 13.2

### PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

**Adresse:** 34, rue de la Charente

**No de lot(s):** 5 393 224

**Matricule:** 1076-14-6768-0-000-0000

**Zone:** H1-32

**Date de réception de la demande :** 2016-02-02

**Inspecteur :** Marie-Claude Harpin

### NATURE DE LA DEMANDE

**Titre :** Demande de changement de zonage afin d'autoriser 2 garages attachés distincts (zone 32)

[RETOUR DE DOSSIER](#)

#### La demande vise à :

Autoriser l'aménagement de deux garages attachés distincts annexés à un bâtiment principal résidentiel.

### COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant que les projets résidentiels Boisé du Portage et Pointe du Portage sont pratiquement complétés;

Considérant que la construction d'un tel bâtiment implique une grande largeur de façade;

Considérant la forme du lot et l'importante cour avant requise afin de respecter les marges latérales minimales;

Considérant que l'objectif de la réglementation est d'éviter le surdimensionnement de l'espace attribué à un garage dans le traitement architectural intérieur et extérieur des résidences;

Considérant qu'une modification réglementaire de cette nature devra être autorisée à même la zone du secteur de la Pointe du Portage, pour certaines zones de la ville ou pour l'ensemble du territoire de la ville.

#### 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. Dans le cas où le conseil municipal serait en faveur de la demande, le Service de l'urbanisme recommande que certains éléments soient traités dans le projet de règlement tels que la largeur minimale de la portion habitable de la façade, la superficie maximale attribuable à un garage, le nombre maximal de portes, etc.

### RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant que le demandeur a déposé un plan démontrant l'implantation du bâtiment sur le lot concerné ainsi qu'un plan démontrant la superficie habitable et les aménagements du rez-de-chaussée;

Considérant la forme du lot et l'importante cour avant requise afin de respecter les marges latérales minimales;

Considérant les nuisances créées aux deux propriétés adjacentes compte tenu de l'implantation à 26 mètres nécessitée par le projet de construction;

Considérant que le projet de modification réglementaire ne ciblerait que le secteur de la Pointe du Portage;

Faute de consensus sur la question, il est convenu que le point sera porté à l'attention du conseil municipal et fera l'objet d'une présentation par le Service de l'urbanisme dans le cadre d'un comité plénier.

**Adoptée à l'unanimité**

<b>Date du CCU :</b> 16 mars 2016	<b>Recommandation no. :</b> CCU2016-0029
-----------------------------------	--

<b>15. POINTS DIVERS ET POINTS POUR DISCUSSION</b>
Aucun dossier
<b>16. INFORMATION GÉNÉRALE</b>
Aucun dossier
<b>17. DATE DE LA PROCHAINE SÉANCE 20 AVRIL 2016</b>
<b>18. LEVÉE DE LA SÉANCE 23h30.</b>

\_\_\_\_\_  
M. Fernand Gendron  
Président

\_\_\_\_\_  
M. Jean-François Sénécal  
Directeur adjoint par intérim du Service de l'urbanisme