

PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



SÉANCE RÉGULIÈRE tenue le 17 février 2016

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

ÉTAIENT PRÉSENTS:

Monsieur Nicolas Dziasko, citoyen
Monsieur Fernand Gendron, conseiller et président
Monsieur Jean-Pierre Léveillé, citoyen
Madame Nancy Melançon, citoyenne
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 Éric Caron, citoyen et vice-président
Monsieur Jean-Claude Gingras, maire
Monsieur François Moreau, citoyen

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 20 JANVIER 2016
4. DOSSIERS DE P.I.I.A. – CENTRE-VILLE
 - 4.1 Installation d'une enseigne en projection (Histoire de Fourchettes)
295 A, boulevard de l'Ange-Gardien (zone 1)
 - 4.2 Agrandissement du Cégep régional de Lanaudière à l'Assomption
180, rue Dorval (zone 2)
5. DOSSIER DE P.I.I.A. – HÉRITAGE ET FAUBOURG
6. DOSSIER DE P.I.I.A. – BOISÉ DU PORTAGE

7. DOSSIER DE P.I.I.A. – ROUTE 343 – SECTEUR L’ASSOMPTION

- 7.1 Déplacement du bâtiment principal et construction d’une maison unifamiliale isolée
1581, rue des Merisiers

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

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

- 9.1 Démolition du bâtiment principal et construction d’un bâtiment commercial de deux étages
840, boulevard de l’Ange-Gardien

10. DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

- 10.1 Demande de dérogation pour la largeur de l’allée d’accès
840, boulevard de l’Ange-Gardien (zone 30)

11. DEMANDE DE DÉMOLITION

- 11.1 Autoriser la démolition d’une maison unifamiliale isolée (projet de reconstruction)
1270, chemin du Golf

12. DEMANDES À LA CPTAQ

- 12.1 Demande d’autorisation pour une utilisation à une fin autre que l’agriculture pour l’aménagement d’un logement supplémentaire
650, rang Point-du-Jour Nord
- 12.2 Demande d’autorisation pour une utilisation à une fin autre que l’agriculture pour certains usages commerciaux
739-745, montée Saint-Sulpice

13. DEMANDE DE MODIFICATION À LA RÉGLEMENTATION

- 13.1 Demande de changement de zonage afin d’autoriser 2 garages attachés distincts
11, rue de la Charente

14. OPÉRATION CADASTRALE ET FONDS DE PARC

15. POINTS DIVERS ET POINTS POUR DISCUSSION

- 15.1 Projet de développement résidentiel (Projet intégré / article 6.17 et suivants)
Rang de l’Achigan, lot 5 332 723

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 20 janvier 2016 soit adopté.

4. DOSSIERS P.I.I.A.- CENTRE-VILLE	
4.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse: 295 A, boulevard de l'Ange-Gardien No de lot(s): 2 893 511	Matricule: 1076-74-3666-0-000-0000 Zone: C1-04
Date de réception de la demande : 2016-02-02	Inspecteur : Marie-Claude Harpin
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Installation d'une enseigne en projection (Histoire de Fourchettes) (zone 1)	
La demande vise à :	
Autoriser l'installation d'une enseigne en projection ayant un diamètre approximatif de 36 pouces (91,44cm) en PVC de couleur blanche et lettres en PVC comportant un relief d'un pouce de couleur noire sur la structure existante et éclairage par cols de cygne existant.	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
Considérant le règlement de P.I.I.A. du secteur commercial Ange-Gardien et Notre-Dame (zone 1);	
Recommandation du Service de l'urbanisme :	
Le Service de l'urbanisme est favorable 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 commercial Ange-Gardien et Notre-Dame, (zone 1);	
Considérant les normes d'affichage édictées au règlement de zonage #300-2015 concernant l'affichage au centre-ville;	
Il est résolu de recommander au conseil municipal d' ACCEPTER l'installation d'une enseigne en projection sur la structure existante de fer forgé noir avec inscriptions présentant un relief d'un pouce et éclairée par cols de cygne noirs, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur.	
Adoptée à l'unanimité	
Date du CCU : 17 février 2016	Recommandation no. : CCU2016-0008

4.2

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: 180, rue Dorval

No de lot(s): 2 891 845

Matricule: 1076-95-5242-0-000-0000

Zone: P2-08

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

Inspecteur : Marie-Claude Harpin

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Agrandissement du Cégep régional de Lanaudière à l'Assomption (zone 2)

La demande vise à :

- Autoriser les plans finaux d'agrandissement du Cégep régional de Lanaudière à L'Assomption.

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant le règlement de P.I.I.A. du secteur du Collège de l'Assomption (zone 2);

Considérant la résolution du conseil municipal # 2015-03-0146 datée du 3 mars 2015, donnant son aval au projet d'agrandissement selon l'option #2, préparée le 8 décembre 2014, par le consortium d'architectes Birtz Beaudoin Laforest et Bergeron Thouin;

Considérant les plans d'architecture finaux pour construction datés du 16 décembre 2015 préparés par le consortium d'architectes Birtz Beaudoin Laforest et Bergeron Thouin;

Considérant la résolution du conseil municipal #2015-09-0466 datée du 1^{er} septembre 2015, acceptant les matériaux déposés par les architectes en date du 18 août 2015 qui serviront à la construction de l'agrandissement du Cégep;

Considérant la lettre du Cégep Régional de Lanaudière datée du 25 février 2015 s'engageant à prendre entente afin de se conformer au nombre de cases de stationnement exigé;

Considérant qu'il s'agit d'un agrandissement et que toute la partie mécanique du bâtiment est raccordée au bâtiment existant;

Considérant que le demandeur a pris en compte les commentaires relativement aux mesures de réduction des effets liés aux îlots de chaleur par l'installation d'une toiture blanche;

Considérant la recommandation du CCU du 22 juin 2015 à l'effet qu'il y a lieu de retravailler les plans afin de fondre ensemble les matériaux de verre et de pierre;

Considérant la recommandation du CCU du 22 juin 2015 à l'effet qu'il y a lieu de réduire l'impact visuel en incorporant plus de verre du côté de l'agrandissement donnant sur la rue Dorval (retour du verre au premier étage).

Recommandation du Service de l'urbanisme :

Le Service de l'urbanisme recommande au conseil municipal d'accepter la demande aux conditions suivantes :

- Que le fibrociment proposé au-dessus et au-dessous des fenêtres soit retiré et modifié afin de correspondre aux plans présentés à l'option 2 pour laquelle le conseil municipal a formulé un accord de principe le 3 mars 2015;

- Que la fenestration soit retravaillée de manière à présenter une symétrie d'un étage à l'autre (ajout d'une fenêtre au 3^e étage pour l'élévation Dorval et déplacement d'une fenêtre pour l'élévation Ange-Gardien);
- Que la fenestration soit retravaillée de manière à présenter une symétrie entre la portion existante et la portion visée par l'agrandissement;
- Qu'un plan de l'architecture du paysage devra être déposé démontrant entre autres les mesures alternatives pour les arbres coupés;
- Que l'affichage devra faire l'objet d'une présentation à une séance ultérieure du CCU pour approbation.

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 du Collège de l'Assomption, zone 2;

Considérant la résolution du conseil municipal #2015-03-0146 datée du 3 mars 2015 donnant son aval au projet d'agrandissement selon l'option #2, préparée le 8 décembre 2014, par le consortium d'architectes Birtz Beaudoin Laforest et Bergeron Thouin;

Considérant la résolution du conseil municipal #2015-09-0466 datée du 1^{er} septembre 2015 acceptant les matériaux déposés par les architectes en date du 18 août 2015 qui serviront à la construction de l'agrandissement du Cégep;

Considérant que le projet d'agrandissement selon l'option#2 a été bonifié dans le respect des commentaires émis par le Comité consultatif d'urbanisme lors de sa séance régulière du 22 juin 2015;

Considérant les plans d'architecture finaux pour construction datés du 16 décembre 2015 préparés par le consortium d'architectes Birtz Beaudoin Laforest et Bergeron Thouin;

Considérant la lettre du Cégep Régional de Lanaudière datée du 25 février 2015 s'engageant à prendre entente afin de se conformer au nombre de cases de stationnement exigé;

Considérant que les conditions édictées à la résolution du conseil municipal #2015-09-0466 seront respectées à savoir :

- Qu'un plan de l'architecture du paysage devra être déposé démontrant entre autres les mesures alternatives pour les arbres coupés;
- Que l'affichage devra faire l'objet d'une présentation à une séance ultérieure du CCU pour approbation.

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** les plans finaux de l'agrandissement du CÉGEP régional de Lanaudière à L'Assomption, le tout tel que représenté aux documents préparés par le consortium d'architectes Birtz Beaudoin Laforest et Bergeron Thouin et datés du 16 décembre 2015 et aux conditions suivantes :

- Que la fenestration soit retravaillée de manière à présenter une symétrie d'un étage à l'autre (ajout d'une fenêtre au 3^e étage pour l'élévation Dorval et déplacement d'une fenêtre pour l'élévation Ange-Gardien);

- L'échantillon de couleur pour le jaune des panneaux et du soffite installés et intégrés dans les surfaces vitrées du rez-de-chaussée devra être déposé à une séance ultérieure du Comité consultatif d'urbanisme de même que les motivations pour lesquelles le choix s'est arrêté.

De plus, le Service de l'urbanisme proposera aux architectes de révérifier la proportion des panneaux de fibrociment prévus autour des fenêtres.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 17 février 2016

Recommandation no. : CCU2016-0009

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

7.1

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 : Déplacement du bâtiment principal, lotissement et construction d'une résidence unifamiliale isolée (zone 36)

La demande vise à :

Autoriser le déplacement de la maison mobile à l'extérieur des limites de la ville;

Autoriser le lotissement;

Autoriser la construction d'une maison unifamiliale isolée de deux (2) étages ayant les dimensions suivantes: 11,58 mètres par 12,2 mètres (38 pieds par 43 pieds et 3 pouces);

Matériaux:

- Brique Larado Rinox dans les tons de gris avec Fortex dans les tons de brun en façade;
- Portes et fenêtres noires en façade;
- Vinyle dans les tons de gris sur les autres élévations;
- Portes et fenêtres blanches sur les autres élévations;
- Toiture en bardeaux d'asphalte dans les tons de noir. Portes et fenêtres 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);

Recommandation du Service de l'urbanisme :

Le Service de l'urbanisme est **favorable** à la demande de déplacement de la maison mobile, de lotissement et de construction d'une maison unifamiliale aux conditions suivantes :

- Que si le même modèle architectural est construit sur le terrain contigu, que ce modèle soit symétriquement inversé de celui proposé dans la présente demande;
- Que les travaux de construction visant la réutilisation du site (lot projeté 5 852 425) 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 5 852 425) soient complétés dans les 12 mois suivant la résolution du conseil municipal autorisant le déplacement du bâtiment principal existant;
- Que les arbres présents sur le lot projeté 5 852 426 soient conservés et fassent l'objet d'une analyse subséquente lorsque d'une demande de permis de construction sera présentée sur ce lot.
- Le Service de l'urbanisme recommande au conseil municipal que la contribution pour fins de parc, terrains de jeux ou espaces naturels soit versée en argent, soit l'équivalent de 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la demande de certificat d'autorisation et 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 le projet de construction d'une résidence unifamiliale isolée de deux étages sur le lot 5 852 425;

Considérant que le projet de construction implique le déplacement de la maison mobile existante à l'extérieur du territoire de L'Assomption;

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

Considérant que l'architecture proposée par cette demande respecte le cadre bâti de cette partie de tronçon de la rue des Merisiers.

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** le déplacement de la maison mobile et la construction d'une résidence unifamiliale de deux étages, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur et aux conditions suivantes :

- Que les travaux de construction visant la réutilisation du site (lot 5 852 425) 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 5 852 425) soient complétés dans les 12 mois suivant la résolution du conseil municipal autorisant le déplacement du bâtiment principal existant;
- Que les arbres présents sur le lot adjacent (5 852 426) soient conservés et fassent l'objet d'une analyse subséquente au moment où une demande de permis de construction sera déposée pour ce lot;
- Que si le même modèle architectural de résidence est construit sur le terrain contigu (lot 5 852 426), qu'il soit symétriquement inversé de celui proposé par la présente demande;
- Que la contribution pour fins de parc, terrain de jeux ou espaces naturels soit versée en argent et équivalente à 10% de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 17 février 2016

Recommandation no. : CCU2016-0010

9. DOSSIERS PIIA- AUTRES SECTEURS

9.1

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 : 2016-10-13	Inspecteur : Marie-Claude Harpin

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Démolition du bâtiment principal et construction d'un bâtiment commercial de deux étages (zone 30)

La demande vise à :

Autoriser la démolition du bâtiment commercial;

Autoriser la construction d'un bâtiment commercial, ayant les dimensions suivantes: 29,26 mètres par 16,15 mètres (96 pieds par 53 pieds).

Matériaux:

- Bloc de béton architectural couleur Nuance beige Dunlop, revêtement métallique horizontal de type « Harry Wood » modèle bois torréfié et acier corrugué couleur gris pierre (56071) de Vicwest;
- Marquises et parapet en acier prépeint couleur gris charbon (55174) de Vicwest;
- Portes et fenêtres dans les tons de noir;

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant le règlement de P.I.I.A. du secteur commercial et résidentiel du boulevard de L'Ange-Gardien (entre la rue Roquebrune et Saint-Étienne) (zone 30);

Considérant la délibération du CCU. du 21 octobre 2015 voulant que le dossier soit remis à l'étude pour les considérations suivantes:

- Considérant qu'une densification accrue serait à privilégier pour ce secteur (aire T.O.D.);
- Considérant que l'architecture devra être retravaillée en fonction des critères et objectifs édictés au règlement de P.I.I.A. de la zone 30;
- Considérant que des plans plus définitifs pour le projet de construction commercial devront être présentés au comité avant que le projet ne fasse l'objet d'un accord de principe;
- Considérant que le directeur du Service de l'urbanisme rencontrera le demandeur pour l'informer des critères et orientations de la ville pour ce secteur avant que ce dernier ne puisse afficher le projet commercial sur le site.
- Considérant la demande de dérogation mineure pour la largeur de l'allée d'accès présentée au point 10.1;
- Considérant les modifications apportées aux plans d'architecture présentés au CCU du 21/10/2015;
- Considérant que l'affichage et l'éclairage feront l'objet d'une présentation à une séance ultérieure du CCU.

Recommandations du Service de l'urbanisme :

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

- Que l'enseigne existante (l'enseigne, son support et tous les éléments et accessoires qui leur sont rattachés) soit enlevée simultanément à la démolition du bâtiment principal;
- Que l'affichage et l'éclairage fassent l'objet d'une présentation à une séance ultérieure du CCU;
- Que le projet de construction respecte toute exigence établie par servitude sur le site.

De plus, le Service de l'urbanisme est **favorable** à la demande de démolition du bâtiment existant aux conditions suivantes :

- Que les travaux de construction visant la réutilisation du site soient amorcés dans les 6 premiers mois suivant la résolution du conseil municipal autorisant la démolition du bâtiment principal existant;
- Que les travaux de construction visant la réutilisation du site soient exécutés dans les 18 mois suivant la résolution du conseil municipal autorisant la démolition du bâtiment principal existant.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la demande de certificat d'autorisation et de permis de construction touchant le règlement de zonage #300-2015 et le P.I.I.A. du secteur commercial et résidentiel du boulevard de L'Ange-Gardien (entre la rue Roquebrune et Saint-Étienne) zone 30;

Considérant le projet de construction d'un bâtiment commercial comportant des commerces de détail au rez-de-chaussée et des bureaux à l'étage et que l'architecture proposée permettrait une intégration harmonieuse avec tout développement futur;

Considérant que le requérant a retravaillé les plans en fonction des commentaires émis à la délibération #CCU2015-0152 datée du 21 octobre 2015 du Comité consultatif d'urbanisme;

Considérant que le projet de construction implique la démolition du bâtiment existant;

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

Considérant que le règlement de zonage #300-2015 actuellement en vigueur autorise le développement commercial pour ce secteur;

Considérant qu'une demande pour la réduction de l'allée d'accès fera l'objet d'une dérogation mineure au point 10.1 du présent procès-verbal;

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** la démolition du bâtiment existant et la construction d'un bâtiment commercial de deux étages, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur et aux conditions suivantes :

- Que l'enseigne existante et tous les éléments s'y rattachant soient enlevés simultanément à la démolition du bâtiment principal;

- Que le concept d'affichage fasse l'objet d'une présentation à une séance ultérieure du Comité consultatif d'urbanisme;
- Que le projet de construction respecte toutes exigences qui seraient établies par le passage d'une servitude sur le site;
- Que les travaux de construction visant la réutilisation du site soient amorcés dans les 6 premiers mois suivant la résolution du conseil municipal autorisant la démolition du bâtiment principal existant;
- Que les travaux de construction visant la réutilisation du site soient complétés dans les 18 mois suivant la résolution du conseil municipal autorisant la démolition du bâtiment principal existant;

De plus, le Service de l'urbanisme, à la demande des membres du Comité consultatif d'urbanisme, suggérera au requérant d'évaluer les possibilités suivantes :

- Retravailler les plans de la structure du nouveau bâtiment pour permettre éventuellement l'ajout d'un 3^e étage;
- Modifier l'implantation du bâtiment principal et permettre ainsi que l'allée d'accès soit normalisée ce qui éviterait des problèmes de circulation anticipés par la réduction de la largeur de l'allée d'accès qui fait l'objet d'une demande de dérogation mineure au point 10.1 du présent procès-verbal.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 17 février 2016

Recommandation no. : CCU2016-0011

10. DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE	
10.1	
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 : 2016-02-05	Inspecteur : Marie-Claude Harpin
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Demande de dérogation pour la largeur de l'allée d'accès	
La demande vise à :	
Autoriser une largeur de l'allée d'accès de 3,51 mètres alors que le règlement numéro 300-2015 relatif au zonage exige une largeur minimale de 6 mètres, soit une dérogation de 2,49 mètres.	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
<p>Considérant la présence d'une servitude établie en faveur d'Hydro-Québec et Bell Canada;</p> <p>Considérant la présence d'un poteau et de quatre (4) haubans;</p> <p>Considérant la configuration du terrain;</p> <p>Considérant que le respect du nombre minimal de cases de stationnement à fournir implique l'aménagement de cases à l'arrière du bâtiment;</p> <p>Considérant qu'il est nécessaire d'avoir une allée de circulation pour permettre l'accès et la sortie des véhicules en marche avant.</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"> - Qu'il y ait une signalisation claire et évidente sur le site afin d'informer les usagers du sens unique de la circulation à l'entrée et à la sortie de cette allée d'accès. <p>De plus, le Service de l'urbanisme recommande au requérant que les cases de stationnement localisées à l'arrière du bâtiment soient réservées aux employés des commerces.</p>	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
<p>Considérant la demande de dérogation mineure;</p> <p>Considérant la bonne foi du requérant ;</p> <p>Considérant qu'aucun préjudice n'est créé pour les propriétés limitrophes ;</p> <p>Considérant la configuration du terrain ;</p> <p>Considérant la présence d'une servitude établie en faveur des compagnies d'utilités publiques ;</p> <p>Considérant la présence d'un poteau et de quatre (4) haubans ;</p> <p>Il est résolu de recommander au conseil municipal d'ACCEPTER la demande de dérogation mineure qui consiste à autoriser une largeur de l'allée d'accès réduite à 3,51 mètres alors que la largeur minimale prescrite par le règlement de zonage #300-2015 est de 6 mètres autorisant une dérogation de 2,49</p>	

mètres, et ce, à la condition suivante :

- Qu'à l'entrée et à la sortie de cette allée d'accès, une signalisation claire sera mise en place afin d'informer les usagers du sens unique de la circulation.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 17 février 2016

Recommandation no. : CCU2016-0012

11. DEMANDE DE DÉMOLITION

11.1

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: 1270, chemin du Golf No de lot(s): 3 731 364	Matricule: 0977-24-5573-0-000-0000 Zone: H1-30
Date de réception de la demande : 2016-02-05	Inspecteur : Valérie Cormier

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Autoriser la démolition d'une maison unifamiliale isolée (projet de reconstruction)

La demande vise à :

Autoriser la démolition de la maison unifamiliale isolée pour construire une maison unifamiliale isolée.

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

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

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

Considérant l'incertitude du requérant quant au maintien ou au remplacement du système d'évacuation et de traitement des eaux usées existant;

Recommandation du Service de l'urbanisme :

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

- Que les murs latéraux présentent un retour de 0,61 mètre de largeur en pierre ou maçonnerie à la jonction avec la façade principale;
- Que le plan d'implantation soit conforme aux exigences du règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22);
- Que les installations septiques soient conformes au règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22).

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la demande de certificat d'autorisation pour la démolition du bâtiment existant;

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

Considérant que le projet de construction implique la démolition du bâtiment existant;

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

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** la démolition du bâtiment principal existant, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur et aux conditions suivantes :

- Considérant l'importante superficie du lot, implanter le nouveau bâtiment de façon à conserver le plus d'arbres possible;
- Que le plan d'implantation soit conforme aux exigences du règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r22);

- Que les installations septiques soient conformes au règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r22);
- Que les travaux de construction visant la réutilisation du site soient amorcés dans les 4 premiers mois suivant la résolution du conseil municipal autorisant la démolition du bâtiment principal existant;
- Que les travaux de construction visant la réutilisation du site soient complétés dans les 12 mois suivant la résolution du conseil municipal autorisant la démolition du bâtiment principal existant.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 17 février 2016

Recommandation no. : CCU2016-0013

12. DEMANDES À LA CPTAQ	
12.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse: 650, rang du Point-du-Jour Nord	Matricule: 1382-53-5057-0-000-0000
No de lot(s): 3 729 715	Zone: A1-08
Date de réception de la demande : 2016-02-05	Inspecteur : Marie-Claude Harpin
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Demande d'autorisation pour une utilisation à une fin autre que l'agriculture pour l'aménagement d'un logement supplémentaire	
La demande vise à :	
Autoriser l'aménagement d'un logement supplémentaire d'une superficie de 86,59 mètres carrés (932 pieds carrés) pour les parents.	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
Considérant la lettre de dénonciation du lien de parenté dûment signée par le propriétaire;	
Recommandation du Service de l'urbanisme :	
Le Service de l'urbanisme favorable à la demande.	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
Considérant la demande;	
Considérant qu'il y a ici de faibles impacts et contraintes en regard des autorisations recherchées pour l'application des lois et règlements notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;	
Considérant que le projet n'entraînera 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 <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> ;	
Il est résolu de recommander au conseil municipal d' APPUYER , la demande d'utilisation à une fin autre que l'agriculture afin d'autoriser l'aménagement d'un logement supplémentaire.	
Adoptée à la majorité	
Date du CCU : 17 février 2016	Recommandation no. : CCU2016-0014

12.2

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: 739-745, montée 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 : 2016-02-05

Inspecteur : Valérie Cormier

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Demande d'autorisation pour une utilisation à une fin autre que l'agriculture pour certains usages commerciaux

La demande vise à :

Autoriser les usages suivants comme usages locatifs possibles:

- L'ensemble de la catégorie d'usage « Vente au détail (C1) »;
- Les établissements de service personnel (C201), excluant un « centre de la petite enfance ou autre service de garde à l'enfance »;
- Les établissements de service professionnel ou de santé corporelle (C202);
- Les établissements de service d'affaires (incluant les associations et organismes), de gestion de société ou de soutien administratif (C203);
- Les établissements de restauration (C302), excluant une « crèmerie et bar laitier ».

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant que l'immeuble est situé en zone agricole;

Considérant que l'immeuble est situé dans un ilot déstructuré (ilot #8);

Considérant que tout changement d'usage de nature autre qu'agricole doit être préalablement autorisé par la C.P.T.A.Q.;

Considérant la vocation commerciale du secteur d'implantation et que ce dernier constitue une des portes d'entrée de la Ville de L'Assomption;

Considérant une décision favorable (#410196) rendue par la C.P.T.A.Q. autorisant certains usages commerciaux sur ce site;

Recommandation du Service de l'urbanisme :

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

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la demande;

Considérant que le requérant désire que certains usages locatifs soient autorisés afin d'augmenter les possibilités de location;

Considérant qu'il y a ici de faibles impacts et contraintes en regard des autorisations recherchées pour l'application des lois et règlements notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;

Considérant que le projet n'entraînera 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 que l'immeuble est situé dans un îlot déstructuré (îlot #8);

Considérant la vocation commerciale du secteur d'implantation et que ce dernier constitue une des portes d'entrée de la Ville de L'Assomption;

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**APPUYER**, la demande d'utilisation à une fin autre que l'agriculture afin d'autoriser certains usages commerciaux pour le nouveau bâtiment commercial.

Adoptée à la majorité

Date du CCU : 17 février 2016

Recommandation no. : CCU2016-0015

13. DEMANDE DE MODIFICATION À LA RÉGLEMENTATION

13.1

Demande de changement de zonage afin d'autoriser 2 garages attachés distincts
11, rue de la Charente

M. Jean-François Senécal expose les dispositions normatives du règlement actuel #300-2015 qui autorisent :

- Un seul garage attaché par terrain;
- Une superficie maximale de 75% de la superficie du bâtiment principal (habitable).

Après analyse, les membres conviennent de remettre à l'étude le dossier et afin d'éclairer leur compréhension ils demandent à ce que certains documents complémentaires soient déposés à savoir :

- Plan démontrant l'implantation du bâtiment;
- Plan démontrant la superficie habitable et les aménagements du rez-de-chaussée.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 17 février 2016

Recommandation no. : CCU2016-0016

15. POINTS DIVERS ET POINTS POUR DISCUSSION

15.1 Projet de développement résidentiel (projet intégré / article 16.17 et suivants)
Rang de l'Achigan, lot 5 332 723

Monsieur Jean-Charles Drapeau fait état de l'avancement de ce dossier et présente l'élévation arrière des constructions donnant sur le rang de l'Achigan. Afin d'accepter le projet à une séance ultérieure, le demandeur devra entre autres :

- Présenter un plan d'aménagement démontrant une butte davantage modulée et végétalisée;
- Traitement distinctif et soigné des élévations arrières et latérales des bâtiments faisant dos au rang de l'Achigan;
- Retravailler la répartition des revêtements extérieurs des façades des bâtiments.

16. INFORMATION GÉNÉRALE

17. DATE DE LA PROCHAINE SÉANCE 16 MARS 2016

18. LEVÉE DE LA SÉANCE 21h50.

M. Fernand Gendron
Président

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