

# PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



## SÉANCE RÉGULIÈRE tenue le 18 février 2015

### 1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

**ÉTAIENT PRÉSENTS:** Monsieur Éric Caron, citoyen  
Monsieur Michel Claveau, citoyen  
Monsieur Fernand Gendron, conseiller et président  
Monsieur Jean-Pierre Léveillé, citoyen  
Monsieur Claude Rivest, citoyen  
Madame Maryse Turgeon, conseillère (arrivée 20h10)  
Monsieur Jacques Toupin, citoyen et vice-président

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

**ÉTAIENT ABSENTS :** Madame Sylvie Demers, citoyenne  
Monsieur Jean-Claude Gingras, maire

*Madame Louise Péthel à la prise de notes*

**Il est 20 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 28 JANVIER 2015

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

- 4.1 Rénovation des façades (Programme de subvention)  
308, boulevard de l'Ange-Gardien

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

Aucun dossier à présenter

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

- 6.1 Construction d'une maison unifamiliale avec garage  
503, rue de Pons

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

- 7.1 Démolition du bâtiment principal existant et construction de deux maisons unifamiliales  
70, rue des Ormes

7.2 Démolition du bâtiment principal existant et construction de quatre bâtiments de type unifamilial jumelé  
1470, rue des Cèdres

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

Aucun dossier à présenter

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

Aucun dossier à présenter

**10. DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE**

Aucun dossier à présenter

**11. DEMANDE DE DÉMOLITION**

Aucun dossier à présenter

**12. DEMANDE À LA CPTAQ**

Aucun dossier à présenter

**13. DEMANDE DE MODIFICATION À LA RÉGLEMENTATION**

Aucun dossier à présenter

**14. POINTS DIVERS ET POINTS POUR DISCUSSION**

Aucun point divers et point pour discussion

**15. INFORMATION GÉNÉRALE**

Aucune information à diffuser

**16. DATE DE LA PROCHAINE SÉANCE**

**17. 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 28 janvier 2015 soit adopté.

4. DOSSIER P.I.I.A.- CENTRE-VILLE	
4.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
<b>Adresse:</b> 308, boulevard de l'Ange-Gardien <b>No de lot(s):</b> 2 892 488	<b>Matricule:</b> 1076-74-4706-0-000-0000 <b>Zone:</b> C-85
<b>Date de réception de la demande :</b> 2014/12/03	<b>Inspecteur :</b> Marie-Claude Harpin
NATURE DE LA DEMANDE	
<b>Titre :</b> Rénovation des façades (Programme de subvention)	
<b>La demande vise à :</b>	
<p><b>FAÇADE PRINCIPALE (BOULEVARD DE L'ANGE-GARDIEN):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Installer un revêtement de Canexel pour les façades principale et secondaire de couleur cèdre;</li> <li>- Installer un revêtement de pierre collée/vissée au bas de la façade principale de type Permacon, Be.on.stone, couleur beige ovo;</li> <li>- Remplacer les fenêtres existantes par de nouvelles fenêtres à battants de couleur blanche et installer des moulures en tête de fenêtres de 8 pouces en polyuréthane blanc et volets décoratifs blancs;</li> <li>- Remplacer la vitrine existante par une nouvelle vitrine;</li> <li>- Remplacer la porte existante par une nouvelle porte en aluminium anodisé naturel avec imposte pour le commerce;</li> <li>- Installer des cornières de 4 pouces en polyuréthane blanc;</li> <li>- Installer un nouveau fascia d'aluminium noir et une moulure décorative en polyuréthane blanc;</li> <li>- Installer une rampe décorative de 36 pouces en fer forgé, comme l'existante.</li> </ul> <p><b>FAÇADE SECONDAIRE (RUE SAINT-JOSEPH):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Remplacer les fenêtres existantes par de nouvelles fenêtres à battants de couleur blanche et installer des moulures en tête de fenêtres de 8 pouces en polyuréthane blanc et volets décoratifs blancs;</li> <li>- Installer une nouvelle ouverture vitrée;</li> <li>- Installer un espace d'affichage/publicité;</li> <li>- Installer une moulure décorative en Canexel au bas du mur.</li> </ul>	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Considérant que l'esprit du programme de subvention vise à contribuer à la conservation patrimoniale et redonner une image distincte au secteur du centre-ville;</li> <li>- Considérant que l'objectif du programme de subvention est d'améliorer et de préserver les éléments architecturaux propres au secteur commercial du centre-ville;</li> <li>- Considérant que les projets de rénovation de façade doivent intégrer des éléments architecturaux caractéristiques du cœur du centre-ville, et ce, en lien avec les bâtiments patrimoniaux existants;</li> <li>- Considérant que les matériaux retenus doivent être nobles et dans des couleurs sobres rappelant les caractéristiques du cœur du centre-ville;</li> <li>- Considérant que le programme de subvention prévoit un montant additionnel pour la rénovation d'une façade secondaire;</li> <li>- Considérant les plans déposés par le demandeur.</li> </ul> <p>Le Service de l'urbanisme est <b>non favorable à la demande et recommande que les plans soient retravaillés de manière à modifier éléments suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retirer la rampe décorative proposée sur le coin du bâtiment;</li> <li>- Retirer l'espace publicitaire proposé sur la façade secondaire ou le remplacer par une enseigne appliquée à plat avec éclairage externe;</li> </ul>	

- Proposer un revêtement extérieur autre que le Canexel afin de limiter ou d'éliminer l'apparence des joints entre les planches;
- Que la cornière proposée sur le coin du bâtiment soit prolongée jusqu'au niveau du sol et présente une largeur de 5 pouces;
- Que la nouvelle ouverture vitrée proposée sur la façade secondaire présente le même alignement que la vitrine située en façade et que cette nouvelle ouverture soit élargie à son maximum;
- Que la vitrine principale en façade soit modulée en 3 sections verticales au lieu de 2;
- En l'absence de fronton surmontant le toit plat, que des éléments architecturaux plus marquants soient intégrés sous le débord de toit;
- Que la pierre proposée en façade soit retirée ou remplacée par un revêtement plus résistant aux intempéries et aux pressions urbaines (sel, neige, équipement mécanique, etc.).

#### RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Après discussion les membres demandent à ce que les plans soient retravaillés de façon à favoriser l'intégration architecturale du bâtiment rénové au centre-ville et particulièrement en ce qui a trait aux éléments suivants :

- Traitement de la corniche;
- Volets (retrait);
- Revêtement de pierre (s'assurer de sa résistance face à nos conditions climatiques).

De plus, considérant que le projet s'inscrit au volet II du programme de subvention du secteur commercial du centre-ville et que le demandeur est éligible à toucher une subvention maximale de 80 000\$ (façade principale et façade secondaire), il est recommandé d'informer le propriétaire que les plans qui seront acceptés devront être respectés au moment de l'exécution des travaux sous peine de voir le montant de la subvention diminué à l'exception d'éléments techniques hors contrôle qui surviendraient au moment de la réalisation des travaux.

Le Service de l'urbanisme communiquera avec l'architecte afin de lui faire part des éléments à réviser. Également des échantillons des revêtements devront être présentés au moment du retour du dossier à une séance ultérieure.

**Adoptée à la majorité**

**Date du CCU : 18 février 2015**

**Recommandation no. : CCU2015-0019**

6. DOSSIERS P.I.I.A.- BOISÉ DU PORTAGE	
6.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
<b>Adresse:</b> 503, rue de Pons <b>No de lot(s):</b> 4 148 343	<b>Matricule:</b> 1076-13-4030-0-000-0000 <b>Zone:</b> H-137
<b>Date de réception de la demande :</b> 2015/01/12	<b>Inspecteur :</b> Valérie Cormier
NATURE DE LA DEMANDE	
<b>Titre :</b> Construction d'une maison unifamiliale avec garage	
<b>La demande vise à :</b>	
<p>Construire une maison unifamiliale isolée de deux étages avec garage annexé ayant les dimensions suivantes : 12,19 m par 11,58 m (40 pieds par 38 pieds).</p> <p>Matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pierre (modèle Rinox Lorado) en façade dans les tons de gris et bois torréfié;</li> <li>- Pierre (modèle Rinox Romania) sur les autres élévations dans les tons de gris;</li> <li>- Toiture en bardeaux d'asphalte dans les tons de noir;</li> <li>- Portes et fenêtres de couleur noire.</li> </ul>	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
<p>Considérant le règlement de P.I.I.A. du secteur résidentiel du Boisé du Portage (zone 32);</p> <p>Considérant que tous les documents (plans d'architecture, d'implantation, etc.) requis dans le cadre de l'analyse de la demande ont été déposés;</p> <p><b>Recommandation du Service de l'urbanisme :</b></p> <p>Le Service de l'urbanisme est favorable à la demande aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que le revêtement extérieur du bâtiment doit être de la maçonnerie de type brique d'argile dans les tons de terre ou de la pierre et doit constituer au moins quatre-vingt-dix pour cent (90%) des murs du bâtiment, dont au moins quatre-vingt-dix pour cent (90%) de la façade du bâtiment. Les ouvertures sont incluses dans le pourcentage de maçonnerie exigée.</li> <li>- Les fenêtres à glissière sont interdites. Toutefois, elles sont permises uniquement sur le mur arrière au niveau du sous-sol.</li> </ul>	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
<p>Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de P.I.I.A. de la 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'<b>ACCEPTER</b> la construction d'une résidence unifamiliale avec garage, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur et aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La maçonnerie doit constituer au minimum 90% des murs du bâtiment;</li> <li>- Les fenêtres à glissière au niveau du sol sont permises uniquement sur le mur arrière.</li> </ul>	
<b>Adoptée à l'unanimité</b>	
<b>Date du CCU :</b> 18 février 2015	<b>Recommandation no. :</b> CCU2015-0020

## 7.1

### PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

**Adresse:** 70, rue des Ormes

**No de lot(s):** 3 728 945

**Matricule:** 1079-32-3861-0-000-0000

**Zone:** H-193

**Date de réception de la demande :** 2014/11/28

**Inspecteur :** Marie-Claude Harpin

### NATURE DE LA DEMANDE

**Titre :** Démolition du bâtiment principal existant et construction de deux résidences unifamiliales

#### La demande vise à :

- Autoriser la démolition du bâtiment principal;
- Autoriser la construction de 2 maisons unifamiliales isolées dont :
  - -une maison unifamiliale d'un étage avec garage ayant les dimensions suivantes: 10,96 mètres par 12,2 mètres (36 pieds par 40 pieds);
  - -une maison unifamiliale de 2 étages ayant les dimensions suivantes: 7,31 mètres par 8,58 mètres (24 pieds par 28 pieds et 6 pouces);

#### Matériaux pour les 2 modèles:

- Brique en façade dans les tons de gris avec vinyle dans les tons de gris;
- Vinyle sur les autres élévations dans les tons de gris;
- Toiture en bardeaux d'asphalte dans les tons de noir;
- Portes et fenêtres de couleur noire.

### COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant le règlement de contrôle intérimaire no 162 entré en vigueur le 31/10/2014 autorisant une opération cadastrale réalisée à partir d'un lot existant en date du 27/08/2014 qui a pour but de créer un maximum de deux (2) lots;

Considérant les plans préliminaires déposés par le requérant au CCU du 28/01/2015;

Considérant que tous les documents (plans d'architecture, d'implantation, etc.) requis dans le cadre de l'analyse de la demande ont été déposés;

Considérant qu'il s'agit de modèles de résidences plus traditionnels que contemporains respectant le cadre bâti de ce secteur.

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

Le Service de l'urbanisme est favorable à la demande des deux constructions de résidences unifamiliales.

Également, 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 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.

#### RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant que la demande de permis de construction touchant le règlement de P.I.I.A. de la zone 36;

Considérant que le demandeur a déposé tous les documents requis dans le cadre de l'analyse de la demande;

Considérant que la demande répond aux exigences du règlement de zonage et aux critères et objectifs du règlement de P.I.I.A. de la zone 36;

Considérant qu'à la demande du comité consultatif d'urbanisme lors de la séance du 28 janvier 2015, le demandeur a présenté de nouveaux plans qui privilégient des modèles de résidences plus traditionnels en respectant autant que possible le cadre bâti de ce secteur;

Considérant que le projet de construction implique la démolition de la maison mobile;

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 de la maison mobile et la construction de deux résidences unifamiliales isolées, 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 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 : 18 février 2015**

**Recommandation no. : CCU2015-0021**

## 7.2

### PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

**Adresse:** 1470, rue des Cèdres

**No de lot(s):** 4 957 420

**Matricule:** 1079-44-0945-0-000-0000

**Zone:** H-193

**Date de réception de la demande :** 2014/07/08

**Inspecteur :** Valérie Cormier

### NATURE DE LA DEMANDE

**Titre :** Démolition du bâtiment principal existant et construction de quatre bâtiments de type unifamilial jumelé

#### La demande vise à :

- Autoriser la démolition du bâtiment principal;
- Autoriser la construction de quatre habitations unifamiliales jumelées (8 unités de logement).

#### Matériaux :

- Brique en façade dans les tons de gris avec vinyle dans les tons de brun;
- Vinyle sur les autres élévations dans les tons de beige;
- Toiture en bardeaux d'asphalte dans les tons de noir;
- Portes et fenêtres de couleur noire.

### COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

- Considérant l'avis de motion daté du 6 mai 2014 et la fin de son effet de gel en date du 6 juillet 2014;
- Considérant l'avis de motion daté du 8 juillet 2014;
- Considérant que la demande complète a été présentée alors qu'aucun effet de gel n'était applicable;
- Considérant que le modèle présenté a déjà été autorisé par le conseil municipal;
- Considérant que vingt-deux (22) arbres seront coupés;
- Considérant les constructions neuves limitrophes;
- Considérant la résolution du conseil municipal #2014-08-0526 refusant le projet initial et imposant une condition pour la contribution aux fins de parc;
- Considérant la condition imposant des modifications aux plans présentés afin que la contribution aux fins de parc soit versée en superficie de terrain et non en argent (10%);

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

Le Service de l'urbanisme est **favorable** à la demande et recommande que la contribution aux fins de parc soit versée sous forme financière.

Également, 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 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 exécutés dans les 12 mois suivant la résolution du conseil municipal autorisant la démolition du bâtiment principal existant.

### RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de P.I.I.A. de la zone 36;

Considérant qu'à la séance du comité consultatif d'urbanisme du 28 janvier 2015, il a été discuté que le



demandeur désirait représenter des plans d'architecture, d'implantation et de lotissement à cette séance;

Considérant le projet de construction de quatre habitations unifamiliales jumelées (8 unités de logement);

Considérant la résolution du conseil municipal #2014-08-0526 adoptée le 19 août 2014 refusant le projet initial et imposant une condition pour la contribution aux fins de parc;

Considérant que le modèle présenté a déjà été autorisé par le conseil municipal;

Considérant que le projet de construction implique la démolition de la maison mobile;

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 de la maison mobile et la construction de quatre habitations unifamiliales jumelées (8 unités de logement), le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur et aux conditions suivantes :

- Que la contribution aux fins de parcs à céder à la Ville de L'Assomption soit versée sous forme financière;
- 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 : 18 février 2015**

**Recommandation no. : CCU2015-0022**

14. POINTS DIVERS ET POINTS POUR DISCUSSION
15. INFORMATION GÉNÉRALE
16. DATE DE LA PROCHAINE SÉANCE : 25 MARS 2015
17. FIN DE LA SÉANCE À 21h10.

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

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