

PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



SÉANCE RÉGULIÈRE tenue le 18 juin 2014

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

ÉTAIENT PRÉSENTS: Monsieur Éric Caron, citoyen
Mme Sylvie Demers, citoyenne
Monsieur Michel Gagnon, maire suppléant
Monsieur Fernand Gendron, conseiller et président
Monsieur Jean-Pierre Léveillé, citoyen
Monsieur Claude Rivest, citoyen
Monsieur Jacques Toupin, citoyen et vice-président
Madame Maryse Turgeon, conseillère

Madame Patricia Ayotte, directrice par intérim Service de l'urbanisme
Monsieur Jean-François Sénécal, directeur adjoint par intérim Service de l'urbanisme

ÉTAIENT ABSENTS : Monsieur Michel Claveau, citoyen
Monsieur Jean-Charles Drapeau, directeur Service de l'urbanisme
Monsieur Jean-Claude Gingras, maire

Madame Louise Péthel à la prise de note

Il est 19h.

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 23 AVRIL 2014
4. DOSSIERS P.I.I.A. – CENTRE-VILLE
 - 4.1 Rénovation extérieure du bâtiment
639 à 643, boulevard de l'Ange-Gardien
 - 4.2 Remplacement des portes et des fenêtres
626, boulevard de l'Ange-Gardien
 - 4.3 Modification de la résolution #2014-06-0385 afin d'autoriser une [RETOUR DE DOSSIER](#)
toiture en bardeaux d'asphalte de couleur noire et un revêtement extérieur en canexel de couleur amande
278, rue Sainte-Ursule

4.4 Démolition du bâtiment existant et construction d'une habitation trifamiliale
492, boulevard de l'Ange-Gardien

4.5 Rénovation de la galerie avant
608, boulevard de l'Ange-Gardien

5. DOSSIER – HÉRITAGE ET FAUBOURG

Aucun dossier

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

6.1 Construction d'un cabanon
535, rue de la Seugne

6.2 Construction d'un garage option #2
558, rue de Pons

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

7.1 Remplacement d'une porte et des fenêtres
69, boulevard de l'Ange-Gardien

7.2 Régulariser les enseignes existantes sur poteau et appliquée
840, boulevard de l'Ange-Gardien Nord

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

8.1 Remplacement du revêtement de toiture
2496, boulevard de l'Ange-Gardien Nord

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

9.1 Construction d'une maison unifamiliale avec garage
Rue Pauzé

10. DEMANDES DE DÉROGATION MINEURE

10.1 Demande de dérogation concernant la marge avant de la maison unifamiliale isolée
projetée
24, rue Lapierre

10.2 Demande de dérogation mineure concernant les largeurs de terrain
2305, boulevard de l'Ange-Gardien Nord

10.3 Demande de dérogation mineure concernant la hauteur de la clôture en cour avant
890, boulevard de l'Ange-Gardien Nord

11. DEMANDE DE DÉMOLITION

11.1 Demande de démolition du bâtiment principal
492, boulevard de l'Ange-Gardien

12. DEMANDE À LA CPTAQ

Aucun dossier

13. DEMANDE DE MODIFICATION À LA RÉGLEMENTATION

13.1 Demande de modification au règlement de zonage
Plomberie Malouin – Ébénisterie Brun Bois

14. POINTS DIVERS ET POINTS POUR DISCUSSION

Aucun point pour discussion

15. INFORMATIONS GÉNÉRALES

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 dernière séance régulière du 21 mai 2014 soit adopté tel que déposé;
- Que le procès-verbal de la séance spéciale du 11 juin 2014 soit adopté tel que déposé.

4. DOSSIERS P.I.I.A.- CENTRE-VILLE	
4.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse: 639 à 643, boulevard de l'Ange-Gardien	Matricule: 1075-18-7769-0-000-0000
No de lot(s): 2 892 655	Zone: H-63
Date de réception de la demande : 03/06/2014	Inspecteur : Marie-Claude Harpin
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Rénovation extérieure du bâtiment	
<p>La demande vise à : Rénover l'extérieur du bâtiment, soit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Peindre le revêtement d'acrylique dans les tons de crème; - Peindre la toiture dans les tons de gris; - Peindre le cadrage de la porte et les contours de fenêtres de couleur noire. 	
ANALYSE RÉGLEMENTAIRE	
<p>L'analyse a été effectuée à partir des pièces suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Photos démontrant les rénovations; - Photos de la propriété et des propriétés avoisinantes. <p>La demande répond aux exigences du règlement de zonage no 119-2005 et aux critères et objectifs du règlement sur les PIIA no 156-2008 (zone 28).</p> <p style="text-align: right;">Date : 03/06/2014</p>	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
<p>Considérant que les couleurs des matériaux de revêtement extérieur sont sobres et n'engendrent pas de trop forts contrastes avec ceux des bâtiments du voisinage.</p> <p>Le Service de l'urbanisme est favorable.</p>	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
<p>Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de P.I.I.A. du secteur résidentiel du boulevard de L'Ange-Gardien (zone 28);</p> <p>Considérant la vocation « commerciale » de l'immeuble;</p> <p>Il est résolu de recommander au conseil municipal d'ACCEPTER la rénovation extérieure du bâtiment qui consiste à repeindre le revêtement d'acrylique dans les tons de crème, les cadrages de porte et fenêtres de couleur noire ainsi que le revêtement de la retombée de la toiture dans les tons de gris, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur.</p> <p style="text-align: right;">Adoptée à l'unanimité</p>	
Date du CCU : 18 juin 2014	Recommandation no. : CCU2014-0087

4.2

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: 626, boulevard de l'Ange-Gardien

No de lot(s): 2 893 102

Matricule: 1075-28-3450-0-000-0000

Zone:H-63

Date de réception de la demande :04/06/2014

Inspecteur : Marie-Claude Harpin

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Remplacement des portes et des fenêtres

La demande vise à :

- Remplacer 9 fenêtres à battants de couleur blanche ou brune;
- Remplacer 3 portes avec fenêtre pleine longueur ou $\frac{3}{4}$ de couleur blanche ou brune.

ANALYSE RÉGLEMENTAIRE

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

- Modèle des portes et fenêtres;
- Photos de la propriété et des propriétés avoisinantes.

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

Toutefois, la demande répond en partie à certaines dispositions du règlement sur les P.I.I.A. no 156-2008 (zone 28), et ce, en fonction de l'article 6.18.5 (architecture), objectif 1, où tout changement de fenêtre doit se faire dans l'esprit du style d'origine et l'agrandissement d'une ouverture ne doit pas excéder 20% et les ouvertures doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur/largeur supérieur à 1,2).

Date :04/06/2014

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant que tout changement de fenêtre doit se faire dans l'esprit du style d'origine;

Considérant que les fenêtres existantes sont à guillotine et que celles proposées sont à battant;

Considérant que les ouvertures sont plus hautes que larges (rapport hauteur/largeur supérieur à 1,2);

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

- Les fenêtres du rez-de-chaussée devront être remplacées par des fenêtres à guillotine;
- Les portes et les fenêtres devront être de couleur blanche.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de P.I.I.A. du secteur résidentiel du boulevard de L'Ange-Gardien (zone 28);

Considérant que selon les objectifs du règlement de P.I.I.A de ce secteur, tout changement de fenêtre doit se faire dans l'esprit du style d'origine;

Considérant que les fenêtres existantes sont à guillotine;

Considérant que des demandes pour des changements similaires ont été analysées sur la base des objectifs du P.I.I.A. et que les demandeurs se sont conformés;

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** le remplacement de fenêtres et de portes dont 9 fenêtres et 3 portes vitrées, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur, et aux conditions suivantes :

- Les fenêtres du rez-de-chaussée devront être à guillotine;
- Les fenêtres et portes devront être de couleur blanche.

Adoptée à la majorité

Date du CCU : 18 juin 2014

Recommandation no. : CCU2014-0088

4.3

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: 278, rue Sainte-Ursule
No de lot(s): 2 892 344

Matricule: 1076-75-0575-0-000-0000
Zone: H-94

Date de réception de la demande : 06/06/2014

Inspecteur : Marie-Claude Harpin

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Modification de la résolution du conseil municipal # 2014-06-0385 afin d'autoriser une toiture en bardeaux d'asphalte de couleur noire et un revêtement extérieur en canexel de couleur amande. (RETOUR DE DOSSIER).

La demande vise à :

Autoriser une toiture en bardeau d'asphalte noir deux tons et un revêtement extérieur en canexel de couleur amande. (retour de dossier suite à la résolution du conseil municipal #2014-06-0385 datée du 03/06/2014)

ANALYSE RÉGLEMENTAIRE

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

- Plans d'un professionnel (Denis Lafrenière, technicien en architecture, 14/05/2014);
- Photos de la propriété.

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

Toutefois, la demande répond en partie à certaines dispositions du règlement sur les P.I.I.A. no 156-2008 (zone 4 et bâtiments d'intérêt historique ou architectural identifiés sur le plan en annexe « H »), et ce, en fonction de l'article 6.4.5 (architecture), objectif 2, où les composantes architecturales des bâtiments (gabarits, formes des toitures, disposition et formes des ouvertures, matériaux de revêtements, ornementation, etc.) sont communes aux bâtiments qui caractérisent chacune des zones.

Date : 06/06/2014

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

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

Considérant que la couleur doit être d'une teinte s'intégrant visuellement aux couleurs de l'environnement;

Considérant que les composantes architecturales des bâtiments (gabarits, formes des toitures, disposition et formes des ouvertures, matériaux de revêtements, ornementation, etc.) sont communes aux bâtiments qui caractérisent chacune des zones;

Considérant la résolution du conseil municipal #2014-06-0385 datée du 03/06/2014 acceptant la demande avec comme une des conditions que la toiture soit en tôle à baguette dans les tons de gris ou argent;

Le Service de l'urbanisme est favorable au changement de couleur (de rouge à beige) à la condition suivante :

- que la toiture soit en tôle à baguette dans les tons de gris ou argent.

De plus, les conditions additionnelles reliées à la résolution # 2014-06-0385 devront être également respectées.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de P.I.I.A. des secteurs Saint-Ignace, Saint-Étienne, Saint-Jacques à Saint-Pierre et Saint-Jean-Baptiste (zone 4);

Considérant la résolution du conseil municipal #2014-06-0385 adoptée à sa séance régulière du 3 juin 2014;

Considérant la recommandation no CCU2014-0071 adoptée à sa séance régulière du 21 mai 2014;

Considérant que la couleur du canexel acceptée soit rouge « campagne » peut être modifiée par la couleur amande;

Considérant que les membres maintiennent la recommandation no CCU2014-0071 en ce qui a trait à la toiture de l'agrandissement qui stipulait :

- *Que la toiture de l'agrandissement soit de tôle à baguettes dans les tons de gris ou argent;*

Il est résolu de recommander au conseil d'**ACCEPTER** la modification de la couleur du revêtement extérieur et de **MAINTENIR** la décision de sa résolution #2014-06-0385 en ce qui a trait à la toiture du bâtiment.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 18 juin 2014

Recommandation no. : CCU2014-0089

4.4

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: 492, boul. de l'Ange-Gardien
No de lot(s): 2 892 558

Matricule: 1075-49-4399-0-000-0000
Zone: H-77

Date de réception de la demande : 06/06/2014

Inspecteur : Marie-Claude Harpin

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Démolition du bâtiment principal existant et construction d'une habitation trifamiliale.

La demande vise à :

Construire une habitation trifamiliale de 10,67 mètres par 11,89 mètres (35 pieds par 39 pieds) en brique dans les tons de brun « Boston ».

ANALYSE RÉGLEMENTAIRE

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

- Architecture : plan d'un professionnel (planImage, modèle no 40259);
- Photos de la propriété et des propriétés avoisinantes.

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

Toutefois, la demande répond en partie à certaines dispositions du règlement sur les P.I.I.A. no 156-2008 (zone 28 et bâtiments d'intérêt historique ou architectural identifiés sur le plan en annexe « H »), et ce, en fonction de l'article 6.18.5 (architecture), objectif 2, où :

- Les composantes architecturales des bâtiments (gabarits, formes des toitures, disposition et formes des ouvertures, matériaux de revêtements, ornementation, etc.) sont communes aux bâtiments qui caractérisent ce secteur;
- La conception de la façade comprend un certain nombre de détails architectoniques d'apparence traditionnelle (galeries, lucarnes, colonnades, balcons, fenêtres en saillie, couronnement, ornementation, détails d'appareillage de briques, etc.);
- Les détails de conception sont raffinés.

Date : 06/06/2014

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

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

Considérant que les composantes architecturales des bâtiments (gabarits, formes des toitures, disposition et formes des ouvertures, matériaux de revêtements, ornementation, etc.) doivent être communes aux bâtiments qui caractérisent ce secteur;

Considérant que les couleurs des matériaux de revêtement extérieur doivent être sobres et ne pas créer de trop forts contrastes avec ceux des bâtiments du voisinage ;

Considérant que les matériaux de revêtement extérieur doivent être de nature sobre et distinctive et présenter une facture de durabilité en correspondant au type de matériaux généralement utilisés pour des bâtiments résidentiels;

Considérant que la conception de la façade comprend **seulement un certain nombre** de détails architectoniques d'apparence traditionnelle (galeries, lucarnes, colonnades, balcons, fenêtres en saillie, couronnement, ornementation, détails d'appareillage de briques, etc.) ;

Considérant que les détails de conception pourraient être plus raffinés ;

Considérant les plans préliminaires présentés ;

Considérant le rapport daté du 5 mai 2013 de Mario Brodeur, architecte, sur l'état de la maison ;

Considérant le rapport daté de juin 2014 de Roupen Tonikian, ingénieur, sur l'état de la maison ;

Considérant que le requérant désire obtenir un accord de principe autorisant la démolition du bâtiment existant ;

Le Service de l'urbanisme est non favorable à donner un accord de principe autorisant la démolition du bâtiment.

La démarche suivante devra être préalablement réalisée :

- obtenir l'avis du comité de patrimoine concernant la démolition de ce bâtiment;
- les plans présentés (agrandissement ou nouvelle construction) devront être modifiés afin de respecter les normes applicables au règlement de zonage et les critères du P.I.I.A. du secteur résidentiel en ce qui a trait au respect du milieu d'insertion notamment en terme de hauteur, de pente de toit, de matériaux et de style architectural;
- les travaux de construction du bâtiment projeté devront débuter, au plus tard, un mois suivant la démolition dudit bâtiment.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Le requérant désire obtenir un accord de principe quant à un projet de construction de triplex isolé sur le site impliquant la démolition du bâtiment existant.

Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de P.I.I.A. du secteur résidentiel du boulevard de L'Ange-Gardien (zone 28);

Considérant que cette résidence est répertoriée dans l'étude Dorion;

Considérant le rapport d'observations d'un architecte spécialisé présenté à la Ville en mai 2013;

Considérant le rapport d'ingénieur déposé par le requérant;

Après analyse et discussion, les membres du CCU désirent obtenir un avis du comité du patrimoine avant d'aller de l'avant dans ce dossier.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 18 juin 2014

Recommandation no. : CCU2014-0090

4.5	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse: 608, boul. de l'Ange-Gardien No de lot(s): 2 892 549	Matricule: 1075-39-3209-0-000-0000 Zone : H-70
Date de réception de la demande : 16/06/2014	Inspecteur : Marie-Claude Harpin
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Rénovation de la galerie avant.	
La demande vise à : Rénover la galerie avant: - Peindre le plancher de la galerie et les marches de couleur jaune.	
ANALYSE RÉGLEMENTAIRE	
L'analyse a été effectuée à partir des pièces suivantes : - Photos de la propriété et des propriétés avoisinantes. La demande répond aux exigences du règlement de zonage no 119-2005. Toutefois, la demande répond en partie à certaines dispositions du règlement sur les P.I.I.A. no 156-2008 (zone 28 et bâtiments d'intérêt historique ou architectural identifiés sur le plan en annexe « H »), et ce, en fonction de l'article 6.18.5 (architecture), objectif 2, où les couleurs des matériaux de revêtement extérieur devraient être sobres et ne pas créer de trop forts contrastes avec ceux des bâtiments du voisinage. Date : 16/06/2014	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
Considérant que cette propriété est répertoriée dans l'inventaire et mise en valeur du patrimoine bâti Dorion; Considérant que les couleurs des matériaux de revêtement extérieur doivent être sobres et ne doivent pas créer de trop forts contrastes avec ceux des bâtiments du voisinage ; Le Service de l'urbanisme est non favorable à la demande et recommande que le plancher du balcon avant et les marches soient peints dans les tons de beige, blanc, brun ou noir.	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de P.I.I.A. du secteur résidentiel du boulevard de L'Ange-Gardien (zone 28); Considérant que cette propriété est répertoriée dans l'inventaire et mise en valeur du patrimoine bâti Dorion; Il est résolu de recommander au conseil municipal de REFUSER la rénovation de la galerie avant qui consiste à repeindre en jaune le plancher et les marches. Toutefois, le demandeur pourra repeindre le plancher et les marches dans des tons plus neutres soit beige, blanc, brun, gris ou noir. Adoptée à l'unanimité	
Date du CCU : 18 juin 2014	Recommandation no. : CCU2014-0091

6 DOSSIERS P.I.I.A. - BOISÉ DU PORTAGE	
6.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse: 535, rue de la Seugne No de lot(s): 4 148 294	Matricule: 0976-75-4040-0-000-0000 Zone: H-137
Date de réception de la demande : 22/05/2014	Inspecteur : Valérie Cormier
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Construction d'un cabanon	
La demande vise à : Construire un cabanon de 2,44 mètres par 2,44 mètres (8 pieds par 8 pieds) en vinyle dans les tons de beige et toiture en bardeaux d'asphalte dans les tons de brun.	
ANALYSE RÉGLEMENTAIRE	
L'analyse a été effectuée à partir des pièces suivantes : - Photo du modèle de cabanon fourni par le demandeur; La demande répond aux exigences du règlement de zonage no 119-2005 ainsi qu'aux dispositions du règlement sur les PIIA no 156-2008 (zone 32). Date : 22/05/2014	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
Le Service de l'urbanisme est favorable à la demande.	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de P.I.I.A. en vigueur dans le projet domiciliaire le Boisé du Portage (secteur 32). Considérant que le modèle de cabanon présenté s'harmonise avec le bâtiment principal; Il est résolu de recommander au conseil municipal d' ACCEPTER la construction d'un cabanon de 2,44 mètres par 2,44 mètres (8 pieds par 8 pieds) en vinyle dans les tons de beige et toiture en bardeaux d'asphalte dans les tons de brun, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur. Adoptée à l'unanimité	
Date du CCU : 18 juin 2014	Recommandation no. : CCU2014-0092

6.2	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse: 558, rue de Pons No de lot(s): 4 148 285	Matricule: 0976-96-3920-0-000-0000 Zone: H-277
Date de réception de la demande : 06/06/2014	Inspecteur : Marie-Claude Harpin
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Construction d'un garage option#2	
<p>La demande vise à : Construire un garage option 2 de 3,66 mètres par 4,88 mètres (12 pieds par 16 pieds) en pierre dans les tons de beige gris en façade et vinyle sur les côtés et d'une hauteur de 4,6 mètres (15 pieds et 10 pouces).</p>	
ANALYSE RÉGLEMENTAIRE	
<p>L'analyse a été effectuée à partir des pièces suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Croquis du modèle de garage option #2 fourni par le demandeur; <p>La demande répond aux exigences du règlement de zonage no 119-2005 ainsi qu'aux dispositions du règlement sur les PIIA no 156-2008 (zone 32).</p> <p style="text-align: right;">Date :06/06/2014</p>	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
Le Service de l'urbanisme est favorable.	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
<p>Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de P.I.I.A. en vigueur dans le projet domiciliaire le Boisé du Portage (secteur 32).</p> <p>Considérant que le modèle de garage option 2 présenté s'harmonise avec le bâtiment principal;</p> <p>Il est résolu de recommander au conseil municipal d'ACCEPTER la construction d'un garage option 2 de 3,66 mètres par 4,88 mètres (12 pieds par 16 pieds) en pierre dans les tons de beige gris en façade et vinyle sur les côtés et d'une hauteur de 4,6 mètres (15 pieds et 10 pouces), le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur.</p> <p style="text-align: right;">Adoptée à l'unanimité</p>	
Date du CCU : 18 juin 2014	Recommandation no. : CCU2014-0093

7. DOSSIERS P.I.I.A.- ROUTE 343- SECTEUR L'ASSOMPTION	
7.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse: 69, boulevard de l'Ange-Gardien No de lot(s): 2891789	Matricule: 1177-10-8653-0-000-0000 Zone: H-124
Date de réception de la demande : 16/05/2014	Inspecteur : Valérie Cormier
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Remplacement des portes et des fenêtres au rez-de-chaussée	
<p>La demande vise à : Changer la porte principale; Changer les deux fenêtres en façade en PVC 1/3 à guillotine; Changer les deux fenêtres sur la façade latérale droite; Changer deux ou trois fenêtres sur la façade latérale gauche.</p>	
ANALYSE RÉGLEMENTAIRE	
<p>L'analyse a été effectuée à partir des pièces suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Photo des modèles fournis par le demandeur; - Photos de la propriété et des propriétés avoisinantes. <p>La demande répond aux exigences du règlement de zonage no 119-2005 ainsi qu'aux dispositions du règlement sur les PIIA no 156-2008 (zone 27).</p> <p style="text-align: right;">Date : 06/06/2014</p>	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
Le Service de l'urbanisme est favorable.	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
<p>Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de P.I.I.A. du secteur résidentiel du boulevard de L'Ange-Gardien (zone 28);</p> <p>Considérant que tout changement de fenêtre doit se faire dans l'esprit du style d'origine;</p> <p>Considérant que les fenêtres existantes sont à guillotine et que les nouvelles sont également à guillotine;</p> <p>Il est résolu de recommander au conseil municipal d'ACCEPTER le remplacement de la porte et des fenêtres, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur.</p> <p style="text-align: right;">Adoptée à l'unanimité</p>	
Date du CCU : 18 juin 2014	Recommandation no. : CCU2014-0094

7.2

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: 840, boul. de l'Ange-Gardien Nord
No de lot(s): 3 932 074

Matricule: 1177-57-1869-0-000-0000
Zone: C-189

Date de réception de la demande : 21/05/2014

Inspecteur : Marie-Claude Harpin

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Régulariser les enseignes existantes sur poteau et appliquée.

La demande vise à :

Autoriser l'enseigne appliquée de 4,29 mètres par 1,22 mètre (14 pieds par 4 pieds) en plastique blanc de 3/16 de pouce d'épaisseur, recouverte de vinyle avec impression numérique;

Autoriser l'enseigne sur poteau de 1,83 mètre par 1,83 mètre (6 pieds par 6 pieds) en plastique blanc de 3/16 de pouce d'épaisseur, recouverte de vinyle avec impression numérique.

ANALYSE RÉGLEMENTAIRE

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

- Photos de la propriété;

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

Toutefois, la demande répond en partie à certaines dispositions du règlement sur les P.I.I.A. no 156-2008 (zone 23), et ce, en fonction de l'article 6.18.6 (affichage), objectif 1, où :

- Sur un même bâtiment, les enseignes doivent être harmonisées au niveau de leur dimension, de leur forme, de leur couleur et du format de leur message ;
- Les dimensions, la localisation, le design, la couleur, les matériaux et l'éclairage des enseignes sont intégrés et s'harmonisent avec le bâtiment ;
- Les enseignes d'un même groupement d'immeubles commerciaux ont une implantation et un caractère uniforme ;
- L'enseigne composée du logo corporatif et de lettres détachées est encouragée.

Date : 21/05/2014

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant que les travaux ont été effectués sans certificat d'autorisation;

Considérant que sur un même bâtiment, les enseignes doivent être harmonisées;

Considérant que les enseignes sur un même groupement d'immeubles commerciaux ont un caractère uniforme.

Le Service de l'urbanisme est non favorable à la demande et redemande de retravailler les plans en harmonie avec les enseignes approuvées.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la demande de certificat d'autorisation d'affichage touchant le règlement de P.I.I.A. du secteur commercial du boulevard de L'Ange-Gardien Nord (zone 23);

Considérant que le concept d'affichage existant (enseigne appliquée et celle sur poteau) n'a pas fait l'objet d'une demande de certificat d'autorisation;

Considérant que le demandeur désire régulariser ce concept d'affichage;

Il est résolu de recommander au conseil municipal de **REFUSER** le concept d'affichage tel que présenté par le demandeur et de le retravailler de façon à favoriser son intégration avec l'enseigne appliquée adjacente et celle sur poteau existante soit par l'harmonisation du lettrage et des couleurs.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 18 juin 2014

Recommandation no. : CCU2014-0095

8. DOSSIERS P.I.I.A.- SECTEUR ST-GÉRARD-MAJELLA	
8.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse: 2496, boulevard de l'Ange-Gardien Nord No de lot(s): 2 890 436	Matricule: 1083-03-9960-0-000-0000 Zone: H-234
Date de réception de la demande : 02/06/2014	Inspecteur : Valérie Cormier
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Remplacement du revêtement de toiture	
La demande vise à : Autoriser la réfection de la toiture en bardeau d'asphalte dans les tons de gris pour de la tôle dans les tons de gris (modèle carré).	
ANALYSE RÉGLEMENTAIRE	
L'analyse a été effectuée à partir des pièces suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Photo du modèle de la toiture fourni par le demandeur; - Photos de la propriété. <p>La demande répond aux exigences du règlement de zonage no 119-2005 ainsi qu'aux dispositions du règlement sur les PIIA no 156-2008 (zone 13).</p> <p style="text-align: right;">Date : 02/06/2014</p>	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
Le Service de l'urbanisme est favorable.	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	
Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de P.I.I.A. du secteur résidentiel du boulevard de L'Ange-Gardien Nord (zone 13); Il est résolu de recommander au conseil municipal d' ACCEPTER la réfection de la toiture en tôle dans les tons de gris, le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur. <p style="text-align: right;">Adoptée l'unanimité</p>	
Date du CCU : 18 juin 2014	Recommandation no. : CCU2014-0096

9. DOSSIERS P.I.I.A.- CENTRE-VILLE

9.1

PROPRIÉTÉ CONCERNÉE

Adresse: rue Pauzé

No de lot(s): 5 408 575

Matricule: 1177-31-5835-0-000-0000

Zone: H-126

Date de réception de la demande : 16/06/2014

Inspecteur : Marie-Claude Harpin

NATURE DE LA DEMANDE

Titre : Construction d'une maison unifamiliale avec garage

La demande vise à :

Construire une maison unifamiliale avec garage de 17,8 mètres par 10,5 mètres (58 pieds et 6 pouces par 34 pieds et 6 pouces)

Matériaux :

- pierre en façade dans les tons de gris avec bois torréfié;
- vinyle sur les autres élévations dans les tons de gris;
- toiture en bardeau d'asphalte dans les tons de noir;
- portes et fenêtres de couleur noire.

ANALYSE RÉGLEMENTAIRE

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

- Architecture : plan d'un professionnel (Nathalie St-Martin, technicienne en architecture, 16/06/2014);
- Implantation : plan d'un professionnel (Mélanie Chaurette, arpenteur-géomètre, minute 11821, 17/06/2014)
- Photos de la propriété et des propriétés avoisinantes.

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

Toutefois, la demande répond en partie à certaines dispositions du règlement sur les P.I.I.A. no 156-2008 (zone 27), et ce, en fonction de l'article 6.16.5 (architecture), objectif 2, où :

- les composantes architecturales des bâtiments (gabarits, formes des toitures, disposition et formes des ouvertures, matériaux de revêtements, ornementation, etc.) sont communes aux bâtiments qui caractérisent ce secteur;
- la conception de la façade comprend un certain nombre de détails architectoniques d'apparence traditionnelle (galeries, lucarnes, colonnades, balcons, fenêtres en saillie, couronnement, ornementation, détails d'appareillage de briques, etc.) ;

Et en fonction de l'article 6.16.6 (aménagement du terrain), objectif 1, où :

- La conservation des arbres et particulièrement des arbres matures, reflétant l'âge de ce secteur et qui contribue à l'ambiance est une caractéristique majeure à favoriser;

Date : 18/06/2014

COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME

Considérant le PIIA du boulevard de l'Ange-Gardien;

Considérant l'étude du patrimoine moderne de M. Brodeur;

Considérant les arbres sur le terrain;

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

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la demande de permis de construction touchant le règlement de P.I.I.A. du secteur résidentiel du boulevard de L'Ange-Gardien (zone 27)

Considérant que la nouvelle construction aura façade sur la rue Pauzé et que ce secteur n'est pas soumis à un P.I.I.A.;

Considérant la diversité des constructions qui caractérise ce secteur;

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** la construction d'une résidence unifamiliale avec garage de 17,8 mètres par 10,5 mètres (58 pieds et 6 pouces par 34 pieds et 6 pouces), le tout tel que représenté aux documents soumis par le demandeur.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 18 juin 2014

Recommandation no. : CCU2014-0097

10. DEMANDES DE DÉROGATION MINEURE	
10.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse: 24, rue Lapierre No de lot(s): 5 152 882	Matricule: 1084-44-2054-0-000-0000 Zone: H-239
Date de réception de la demande : 06/06/2014	Inspecteur : Valérie Cormier
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Demande de dérogation concernant la marge avant de la maison unifamiliale isolée projetée	
<p>La demande vise à : Autoriser la construction d'une maison unifamiliale isolée dont la marge avant serait de 23,17 mètres alors que la marge avant minimale prescrite par le règlement de zonage numéro 119-2005, soit celle établie par la moyenne de la profondeur de la cour avant du terrain adjacent et de la marge avant minimale de 7,5 mètres, est de 7,36 mètres, le tout tel que montré sur le plan d'implantation préparé par André Gendron, arpenteur-géomètre.</p>	
ANALYSE RÉGLEMENTAIRE	
<p>L'analyse a été effectuée à partir des pièces suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan d'implantation d'un arpenteur-géomètre (André Gendron, minute 10871, 18/06/2014); - Photos de la propriété. <p>La demande répond en partie aux exigences du règlement de zonage no 119-2005, et ce, en fonction où:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La marge avant minimale est de 7,36 mètres. <p style="text-align: right;">Date : 18/06/2014</p>	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
<p>Considérant la présence d'un cours d'eau identifié suite à un rapport d'un biologiste;</p> <p>Considérant que la construction doit respecter une bande de protection riveraine de 10 mètres de part et d'autre de ce cours d'eau;</p> <p>Considérant que lot ne peut être constructible sans déroger à la réglementation;</p> <p>Considérant qu'il s'agit d'un préjudice sérieux pour le requérant;</p> <p>Considérant que le Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques permet l'aménagement de traverses de cours d'eau relatif aux ponceaux sur le littoral ainsi que les ouvrages et travaux nécessaires à la réalisation des constructions, ouvrages et travaux autorisés sur le littoral dans la rive (dans la bande de protection riveraine);</p> <p>Le Service de l'urbanisme est favorable.</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>Il est résolu de recommander au conseil municipal d'ACCEPTER la demande de dérogation mineure qui consiste à autoriser une marge avant de 23,17 mètres alors que la marge avant minimale prescrite par le</p>	

règlement de zonage numéro 119-2005, soit celle établie par la moyenne de la profondeur de la cour avant du terrain adjacent et de la marge avant minimale de 7,5 mètres, est de 7,36 mètres autorisant ainsi une dérogation de 15,81 mètres.

Le tout tel que montré sur le plan d'implantation émis par André Gendron, arpenteur-géomètre, daté du 18 juin 2014, minute 10871.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 18 juin 2014

Recommandation no. : CCU2014-0098

10.2**PROPRIÉTÉ CONCERNÉE****Adresse:** 2305, boulevard de l'Ange-Gardien
Nord**Matricule:** 0982-95-6890-0-000-0000
Zone: A-223**No de lot(s):** 2 890 488**Date de réception de la demande :** 02/06/2014**Inspecteur :** Marie-Claude Harpin**NATURE DE LA DEMANDE****Titre :** Demande de dérogation concernant les largeurs de terrain.**La demande vise à :**

Autoriser la subdivision du terrain dont les largeurs seraient de:

- 30,71 mètres pour le lot 5 527 370
- 31,01 mètres pour le lot 5 527 371

alors que la largeur minimale prescrite par le règlement de lotissement numéro 120-2005 est de 36,5 mètres.

ANALYSE RÉGLEMENTAIRE

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

- Plan de lotissement d'un arpenteur-géomètre (Pascal Guilbault, minute 6289, 20/05/2014);
- Photos de la propriété.

Le règlement de zonage no 119-2005 exige une largeur de terrain de 36.5 mètres.

Date : 02/06/2014**COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME**

Considérant que les terrains sont situés dans un îlot déstructuré (îlot 18);

Considérant que la largeur minimale prescrite est de 36,5 mètres;

Considérant qu'au schéma d'aménagement, la largeur minimale d'un terrain partiellement desservi dans un corridor riverain est de 30 mètres et que cette norme sera intégrée lors de la refonte réglementaire;

Le Service de l'urbanisme est favorable.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Considérant la demande de dérogation mineure;

Considérant la bonne foi du requérant;

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

Considérant que les lots sont situés dans un îlot déstructuré (îlot 18) identifié au schéma d'aménagement de la MRC de L'Assomption ;

Considérant qu'au schéma d'aménagement, la largeur minimale d'un terrain partiellement desservi dans un corridor riverain est de 30 mètres et que cette norme sera intégrée lors de la refonte réglementaire de la municipalité ;

Il est résolu de recommander au conseil municipal d'**ACCEPTER** la demande de dérogation mineure qui consiste à autoriser des largeurs de terrain respectives de 30,71 mètres (lot 5 527 370) et de 31,01 mètres (lot 5 527 371) alors que la largeur minimale prescrite par le règlement de lotissement numéro 120-2005 est de 36,5 mètres autorisant ainsi une dérogation de 5,79 mètres pour le lot 5 527 370 et de 5,49 mètres pour le lot 5 527 371.

Le tout tel que montré au plan de lotissement émis par Pascal Guilbault, arpenteur-géomètre daté du 20 mai 2014, minute 6289.

Adoptée à l'unanimité

Date du CCU : 18 juin 2014

Recommandation no. : CCU2014-0099

10.3	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse: 890, boulevard de l'Ange-Gardien Nord No de lot(s): 3 729 272	Matricule: 1177-29-8855-0-000-0000 Zone: H-186
Date de réception de la demande : 16/06/2014	Inspecteur : Marie-Claude Harpin
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Demande de dérogation mineure concernant la hauteur de la clôture en cour avant.	
La demande vise à : Autoriser une hauteur de clôture de 2 mètres (6 pieds et 6 pouces) en cour avant alors que la hauteur maximale d'une clôture en cour avant est de 1,25 mètre (4 pieds), tel que prescrit par le règlement de zonage numéro 119-2005.	
ANALYSE RÉGLEMENTAIRE	
L'analyse a été effectuée à partir des pièces suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Certificat de localisation d'un arpenteur-géomètre (Yves Chaurette, minute C-26435, 29/04/2004); - Croquis fait par le requérant; - Plan d'aménagement de la zone tampon du IGA; - Photos de la propriété. <p>Le règlement de zonage no 119-2005 exige une hauteur de clôture en cour avant de 1,25 mètre maximum.</p> <p style="text-align: right;">Date : 16/06/2014</p>	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
<p>Considérant la démolition de la maison afin d'agrandir le stationnement du IGA;</p> <p>Considérant l'aménagement d'une zone tampon par le IGA;</p> <p>Considérant les nuisances occasionnées par cet agrandissement;</p> <p>Considérant qu'une entente est intervenue entre le requérant et le IGA;</p> <p>Le Service de l'urbanisme est favorable.</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 les nuisances occasionnées au demandeur par le stationnement du IGA ;</p> <p>Il est résolu de recommander au conseil municipal d'ACCEPTER la demande de dérogation mineure qui consiste à autoriser une hauteur de clôture de 2 mètres (6 pieds et 6 pouces) en cour avant alors que la hauteur maximale d'une clôture en cour avant prescrite par le règlement de zonage numéro 119-0005 est de 1,25 mètre (4 pieds) autorisant ainsi une dérogation de 0,75 mètre.</p> <p style="text-align: right;">Adoptée à l'unanimité</p>	
Date du CCU : 18 juin 2014	Recommandation no. : CCU2014-0100

VOIR DÉCISION AU POINT 4.4 DE CE PROCÈS-VERBAL

11. DEMANDE DE DÉMOLITION	
11.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse: 492, boulevard de l'Ange-Gardien No de lot(s): 2 892 558	Matricule: 1075-49-4399-0-000-0000 Zone:
Date de réception de la demande : 06/06/2014	Inspecteur : Marie-Claude Harpin
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Demande de démolition du bâtiment principal.	
La demande vise à : -Démolir la maison afin de construire une habitation trifamiliale.	
ANALYSE RÉGLEMENTAIRE	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	

13. DEMANDE DE MODIFICATION À LA RÉGLEMENTATION	
13.1	
PROPRIÉTÉ CONCERNÉE	
Adresse: 261, rue Sainte-Ursule No de lot(s): 2 894 252	Matricule: 1076-66-9938-0-000-0000 Zone: C-103
Date de réception de la demande : 13/05/2014	Inspecteur : Marie-Claude Harpin
NATURE DE LA DEMANDE	
Titre : Demande de modification au règlement de zonage no 119-2005 afin de permettre certains usages dans les classes d'usage commerce régional léger (c2), commerce régional lourd (c3) et commerce culturel (c9).	
La demande vise à : Permettre certains usages dans les classes d'usage commerce régional léger (c2), commerce régional lourd (c3) et commerce culturel (c9) pour les demandes suivantes: <ul style="list-style-type: none"> - Un service de métier spécialisé de plomberie, car en droits acquis actuellement; - Un projet pour un atelier d'ébénisterie « Brun Bois »; 	
ANALYSE RÉGLEMENTAIRE	
L'analyse a été effectuée à partir des pièces suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Un résumé du projet et du modèle d'affaire d'« Atelier Brun Bois »; - Les usages autorisés dans la zone C-103; - Photos de la propriété. 	
COMMENTAIRES DU SERVICE DE L'URBANISME	
<p>Considérant que le projet d'atelier d'ébénisterie « Brun bois » ne s'intègre pas dans le secteur du Quartier des Arts (usage industriel);</p> <p>Considérant les nuisances engendrées par ce type d'usage industriel;</p> <p>Considérant que ce bâtiment est entouré d'immeubles résidentiels;</p> <p>Le Service de l'urbanisme est favorable à la demande, mais aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que seuls les usages suivants soient autorisés: <p><u>Commerce régional léger (c2)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vente, location et entretien de meubles; - Rembourrage de meubles; - Clinique vétérinaire sans pension. <p><u>Commerce régional lourd (c3)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un service de métier spécialisé, uniquement plomberie, électricité ou ébénisterie. 	

Culturel (c9)

- Artisan;
- Galerie d'art;
- École de danse;
- École de peinture.

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Le requérant réitère sa demande quant à la possibilité de procéder à une modification règlementaire afin d'ajouter certains usages et normaliser la situation de son commerce qui bénéficie actuellement de droit acquis. Aussi, le requérant désire intégrer aux usages permis un atelier d'ébénisterie.

Après analyse et discussion, les membres maintiennent la décision prise au point 13.1 lors de la séance régulière du CCU le 21 mai 2014 soit :

- « favorables à autoriser certains usages demandés ».

Cependant, considérant les nuisances qu'engendrerait le type d'usage industriel de l'atelier d'ébénisterie en milieu résidentiel et qu'il s'agit d'un usage industriel trop intense dans le cœur du centre-ville, les membres sont non favorables à l'ajout d'un usage industriel pour cet immeuble. Toutefois, l'ajout d'un usage « commercial » pour une partie de l'immeuble pourrait être considéré pour permettre une visibilité commerciale, dont l'exposition de marchandises. Il est à noter que le comité consultatif d'urbanisme est ouvert à la discussion afin de permettre certains usages commerciaux ainsi qu'à l'opération du volet-école d'ébénisterie sans usage industriel.

14. POINTS DIVERS ET POINTS POUR DISCUSSION
15. INFORMATION GÉNÉRALE
16. DATE DE LA PROCHAINE SÉANCE : 13 août 2014#
15. FIN DE LA SÉANCE À 20h15.

M. Fernand Gendron
Président

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