



Dérogations mineures 115, rue des Gouverneurs

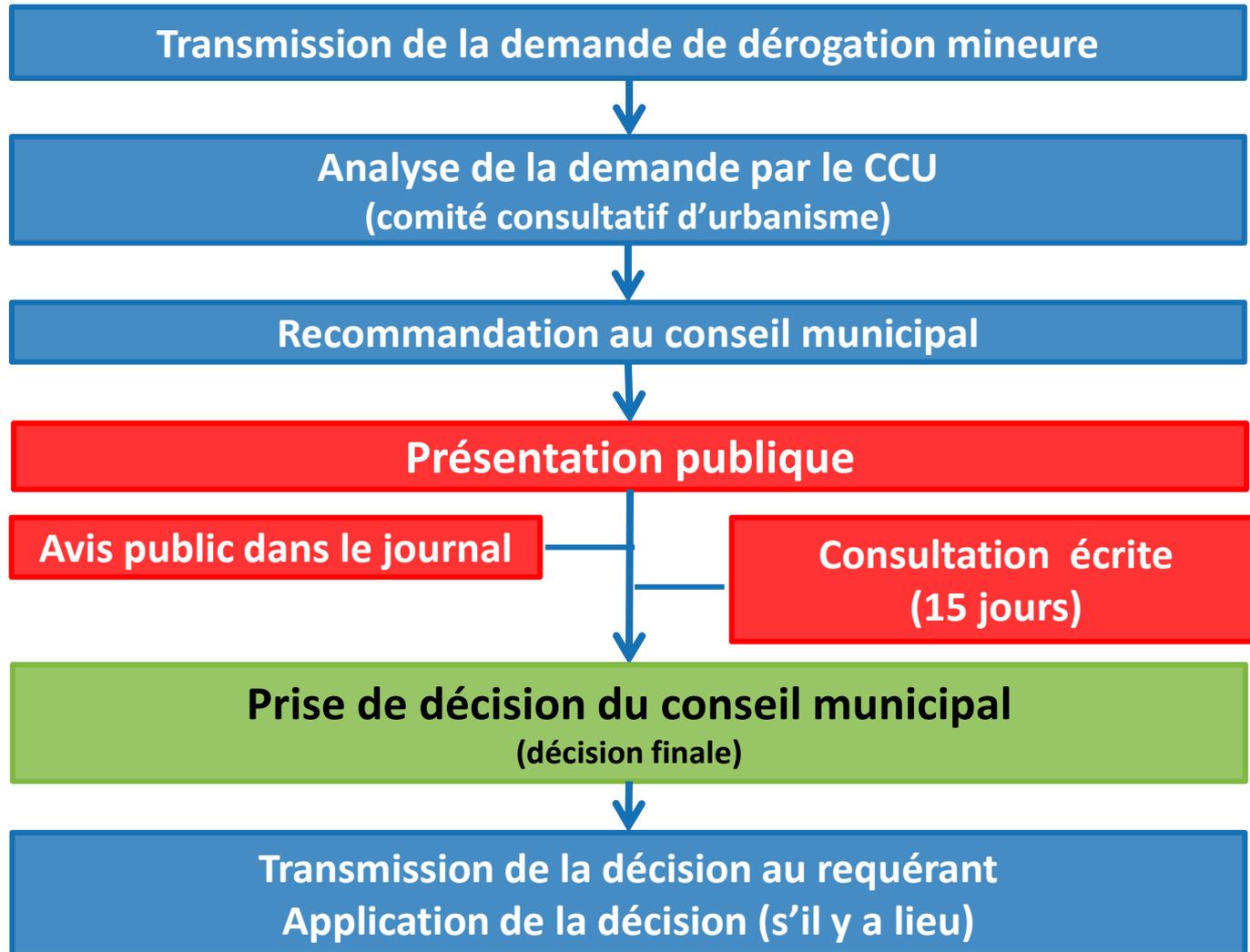
Consultation écrite réalisée du 2 au 16 juillet 2020
selon la procédure prévue à l'Arrêté numéro 2020-033 de la ministre de la Santé
et des Services sociaux

Présentation publique durant la pandémie de la COVID-19



- Le gouvernement provincial a ordonné différentes mesures visant à protéger la santé de la population en réduisant au minimum les risques de propagation de la COVID-19.
- Dans cette optique, **toute procédure** autre que référendaire qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et **qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens est suspendue ou doit être remplacée** conformément à [l'Arrêté 2020-033 du 7 mai 2020](#). Cela inclut notamment les assemblées publiques de consultation concernant les demandes de dérogation mineure.
- Dans la mesure où la Ville souhaite poursuivre l'étude d'une demande de dérogation mineure, **l'assemblée publique de consultation** normalement prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme doit être remplacée par une **consultation écrite de 15 jours**, annoncée préalablement par un avis public.

Cheminement et traitement d'une demande de dérogation mineure / Pandémie de la COVID-19



Rappel des conditions et des critères édictés à la *Loi*¹ pour l'appréciation d'une demande

- Une dérogation mineure doit **respecter les objectifs du Plan d'urbanisme**;
- **Elle ne peut être accordée si l'immeuble est situé** sur une portion de territoire **soumise à des contraintes particulières** pour des raisons de **sécurité publique**;
- **L'application du règlement a pour effet de causer un préjudice au propriétaire**;
- **Les travaux en cours ou déjà exécutés** doivent avoir **fait l'objet de permis** de construction et doivent avoir été effectués de **bonne foi**;
- **Elle ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance** des propriétaires **des immeubles voisins** ainsi qu'à leur **droit de propriété**.

1. *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*



Dérogation mineure
PPCMOI 2019-07-551 (résolution du conseil municipal)
Règlement de zonage 820-2014

115, rue des Gouverneurs
District Saint-Germain

Dérogation mineure

Adresse : 115, rue des Gouverneurs

Lots: 2 485 164 et 2 485 165

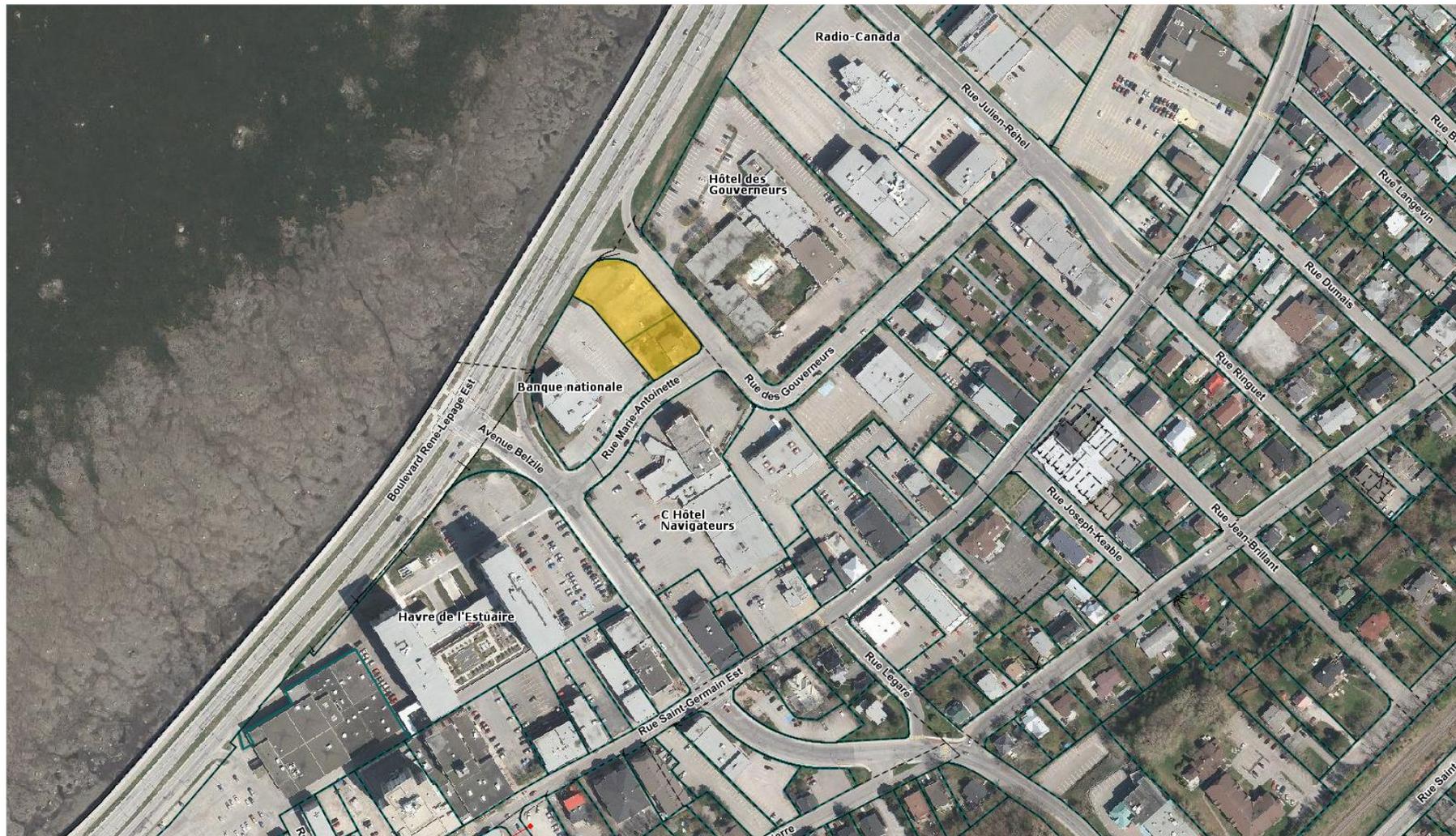
Usage : mixte (spa/centre de santé et habitation)

Zones : C-059

Références : Plans préparés par Martin Bisson, architecte, en date du 19 juin 2020

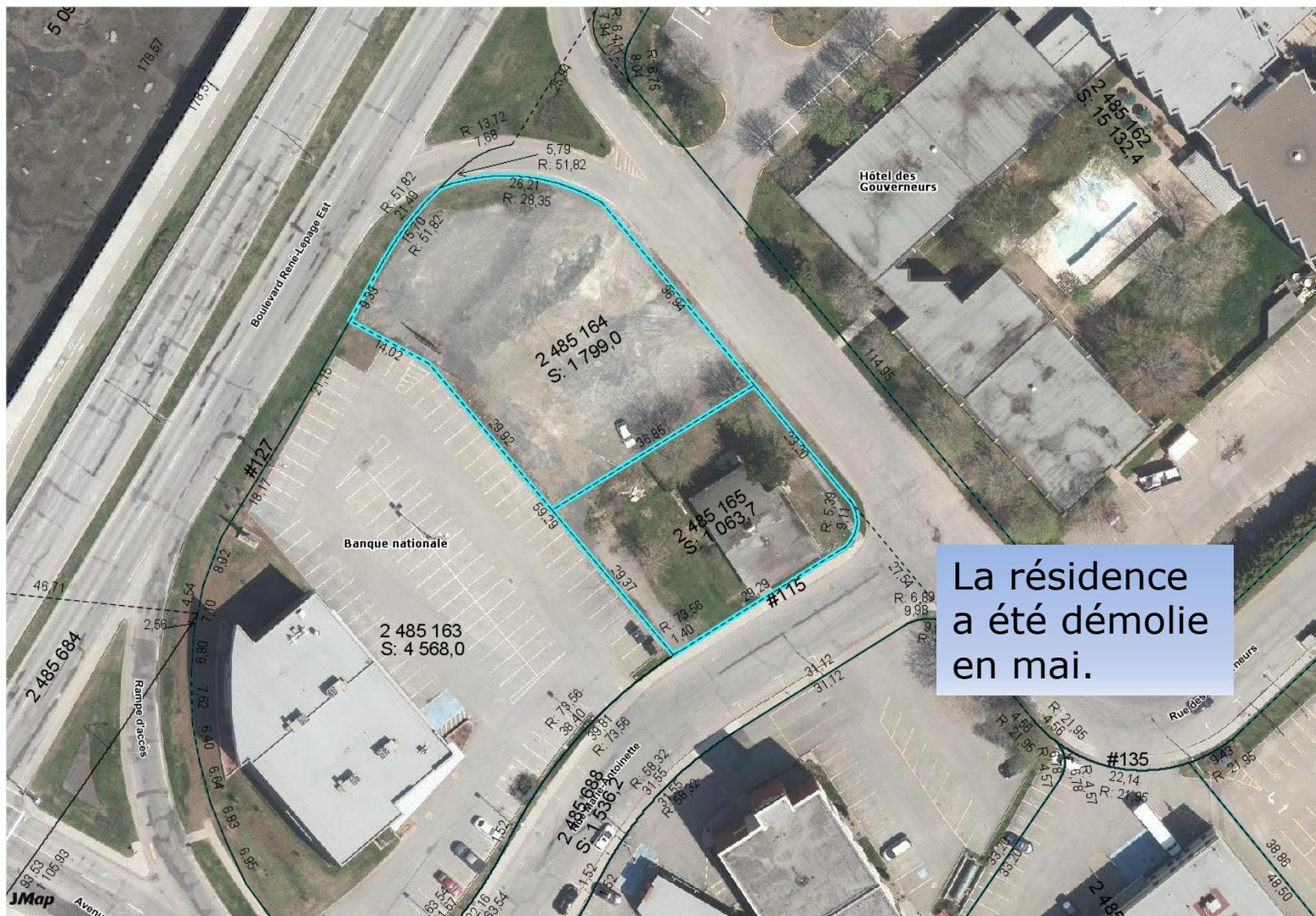
La dérogation mineure inclut 11 volets.

Localisation



115, rue des Gouverneurs

Localisation rapprochée



115, rue des Gouverneurs

Présentation publique durant la pandémie de la COVID-19



- Considérant que la demande de dérogations a été soumise le 18 juin 2020 et qu'elle a été étudiée par le comité consultatif d'urbanisme lors de sa réunion tenue le 23 juin 2020;
- Considérant que le projet particulier de construction (PPCMOI) d'un nouvel immeuble sis au 115, rue des Gouverneurs a été autorisé par le conseil municipal par la résolution 2019-07-551 selon les plans soumis par Martin Bisson, architecte en date du 21 mai 2019;
- Considérant qu'une étude de sol complémentaire a révélé une profondeur de la nappe phréatique moins importante que prévue (1,2 mètre);
- Considérant que la construction sous le niveau de la nappe phréatique entraîne des coûts de construction exorbitants, rendant le projet non viable;
- Considérant que des modifications sont ainsi apportées sur le projet autorisé;
- Considérant que la procédure d'étude de la demande de dérogations mineures est donc poursuivie avec les adaptations nécessaires prévues à [l'Arrêté 2020-033 du 7 mai 2020](#).

Aménagement du site

Volet 1 - Rampe d'accès

Réduction du nombre de rampes d'accès (éliminer deux rampes d'accès côté nord-est (rue des Gouverneurs), une pour accéder à l'aire des stationnements numéros 27-28 et l'autre pour accéder aux cases de stationnement du spa) alors qu'aucune variation n'est permise au PPCMOI à ce sujet.

Volet 2 - Nombres de cases de stationnement

Réduction du nombre de cases de stationnement de **5 cases** plutôt que de **4 cases**, tel que prévue dans les variations du PPCMOI.

Volet 3 – Emplacement des conteneurs

Permettre la localisation des conteneurs le long de la rue Marie-Antoinette plutôt que le long de la rue des Gouverneurs.

Aménagement du site (suite)

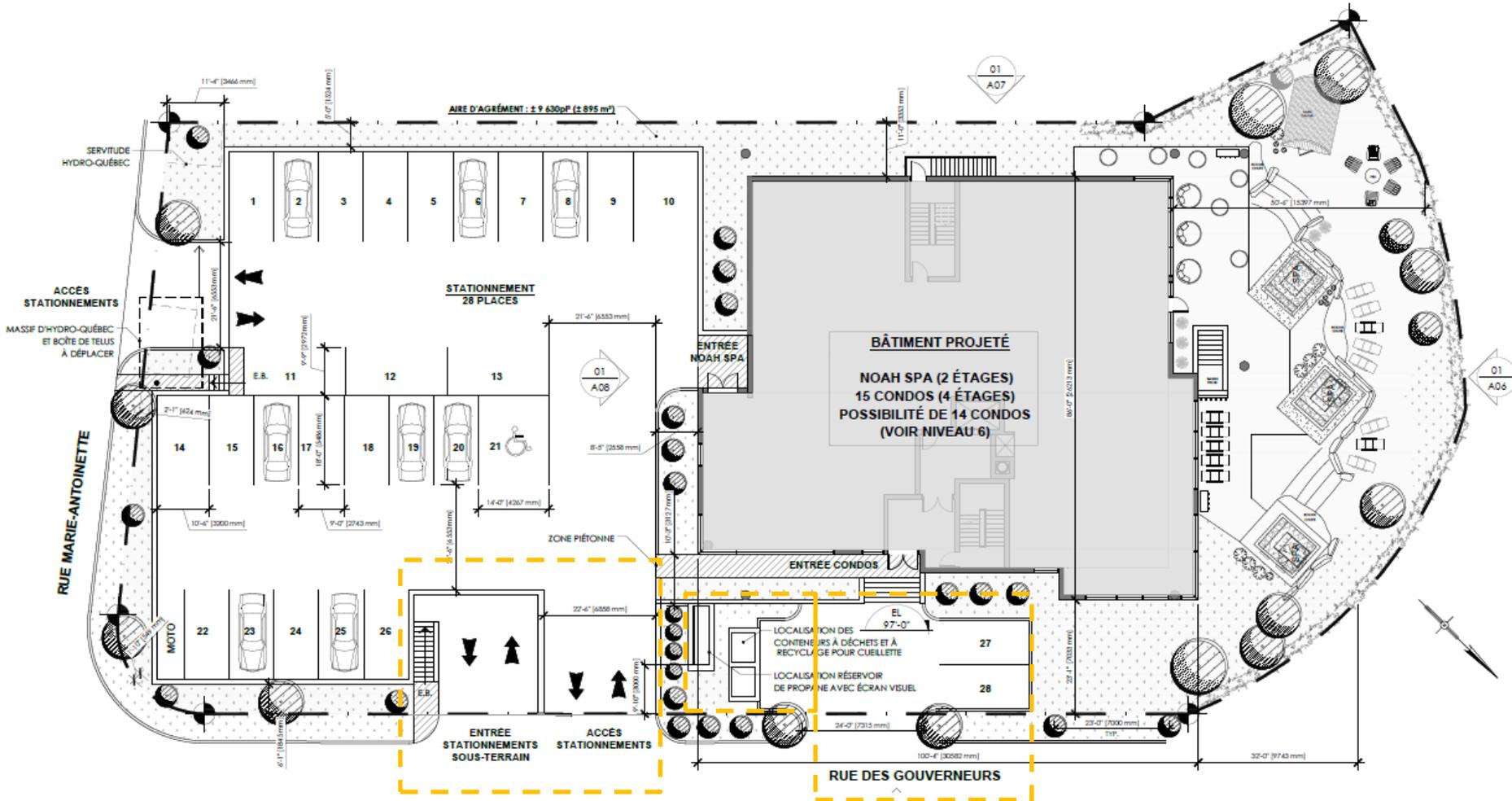
Volet 4 – localisation des réservoirs de propane

Permettre la localisation du réservoir de propane le long du boulevard René-Lepage plutôt que le long de la rue des Gouverneurs.

Volet 5 – Mur de soutènement en cour avant (rue des Gouverneurs) et en cour avant secondaire (rue Marie-Antoinette)

Permettre la construction d'un mur de soutènement en pierre **(hauteur excédentaire de 0,5 mètre)** en cour avant et en cour avant secondaire d'une hauteur de 1,7 mètre alors que le Règlement de zonage 820-2014, au tableau 262.A, permet une hauteur maximale de 1,2 mètre.

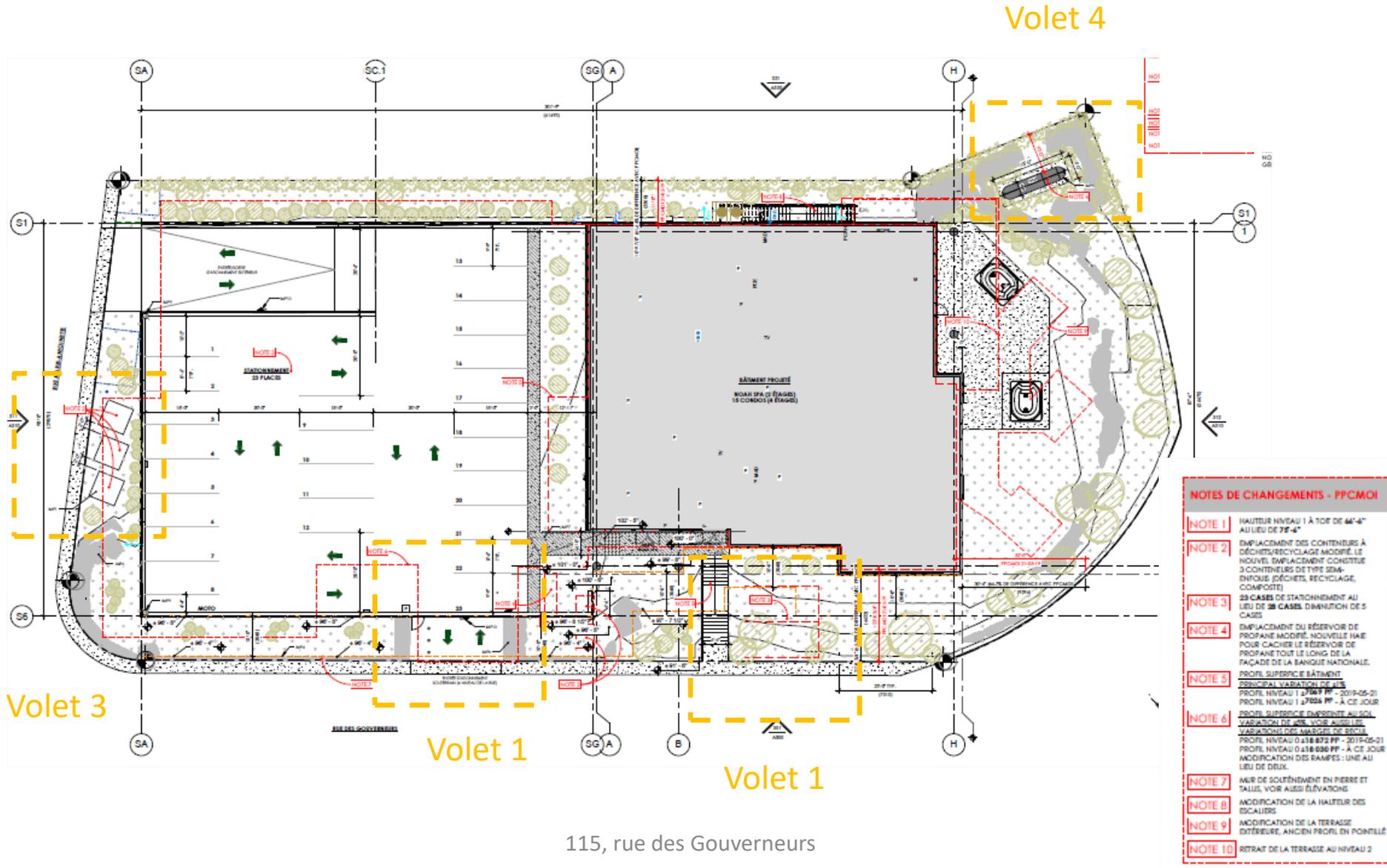
Implantation prévue au PPCMOI



Volet 1 Volets 3 et 4 Volet 1

115, rue des Gouverneurs

Implantation modifiée



Traitement architectural

Volet 6 – Proportion des types de revêtement et des ouvertures sur chaque façade

Modification du % des proportions des types de revêtement :

La variation maximale permise au PPCMOI est de 15 % en positif ou en négatif.
(voir élévations modifiées)

Traitement architectural des murs extérieurs				
<i>Élévation nord-est (rue des Gouverneurs)</i>				
Types de revêtement extérieur		Superficie PPCMOI	Superficie demandée	% de variation
Revêtement horizontal métallique de type HARRYWOOD de MAC, couleur cèdre.	E1	11.6m ²	18.6m ²	+ 60%
Revêtement de panneau de type MÉTAL BLOCK de MAC, couleur blanc titane.	E3	104.6m ²	147m ²	+ 40.50%
Revêtement d'aluminium uni de couleur anodisé clair ou équivalent.	E21	40.7m ²	11.0m ²	- 72.90%
Mur-rideau et Fenestration				
Mur-rideau Prévost ou équivalent et fenêtres de types hybrides en aluminium à l'extérieur et en PVC à l'intérieur.		267.3m ²	216.7m ²	- 18.90%

Traitement architectural

Traitement architectural des murs extérieurs				
<i>Élévation sud-est (rue Marie-Antoinette)</i>				
Types de revêtement extérieur		Superficie PPCMOI	Superficie demandée	% de variation
Revêtement horizontal métallique de type HARRYWOOD de MAC, couleur cèdre.	E1	20m ²	13.5m ²	- 32.40%
Revêtement d'aluminium uni de couleur anodisé clair ou équivalent.	E21	35.1m ²	10.5m ²	- 70.00%
Mur-rideau et Fenestration				
Mur-rideau Prévost ou équivalent et fenêtres de types hybrides en aluminium à l'extérieur et en PVC à l'intérieur.		135.2m ²	160.3m ²	- 18.50%

Traitement architectural des murs extérieurs				
<i>Élévation nord-ouest (boulevard René-Lepage)</i>				
Types de revêtement extérieur		Superficie PPCMOI	Superficie demandée	% de variation
Revêtement horizontal métallique de type HARRYWOOD de MAC, couleur cèdre.	E1	26.4m ²	21.7m ²	- 17.90%
Revêtement de fibrociment James Hardie, couleur étain, ou équivalent.	E2	31.7m ²	39.6m ²	+ 25.10%
Revêtement de panneau de type MÉTAL BLOCK de MAC, couleur blanc titane.	E3	111m ²	136.3m ²	+ 22.90%
Revêtement d'aluminium uni de couleur anodisé clair ou équivalent.	E21	47.6m ²	10.00m ²	- 78.90%

Traitement architectural

Traitement architectural des murs extérieurs				
<i>Élévation sud-ouest</i>				
Types de revêtement extérieur		Superficie PPCMOI	Superficie demandée	% de variation
Revêtement de fibrociment James Hardie, couleur étain, ou équivalent.	E2	211.2m ²	252.2m ²	+ 19.40%
Revêtement d'aluminium uni de couleur anodisé clair ou équivalent.	E21	32m ²	10.2m ²	- 68.00%
Mur-rideau et Fenestration				
Mur-rideau Prévost ou équivalent et fenêtres de types hybrides en aluminium à l'extérieur et en PVC à l'intérieur.		172.8m ²	128.6m ²	- 25.60%

Traitement architectural

Volet 7– Nouveau type de revêtement

Ajout d'un revêtement de panneau de métal de la compagnie MAC, modèle Block, couleur gris métallique pour remplacer certaines sections en aluminium uni anodisé clair (E21)

Volet 8 - Remplacement type de revêtement

Remplacement du panneau d'aluminium blanc, de la compagnie Moulure Moderne par un parement de métal de la compagnie MAC, modèle Block de couleur blanc titane (E3)

Traitement architectural (suite)

Volet 9 – Terrasse extérieure

Retrait de la terrasse extérieure niveau 2 du côté nord-ouest (vers le fleuve) pour des raisons financières.

Volet 10 – Hauteur bâtiment

Réduction de la hauteur totale de l'immeuble de **2,7 mètres**.

Hauteur du PPCMOI : 23 mètres

Hauteur modifiée : 20,3 mètres

Volet 11– Escaliers extérieurs

Permettre une variation de la hauteur de l'escalier extérieur sud-ouest (issue) et de l'escalier nord-est (accès spa).

Traitement architectural (suite)

Volet 11– Escaliers extérieurs

Permettre une variation de la hauteur de l'escalier extérieur sud-ouest (issue) et de l'escalier nord-est (accès spa).

Escalier	Hauteur PPCMOI	Hauteur demandée
Sud-ouest	2,7 mètres	4,5 mètres
Nord-est	0,9 mètre	2,6 mètres

Élévation nord-est (rue des Gouverneurs)

PPCMOI



LÉGENDE DES MATÉRIAUX

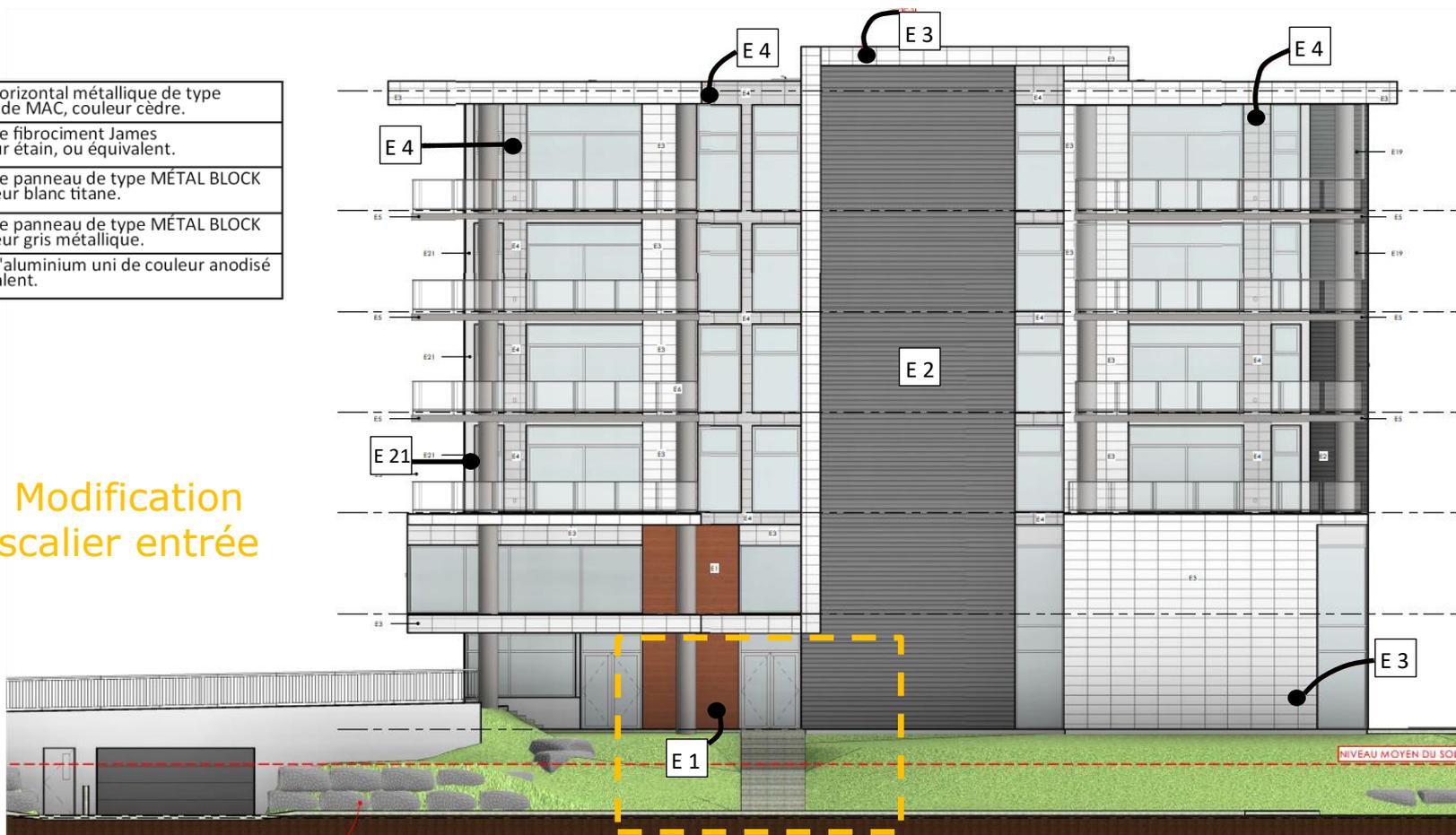
- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | ± 2% | REVÊTEMENT HORIZONTAL MÉTALLIQUE AVEC IMPRESSION DE BOIS DE TYPE DIZZAL COULEUR HICKORY NATUREL |
| 2 | ± 27% | REVÊTEMENT EN FIBROCIMENT JAMES HARDIE COULEUR ÉTAIN |
| 3 | ± 18% | REVÊTEMENT EN PANNEAU D'ALUMINIUM BLANC DE MOULURE MODERNE |
| 4 | | GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ AVEC SUPPORT EN ACIER INOXYDABLE |
| 5 | ± 46% | MUR-RIDEAU PRÉVOST (% INCLUANT FENÊTRES HYBRIDES #6) |
| 6 | | FENÊTRES HYBRIDES EN ALUMINIUM À L'EXTÉRIEUR ET PVC À L'INTÉRIEUR |
| 7 | | POSSIBILITÉ POUR LES PROPRIÉTAIRES DE CONDO DE FERMER LEUR TERRASSE AVEC UN ÉCRAN DE VERRE OU UNE MOUSTIGUAIRE |
| 8 | ± 7% | ALUMINIUM UNI COULEUR : ANODISÉ CLAIR |

Élévation nord-est (rue des Gouverneurs) Nouvelle version

Traitement architectural des murs extérieurs				
Élévation nord-est (rue des Gouverneurs)				
Types de revêtement extérieur		Superficie PPCMOI	Superficie demandée	% de variation
Revêtement horizontal métallique de type HARRYWOOD de MAC, couleur cèdre.	E1	11.6m ²	18.6m ²	+ 60%
Revêtement de panneau de type MÉTAL BLOCK de MAC, couleur blanc titane.	E3	104.6m ²	147m ²	+ 40.50%
Revêtement d'aluminium uni de couleur anodisé clair ou équivalent.	E21	40.7m ²	11.0m ²	- 72.90%
Mur-rideau et Fenestration				
Mur-rideau Prévost ou équivalent et fenêtres de types hybrides en aluminium à l'extérieur et en PVC à l'intérieur.		267.3m ²	216.7m ²	- 18.90%

E1	Revêtement horizontal métallique de type HARRYWOOD de MAC, couleur cèdre.
E2	Revêtement de fibrociment James Hardie, couleur étain, ou équivalent.
E3	Revêtement de panneau de type MÉTAL BLOCK de MAC, couleur blanc titane.
E4	Revêtement de panneau de type MÉTAL BLOCK de MAC, couleur gris métallique.
E21	Revêtement d'aluminium uni de couleur anodisé clair ou équivalent.

Volet 10 : Modification hauteur escalier entrée principale



Élévation nord-ouest (côté fleuve)

PPCMOI



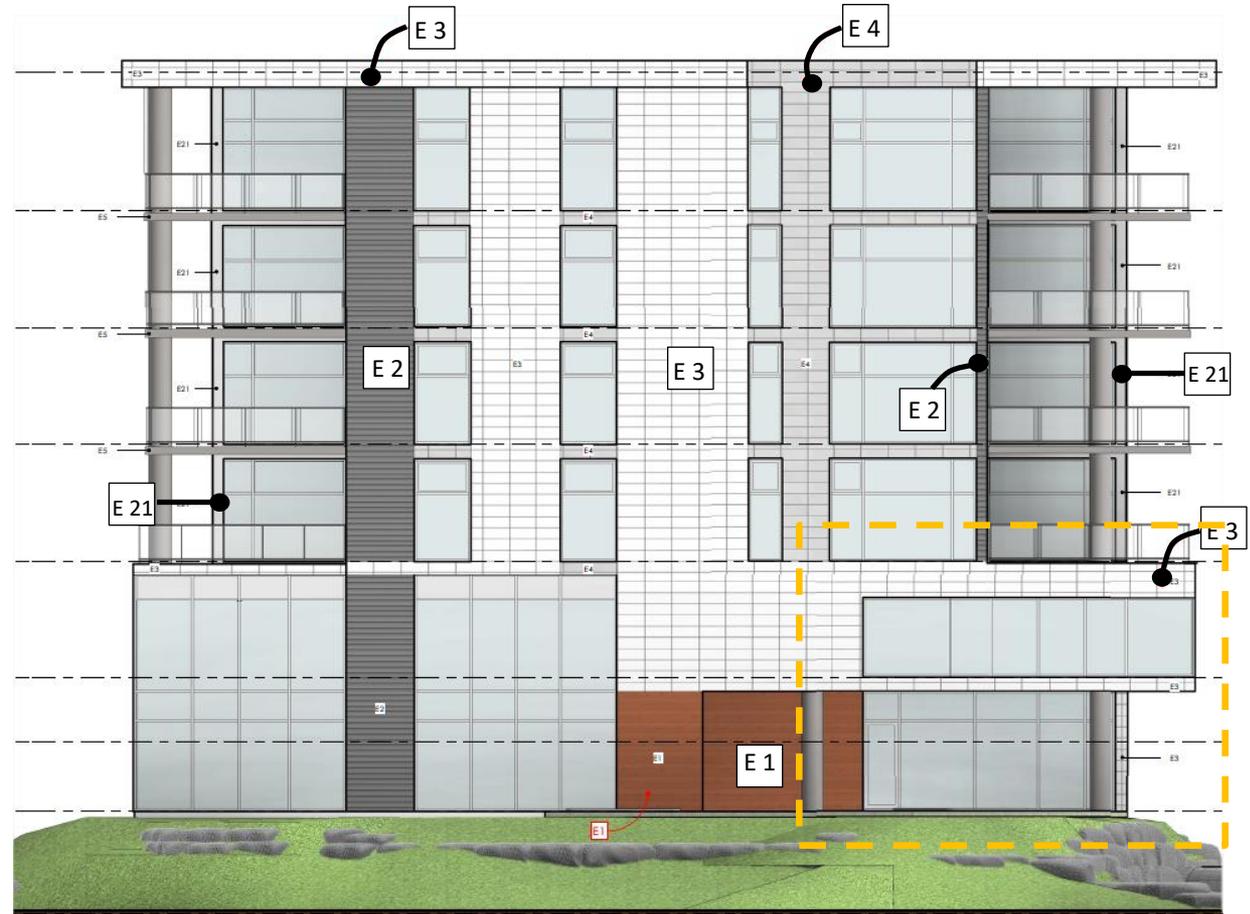
LÉGENDE DES MATÉRIAUX

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | ± 5% | REVÊTEMENT HORIZONTAL MÉTALLIQUE AVEC IMPRESSION DE BOIS DE TYPE DIZAL COULEUR HICKORY NATUREL |
| 2 | ± 6% | REVÊTEMENT EN FIBROCIMENT JAMES HARDE COULEUR ÉTAİN |
| 3 | ± 21% | REVÊTEMENT EN PANNEAU D'ALUMINIUM BLANC DE MOULURE MODERNE |
| 4 | | GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ AVEC SUPPORT EN ACIER INOXYDABLE |
| 5 | ± 59% | MUR-RIDEAU PRÉVOST (% INCLUANT FENÊTRES HYBRIDES #6) |
| 6 | | FENÊTRES HYBRIDES EN ALUMINIUM À L'EXTÉRIEUR ET PVC À L'INTÉRIEUR |
| 7 | | POSSIBILITÉ POUR LES PROPRIÉTAIRES DE CONDO DE FERMER LEUR TERRASSE AVEC UN ÉCRAN DE VERRE OU UNE MOUSTIQUAIRE |
| 8 | ± 9% | ALUMINIUM UNI COULEUR : ANODISÉ CLAIR |
| 9 | | AFFICHAGE 37pP (3,44m²)
CALCUL :
LONGUEUR DE MUR 17,22m X 0,2m* = 3,44m² MAX.
(*TABLEAU 543.43.A ENSIGNE COMMERCIALE) |

Élévation nord-ouest (côté fleuve) Nouvelle version

Traitement architectural des murs extérieurs				
Élévation nord-ouest (boulevard René-Lepage)				
Types de revêtement extérieur		Superficie PPCMOI	Superficie demandée	% de variation
Revêtement horizontal métallique de type HARRYWOOD de MAC, couleur cèdre.	E1	26.4m ²	21.7m ²	- 17.90%
Revêtement de fibrociment James Hardie, couleur étain, ou équivalent.	E2	31.7m ²	39.6m ²	+ 25.10%
Revêtement de panneau de type MÉTAL BLOCK de MAC, couleur blanc titane.	E3	111m ²	136.3m ²	+ 22.90%
Revêtement d'aluminium uni de couleur anodisé clair ou équivalent.	E21	47.6m ²	10.00m ²	- 78.90%

E1	Revêtement horizontal métallique de type HARRYWOOD de MAC, couleur cèdre.
E2	Revêtement de fibrociment James Hardie, couleur étain, ou équivalent.
E3	Revêtement de panneau de type MÉTAL BLOCK de MAC, couleur blanc titane.
E4	Revêtement de panneau de type MÉTAL BLOCK de MAC, couleur gris métallique.
E21	Revêtement d'aluminium uni de couleur anodisé clair ou équivalent.



Volet 9 : retrait de la terrasse

Élévation sud-ouest PPCMOI



LÉGENDE DES MATÉRIAUX

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | ± 10% | REVÊTEMENT HORIZONTAL MÉTALLIQUE AVEC IMPRESSION DE BOIS DE TYPE DIZAL COULEUR HICKORY NATUREL |
| 2 | ± 33% | REVÊTEMENT EN FIBROCIMENT JAMES HARDIE COULEUR ÉTAIN |
| 3 | ± 25% | REVÊTEMENT EN PANNEAU D'ALUMINIUM BLANC DE MOULURE MODERNE |
| 4 | | GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ AVEC SUPPORT EN ACIER INOXYDABLE |
| 5 | ± 27% | MUR-RIDEAU PRÉVOST (5% INCLUANT FENÊTRES HYBRIDES #6) |
| 6 | | FENÊTRES HYBRIDES EN ALUMINIUM À L'EXTÉRIEUR ET PVC À L'INTÉRIEUR |
| 7 | | POSSIBILITÉ POUR LES PROPRIÉTAIRES DE CONDO DE FERMER LEUR TERRASSE AVEC UN ÉCRAN DE VERRE OU UNE MOUSTIQUEAIRE |
| 8 | ± 5% | ALUMINIUM UNI COULEUR : ANODISÉ CLAIR |

115, rue des Gouverneurs

Élévation sud-ouest

Nouvelle version

Traitement architectural des murs extérieurs				
Élévation sud-ouest				
Types de revêtement extérieur		Superficie PPCMOI	Superficie demandée	% de variation
Revêtement de fibrociment James Hardie, couleur étain, ou équivalent.	E2	211.2m ²	252.2m ²	+ 19.40%
Revêtement d'aluminium uni de couleur anodisé clair ou équivalent.	E21	32m ²	10.2m ²	- 68.00%
Mur-rideau et Fenestration				
Mur-rideau Prévost ou équivalent et fenêtres de types hybrides en aluminium à l'extérieur et en PVC à l'intérieur.		172.8m ²	128.6m ²	- 25.60%

E1	Revêtement horizontal métallique de type HARRYWOOD de MAC, couleur cèdre.
E2	Revêtement de fibrociment James Hardie, couleur étain, ou équivalent.
E3	Revêtement de panneau de type MÉTAL BLOCK de MAC, couleur blanc titane.
E4	Revêtement de panneau de type MÉTAL BLOCK de MAC, couleur gris métallique.
E21	Revêtement d'aluminium uni de couleur anodisé clair ou équivalent.



Volet 11 :
Modification
hauteur escalier
sud-ouest (issue)

Élévation sud-est (rue Marie-Antoinette)

PPCMOI



LÉGENDE DES MATÉRIAUX

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | ± 4% | REVÊTEMENT HORIZONTAL MÉTALLIQUE AVEC IMPRESSION DE BOIS DE TYPE DIZIAL COULEUR HICKORY NATUREL |
| 2 | ± 21% | REVÊTEMENT EN FIBROCIMENT JAMES HARDIE COULEUR ÉTAİN |
| 3 | ± 41% | REVÊTEMENT EN PANNEAU D'ALUMINIUM BLANC DE MOULURE MODERNE |
| 4 | | GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ AVEC SUPPORT EN ACIER INOXYDABLE |
| 5 | ± 27% | MUR-RIDEAU PRÉVOST (% INCLUANT FENÊTRES HYBRIDES #6) |
| 6 | | FENÊTRES HYBRIDES EN ALUMINIUM À L'EXTÉRIEUR ET PVC À L'INTÉRIEUR |
| 7 | | POSSIBILITÉ POUR LES PROPRIÉTAIRES DE CONDO DE FERMER LEUR TERRASSE AVEC UN ÉCRAN DE VERRE OU UNE MOUSTIQUAIRE |
| 8 | ± 7% | ALUMINIUM UNI COULEUR : ANODISÉ CLAIR |
| 9 | | AFFICHAGE 29p ² (2,71m ²)
CALCUL :
LONGUEUR DE MUR 13,54m X 0,2m ² = 2,71m ² MAX.
(*TABLEAU 543.43.A ENSEIGNE COMMERCIALE) |

Élévation sud-est (rue Marie-Antoinette) Nouvelle version

Traitement architectural des murs extérieurs				
Élévation sud-est (rue Marie-Antoinette)				
Types de revêtement extérieur		Superficie PPCMOI	Superficie demandée	% de variation
Revêtement horizontal métallique de type HARRYWOOD de MAC, couleur cèdre.	E1	20m ²	13.5m ²	- 32.40%
Revêtement d'aluminium uni de couleur anodisé clair ou équivalent.	E21	35.1m ²	10.5m ²	- 70.00%
Mur-rideau et Fenestration				
Mur-rideau Prévoist ou équivalent et fenêtres de types hybrides en aluminium à l'extérieur et en PVC à l'intérieur.		135.2m ²	160.3m ²	- 18.50%

E1	Revêtement horizontal métallique de type HARRYWOOD de MAC, couleur cèdre.
E2	Revêtement de fibrociment James Hardie, couleur étain, ou équivalent.
E3	Revêtement de panneau de type MÉTAL BLOCK de MAC, couleur blanc titane.
E4	Revêtement de panneau de type MÉTAL BLOCK de MAC, couleur gris métallique.
E21	Revêtement d'aluminium uni de couleur anodisé clair ou équivalent.



Perspectives PPCMOI



NOAH SPA / OMÉGA CONDOS URBAINS, RIMOUSKI

115, rue des Gouverneurs

Perspectives nouveau projet



115, rue des Gouverneurs

PPCMOI 2019-07-551

adopté en juillet 2019

APPROBATION - DEMANDE AUTORISATION - PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE - C HÔTELS - 115, RUE DES GOUVERNEURS - LOTS 2 485 164 ET 2 485 165 DU CADASTRE DU QUÉBEC - DISTRICT ST-GERMAIN

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal a adopté, le 18 avril 2006, le Règlement 274-2006 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE le 6 mai 2019, monsieur Philippe Paris, représentant C Hôtels, promettant-acquéreur, a soumis à la Ville de Rimouski une demande d'autorisation d'un projet particulier pour les lots 2 485 164 et 2 485 165 du cadastre du Québec, situé au 115, rue des Gouverneurs, en vue de permettre la construction d'un bâtiment à usage mixte contenant 15 unités de logement ainsi qu'un spa et un centre de santé;

CONSIDÉRANT QUE les lots sont la propriété de la compagnie 3091-3347 Québec inc. et qu'une promesse d'achat a été signée avec C Hôtels conditionnelle à l'obtention des permis auprès de la Ville pour la réalisation du projet de construction;

CONSIDÉRANT QUE cette construction nécessite la démolition du bâtiment actuellement vacant situé sur le lot 2 485 165 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT QUE ce projet particulier a déjà été soumis au comité consultatif d'urbanisme, lors de la réunion tenue le 28 mai 2019, lequel en a recommandé l'acceptation sous réserve du respect de certaines conditions;

POUR CES MOTIFS, il est proposé par le conseiller Simon St-Pierre, appuyé par la conseillère Cécilia Michaud et résolu que le conseil approuve la demande de projet particulier soumis le 6 mai 2019 par monsieur Philippe Paris, représentant C Hôtels, promettant-acquéreur, en vue d'autoriser la construction d'un bâtiment à usage mixte

PPCMOI

contenant 15 unités de logement ainsi qu'un spa et un centre de santé sur les lots 2 485 164 et 2 485 165 du cadastre du Québec. La démolition de l'immeuble situé sur le lot 2 485 165, les usages, l'implantation du bâtiment, les stationnements, les allées, les rampes d'accès, l'aménagement paysager, le gabarit et le traitement architectural du nouveau bâtiment sont illustrés sur les plans énumérés au tableau numéro 1, la portée de l'autorisation étant décrite au tableau numéro 2 et les conditions assorties à l'autorisation étant énumérées au tableau numéro 3 faisant partie intégrante de la résolution.

TABLEAU NUMÉRO 1 Identification des plans ¹ illustrant l'implantation et les caractéristiques architecturales du projet	
Numéro du plan	Titre du plan
A00 ¹	Page de présentation
A01 ¹	Site existant
A02 ¹	Site existant
A03 ¹	Perspectives
A04 ¹	Implantation
A05 ¹	Élévation rue des Gouverneurs
A06 ¹	Élévation côté mer
A07 ¹	Élévation sud-ouest
A08 ¹	Élévation rue Marie-Antoinette
A09 ¹	Plan du sous-sol
A10 ¹	Plan niveau 1
A11 ¹	Plan niveau 2
A12 ¹	Plans des niveaux 3 et 4
A13 ¹	Plan niveau 5
A14 ¹	Plan niveau 6
1/2 ²	Plan projet d'implantation niveau 1
2/2 ²	Plan projet d'implantation niveau sous-sol

¹ Plans réalisés par Martin Bisson, architecte, de CRÉA Architecture & Design en date du 21 mai 2019

² Plans réalisés par Paul Pelletier, arpenteur-géomètre, dossier PP15508-1, minute 8057 en date du 17 mai 2019

PPCMOI

TABLEAU NUMÉRO 2 Caractéristiques du projet	
Éléments visés par l'autorisation	Portée de l'autorisation (incluant les variations autorisées)
Démolition	Le bâtiment sis sur le lot 2 485 165 du cadastre du Québec est démolé afin de laisser place au nouveau bâtiment et au réaménagement du terrain
	Variation possible Aucune variation possible
Usages	<p>Les usages autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation multifamiliale (H4) de 15 unités de logement ▪ Spa et centre de santé inclus dans la classe d'usage Récréatif intensif (R3) <p>Les usages complémentaires identifiés à l'article 204 du Règlement de zonage 820-2014 sont autorisés pour l'usage « Spa et centre de santé ».</p> <p>Le bâtiment est subdivisé en copropriétés.</p> <p>L'aménagement intérieur présenté aux plans A09 à A14 est à titre indicatif seulement.</p>
	Variations possibles
Implantation du bâtiment	L'implantation du bâtiment doit être réalisée conformément aux plans numéros A04, 1/2 et 2/2, nommés respectivement « Implantation », « Plan projet d'implantation niveau 1 » et « Plan projet d'implantation niveau sous-sol ».
	Variation possible
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Variation possible des marges d'implantation du bâtiment d'un maximum de 15 %; ▪ Variation possible pour agrandir ou diminuer la superficie au sol du bâtiment de 10 %.

PPCMOI

Éléments visés par l'autorisation	Portée de l'autorisation (incluant les variations autorisées)
<p>Stationnements, allées et rampes d'accès</p>	<p>Les stationnements, les allées et les rampes d'accès doivent être réalisés conformément aux plans numéros A04, 1/2 et 2/2, nommés respectivement « Implantation », « Plan projet d'implantation niveau 1 » et « Plan projet d'implantation niveau sous-sol ».</p>
<p>Volet 1</p> <p>Volet 2</p>	<p>Variations possibles</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Variation possible pour réduire la largeur des rampes et des allées d'accès; ▪ Variation possible pour modifier l'emplacement de la rampe d'accès dans la section des cases de stationnement identifiés 27 et 28; ▪ Variation positive des marges d'implantation des aires de stationnement; ▪ Variation possible pour réduire le nombre de cases de stationnement d'au plus 4 cases; ▪ Variation possible pour l'aménagement des aires de stationnement en tenant compte du drainage des eaux pluviales, lequel doit respecter les normes de la réglementation d'urbanisme en vigueur; ▪ Variation possible pour ajouter des îlots de verdure dans les aires de stationnement; ▪ Variation possible pour les matériaux des aires de stationnement dans les choix suivants : pavé, béton, asphalte.
<p>Aménagement paysager</p> <p>Volets 3 et 4</p>	<p>L'aménagement des terrains doit être réalisé conformément au plan numéro A04 « Implantation » et aux conditions numéros 1°, 2°, 3° énumérées au tableau 3.</p> <p>Les spas et le bassin d'eau froide sont situés en cour avant, entre le bâtiment et le boulevard René-Lepage.</p> <p>Les conteneurs à matière résiduelle, recyclable et compostable ainsi que le réservoir de propane sont situés dans la cour adjacente à la rue des Gouverneurs près de l'entrée pour les condominiums. Ils sont installés sur une base de béton et dissimulés sur au moins deux côtés par des haies d'arbres et d'arbustes.</p>

PPCMOI

Éléments visés par l'autorisation	Portée de l'autorisation (incluant les variations autorisées)
	<p>Variations possibles</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Variation positive possible du nombre d'arbres, de haies et d'arbustes sur le terrain; ▪ Variation possible pour le nombre de spas et de saunas sur le terrain; ▪ Variation possible pour l'emplacement, la superficie et les types de matériaux des trottoirs; ▪ Variation possible pour l'aménagement paysager pourvu que le nombre d'arbres et d'arbustes soit conservé sur le terrain; ▪ Variation possible pour l'emplacement des conteneurs et du réservoir de propane, dans le quadrilatère délimité par le stationnement sud, le bâtiment, la rue des Gouverneurs et les cases de stationnement identifiées 27 et 28 sur le plan A04; ▪ Variation pour permettre une clôture le long du boulevard René-Lepage, conforme aux normes prescrites au Règlement de zonage en vigueur, et dissimulée depuis le boulevard par les arbres et arbustes.
<p>Gabarit</p>	<p>Le gabarit du bâtiment doit être réalisé conformément aux plans numéros A03, A05, A06, A07 et A08, nommés respectivement « Perspective », « Élévation rue des Gouverneurs », « Élévation côté mer », « Élévation sud-ouest » et « Élévation rue Marie-Antoinette »</p> <p>Le bâtiment possède 1 étage en sous-sol et 6 étages hors-sol.</p>
	<p>Variation possible</p> <p>Aucune variation possible pour le nombre d'étages</p>
<p>Traitement architectural des murs extérieurs</p>	<p>L'architecture extérieure de l'immeuble doit être réalisée conformément aux plans numéros A05, A06, A07 et A08, nommés respectivement « Élévation rue des Gouverneurs », « Élévation côté mer », « Élévation sud-ouest », « Élévation rue Marie-Antoinette », et à la condition numéros 4° et 5° énumérée au tableau 3.</p> <p>Le revêtement des murs extérieurs du bâtiment est composé de :</p>

PPCMOI

Éléments visés par l'autorisation	Portée de l'autorisation (incluant les variations autorisées)
Volets 7, 8 et 9	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revêtement horizontal métallique avec impression de bois de type Dizzal de couleur Hickory Naturel ou équivalent; ▪ Revêtement de fibrociment James Hardie, couleur étain, ou équivalent; ▪ Revêtement de panneau d'aluminium Moulure Moderne, couleur blanc ou équivalent; ▪ Mur-rideau Prévost ou équivalent; ▪ Revêtement d'aluminium uni de couleur anodisé clair ou équivalent. <p>Les fenêtres sont de types hybrides en aluminium à l'extérieur et en PVC à l'intérieur.</p> <p>En proportion, les types de revêtement et les ouvertures pour chacun des murs se répartissent comme suit :</p>
Volet 6	<p>Élévation nord-est (rue des Gouverneurs) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Revêtement horizontal métallique : 2 % ▪ Fibrociment : 27 % ▪ Panneau d'aluminium : 18 % ▪ Mur-rideau et fenêtres : 46 % ▪ Aluminium uni : 7 % <p>Élévation nord-ouest (boulevard René-Lepage) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Revêtement horizontal métallique : 5 % ▪ Fibrociment : 6 % ▪ Panneau d'aluminium : 21 % ▪ Mur-rideau et fenêtres : 59 % ▪ Aluminium uni : 9 % <p>Élévation sud-ouest :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Revêtement horizontal métallique : 10 % ▪ Fibrociment : 33 % ▪ Panneau d'aluminium : 25 % ▪ Mur-rideau et fenêtres : 27 % ▪ Aluminium uni : 5 % <p>Élévation sud-est (rue Marie-Antoinette) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Revêtement horizontal métallique : 4 % ▪ Fibrociment : 21 % ▪ Panneau d'aluminium : 41 % ▪ Mur-rideau et fenêtres : 27 % ▪ Aluminium uni : 7 %

PPCMOI

Éléments visés par l'autorisation	Portée de l'autorisation (incluant les variations autorisées)
	<p>Le toit est plat.</p> <p>Les garde-corps des terrasses sont en verre trempé avec support en acier inoxydable</p>
<p>Volet 6</p>	<p>Variations possibles</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Variation possible de la superficie de chacun des matériaux sur chacun des murs du bâtiment d'un maximum de 15 %; ▪ Variation possible de la superficie des ouvertures sur chacun des murs du bâtiment d'un maximum de 15 %; ▪ Variation possible pour l'emplacement des ouvertures selon les aménagements intérieurs; ▪ Variation possible pour les couleurs des revêtements extérieurs.
<p>Affichage</p>	<p>Le nombre, l'emplacement et la superficie des enseignes sur l'immeuble doivent être réalisés conformément aux plans numéros A05, A06, A07 et A08, nommés respectivement « Élévation rue des Gouverneurs », « Élévation côté mer », « Élévation sud-ouest », « Élévation rue Marie-Antoinette », et aux conditions numéros 6°, 7° et 8° énumérées au tableau 3.</p> <p>Deux enseignes sont prévues sur le bâtiment, l'une sur le mur nord-ouest et l'autre sur le mur sud-est.</p> <p>Une enseigne est prévue sur le mur nord-ouest au niveau du 5^e étage, sur le revêtement de panneau d'aluminium, sa superficie est de 3,44 m².</p> <p>L'enseigne sur le mur sud-ouest est située au niveau du 2^e étage, au-dessus de l'entrée pour le spa, sur le revêtement de panneau d'aluminium, sa superficie est de 2,71 m².</p>
	<p>Variations possibles</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Variation possible pour réduire la superficie des enseignes; ▪ Variation possible pour l'ajout d'enseignes au sol; ▪ Variation possible pour l'ajout d'une enseigne d'identification des unités d'habitation.

PPCMOI

TABLEAU NUMÉRO 3 **Conditions assorties à l'autorisation du projet**

- 1° Un minimum de 22 arbres doivent être plantés sur le terrain.
- 2° Le réservoir de propane doit être dissimulé par une haie composée d'arbres ou d'arbustes d'une hauteur suffisante.
- 3° Les conteneurs à matière résiduelle, recyclable et compostable doivent être de type semi-enfoui dissimulés par un aménagement paysager composé d'arbres ou d'arbustes
- 4° Les revêtements sont dans les tons de gris, de blanc et de brun.
- 5° Les revêtements en aluminium doivent être à attaches dissimulées.
- 6° Les matériaux de l'enseigne et son style doivent être conforme aux objectifs et critères de la section II du chapitre 3 du Règlement 1032-2017 sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale.
- 7° L'enseigne au sol et l'enseigne pour l'usage résidentiel doivent être conformes aux normes prescrites au chapitre 13 du Règlement 820-2014 relatif au zonage et aux objectifs et critères de la section II du chapitre 3 du Règlement 1032-2017 sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale.
- 8° L'enseigne prévue sur le mur nord-ouest devra être installée dans le bandeau du dernier étage.

Recommandation du comité consultatif d'urbanisme

Réunion du 23 juin 2020

Le comité consultatif d'urbanisme recommande d'**accepter conditionnellement** la demande de dérogation mineure.

Condition : ajout de végétation suffisante tel que sur le plan d'implantation soumis en appui à la demande de dérogations, réalisé par Martin Bisson, architecte, afin de dissimuler les murs de soutènement, le stationnement étagé et le réservoir de propane.

Prochaines étapes



- 1^{er} juillet 2020 : avis public annonçant le début de la consultation écrite de 15 jours
- Réception des commentaires écrits jusqu'au 16 juillet 2020 inclusivement
- 20 juillet 2020: adoption de la résolution autorisant ou refusant la demande de dérogations mineures par le conseil municipal