

**VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE  
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 31 AOÛT 2021**

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 31 août 2021 à 19 h, en vidéoconférence par le biais de l'application Zoom, à laquelle sont présents :

MM. Jean-Marc Bernard, président  
Sylvain Houle, vice-président, conseiller municipal  
Émile Grenon Gilbert, conseiller municipal  
François Paradis  
Danny Gignac  
Claude Rainville (*à partir de 19h30*)

Mmes Marie-Ève Daunais (*à partir de 20h00*)  
Lyne Perreault (*à partir de 20h00*)

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

Mme Marie-Line Des Roches, secrétaire du CCU, directrice adjointe, Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

Mme Julie Lessard, conseillère professionnelle en urbanisme, Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

**Mme Marie-Ève Daunais, Mme Lyne Perreault et M. Claude Rainville sont absents de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21083101

ACCEPTATION

ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 31 AOÛT 2021

**Il est unanimement recommandé**

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 31 août 2021 soit accepté, tel que rédigé.

**Mme Marie-Ève Daunais, Mme Lyne Perreault et M. Claude Rainville sont absents de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21083102

ACCEPTATION

ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 27 JUILLET 2021

**Il est unanimement recommandé**

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 27 juillet 2021 soit accepté, tel que rédigé.



CCU-21083105

**RECOMMANDATION****DEMANDE PRÉLIMINAIRE POUR L'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE REMISE À JARDIN D'UNE SUPERFICIE SUPÉRIEURE À LA NORME PRESCRITE**

LIEU : 219, RUE SAINT-JACQUES

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire pour l'approbation d'une dérogation mineure afin d'autoriser une remise à jardin d'une superficie supérieure à la norme prescrite;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à l'article 120 du règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une remise à jardin d'une superficie de 35,7 mètres carrés alors que la superficie maximale autorisée est de 20 mètres carrés. Ainsi, le projet propose une dérogation de 15,7 mètres carrés;

ATTENDU QUE selon l'article 120 du règlement de zonage no 1235, un terrain d'une superficie de plus de 950 mètres carrés et situé en périmètre urbain, peut accueillir 2 remises à jardin, chacune d'une superficie de 20 mètres carrés;

ATTENDU QUE le requérant fait valoir que les conditions du terrain nécessitent une dalle de béton sur pieux vissés et que les coûts et travaux pour scinder la superficie souhaitée en deux bâtiments distincts lui causeraient un préjudice important;

ATTENDU QUE selon l'article 119 du règlement de zonage no 1235, un terrain d'une superficie de plus de 1000 mètres carrés peut accueillir un garage détaché d'une superficie égale ou inférieure à 65 % de la superficie habitable du rez-de-chaussée. Toutefois, tout garage détaché doit être relié à la voie publique par une voie d'accès ayant une largeur minimale de 2,5 mètres;

ATTENDU QUE le requérant fait valoir que la voie d'accès requise pour la construction d'un garage impliquerait le déplacement d'un réservoir de propane de 400 litres déjà installé sur base de béton, l'abattage d'arbres mature (cèdres et épinettes) de plus de 40 pieds de hauteur et la démolition d'une tonnelle en cèdre;

ATTENDU QUE le comité est d'avis que la demande de dérogation mineure apparaît plus acceptable si le projet consiste en la construction d'un garage détaché sans l'aménagement d'une voie d'accès. La dérogation ne porterait donc pas sur la superficie du bâtiment;

ATTENDU QUE le projet ne va pas à l'encontre des objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE le refus de la demande semblerait causer un préjudice sérieux au requérant;

ATTENDU QUE la dérogation ne porterait pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins,

**Après délibérations, il est majoritairement recommandé au conseil municipal**

**DE DONNER UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE FAVORABLE** à la demande préliminaire pour l'approbation d'une dérogation mineure qui consisterait à permettre la construction d'un garage détaché sans l'aménagement d'une voie d'accès, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan projet d'implantation préparé par Francis Scully, arpenteur-géomètre, daté du 2 août 2021, minute 4671.

CCU-21083106

**RECOMMANDATION****DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE MARGE DE REcul AVANT INFÉRIEURE À LA MARGE AVANT PRESCRITE**

LIEU : 505, BOULEVARD SIR-  
WILFRID-LAURIER (LOT  
PROJETÉ 6 451 324)

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une marge de recul avant inférieure à la marge avant prescrite;

ATTENDU QUE l'implantation du bâtiment est assujettie à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisque la marge de recul avant, pour la portion du bâtiment où une suite commerciale est projetée, est inférieure à la marge avant prescrite à la grille des spécifications de la zone C-14 du Règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la demande est donc d'accorder une dérogation mineure pour l'élément suivant :

- Une marge avant de 6,51 mètres pour la portion du bâtiment où une suite commerciale est projetée, dans le cadre d'un projet de construction d'un bâtiment mixte, alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit, à la grille des spécifications de la zone C-14, pour le groupe d'usage C- Commercial, une marge avant minimale de 10 mètres, soit une dérogation de 3,49 mètres;

ATTENDU QUE pour la zone C-14, alors que la marge avant minimale requise pour l'usage habitation est de 5 mètres, la marge minimale est de 10 mètres pour l'usage commercial. Or, l'usage commercial aurait avantage à être un peu plus visible que l'usage résidentiel privé et ainsi permettre une légère avancée pour la suite commerciale;

ATTENDU QUE le projet ne va pas à l'encontre des objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE le refus de la demande causerait un préjudice sérieux au requérant;

ATTENDU QUE la dérogation ne porterait pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une marge de recul avant inférieure à la marge avant prescrite, en considérant les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan projet d'implantation réalisé par Alain Létourneau, arpenteur-géomètre, minute 24140, daté du 11 août 2021.

**USAGE CONDITIONNEL**

CCU-21083107

**RECOMMANDATION****DEMANDE D'APPROBATION D'UN USAGE  
CONDITIONNEL AFIN D'AUTORISER UN USAGE DE  
RESTAURATION DE TYPE « TABLE CHAMPÊTRE »**LIEU : 615, CHEMIN DE LA  
MONTAGNE

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation pour un usage conditionnel afin d'autoriser un usage de restauration de type « table champêtre »;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1237 sur les usages conditionnels;

ATTENDU QUE le projet est soumis aux critères d'évaluation généraux et aux critères d'évaluation spécifiques relatifs à la zone A-16;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-20012804 donnait une orientation préliminaire favorable au projet;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-21072706 approuvait la demande. Or, la recommandation n'était pas complète puisqu'elle n'incluait pas les conditions à respecter relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage;

ATTENDU QUE l'implantation d'un restaurant de style « table champêtre » s'intègre bien dans le secteur et est compatible avec la vocation récréotouristique du chemin de la Montagne;

ATTENDU QUE le projet vise à mettre de l'avant les produits locaux et régionaux;

ATTENDU QUE les modifications prévues au bâtiment permettent de préserver le caractère champêtre du chemin de la Montagne et de conserver une l'apparence résidentielle du bâtiment;

ATTENDU QUE la présence d'un cours d'eau sur la propriété implique l'application d'une bande de protection riveraine;

ATTENDU QUE l'on retrouve actuellement une allée de circulation automobile à l'intérieur de la bande de protection riveraine et que celle-ci est considérée en droit acquis;

ATTENDU QUE les éléments suivants devront faire l'objet d'une approbation en vertu du règlement sur les dérogations mineures no 1236 :

- Largeur de l'allée de circulation;
- Bande paysagère le long de la ligne de lot latérale gauche;
- Revêtement du stationnement;
- Bordures au pourtour du stationnement;
- Objet d'architecture implanté à moins d'un mètre de la ligne de lot latérale gauche,

ATTENDU QUE les modifications projetées au bâtiment et l'aménagement de la cour avant devront faire l'objet d'une approbation en vertu du règlement no 1239 portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;

ATTENDU QUE la demande respecte la majorité des critères d'évaluation généraux et des critères d'évaluation spécifiques relatifs à la zone A-16 du règlement no 1237,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande pour un usage conditionnel afin d'autoriser un usage de restauration de type « table champêtre », selon les attendus et les conditions suivantes :

- L'activité devra préconiser une mise en valeur des produits locaux et régionaux;
- La bande de protection riveraine devra être respectée;
- Les modifications prévues au bâtiment devront permettre de préserver le caractère champêtre du chemin de la Montagne et de conserver l'apparence résidentielle du bâtiment;
- Les heures d'ouverture devront respecter l'horaire suivant :
  - entre 17h à 23 h;
- La capacité maximale est de 40 places;
- Il ne sera pas permis d'aménager plus de 21 cases de stationnement;
- Aucun bruit, autre que le bruit ambiant normal, ne devra être perceptible en dehors des limites de la propriété.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Roch Mathieu, arpenteur-géomètre, révisé en date du 9 juillet 2021 et portant la minute 18462;
- Plans d'architecture préparés par la firme d'architecture Les Architectes Clermont St-Germain associés, révisés le 15 juin 2021, feuillets A-300 et A-301 et 24;
- Plans d'aménagement préparés par Nature Action Québec, projet 0816, datés du 21 avril 2021.

**APPROBATIONS DE PIIA**

**M. Émile Grenon Gilbert se retire pour l'étude de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21083108

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN**

LIEU : 1600, CHEMIN OZIAS-LEDUC

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 35, en fonction des objectifs et critères applicables au Village de la Montagne, au chemin de la Montagne et au chemin Ozias-Leduc;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'aménagement des terrains est d'aménager des espaces respectueux des composantes paysagères du secteur;

ATTENDU QUE l'habitation est l'usage principal de la propriété;

ATTENDU QUE le projet consiste précisément à :

- Aménager une deuxième entrée charretière à droite de la cour avant et installer un ponceau au fossé;

- Installer une clôture qui borde l'entrée charretière, en bois de pruche ou de perche de cèdre;
- Déplacer un groupe d'arbuste situé en cour avant et abattre une haie de cèdre en cour latérale;
- Aménager une allée de circulation afin d'accéder aux bâtiments accessoires et à l'arrière du terrain;

ATTENDU QUE le tracé de l'allée de circulation constitue la meilleure option afin de préserver les arbres d'intérêts et les aménagements existants sur la propriété. Le tracé longe partiellement la propriété voisine à droite et est aménagé à au moins 3 mètres de la limite du terrain;

ATTENDU QUE l'allée de circulation permet l'accessibilité à la cour arrière et aux bâtiments accessoires existants;

ATTENDU QUE l'allée de circulation sera composée de 8 pouces de gravier compacté et recouverte de 2 pouces de raméal en copeaux;

ATTENDU QUE l'allée de circulation est délimitée par une bordure en bois de pruche sur son côté droit et que la largeur de l'allée de circulation atteint 3,7 mètres;

ATTENDU QUE le projet respecte les objectifs et les critères du règlement de PIIA no 1239,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain, selon les attendus et la condition suivante :

- La clôture devra être installée sur la propriété privée sans empiéter dans l'emprise de la voie publique.

En référence au document suivant :

- Plan de situation préparé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, daté du 12 août 2021, minutes 20007

**Mme Marie-Ève Daunais, Mme Lyne Perreault et M. Claude Rainville sont absents de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21083109

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

LIEU : 198, RUE DE SAINT-EXUPÉRY

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet consiste plus précisément à remplacer les revêtements des toits et des murs ainsi qu'à modifier l'avant-toit du perron avant;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction ou d'amélioration d'un bâtiment;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de la rénovation est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment et celui des bâtiments contigus;

ATTENDU QUE le projet propose un avant-toit à 2 versants pour le perron avant;

ATTENDU QUE le projet propose le retrait des arcs qui superposent les fenêtres;

ATTENDU QUE les matériaux proposés sont les suivants :

- Toit : Bardeau d'asphalte par la compagnie Owens-Corning, de couleur « Gris domaine;
- Avant-toit : Acier à joints pincés, de couleur grise;
- Murs :
  - Clin de bois par la compagnie Goodfellow, installé à l'horizontale, largeur de 4 pouces, de couleur blanche;
  - Pierre reconstituée par la compagnie Techo-Bloc, modèle Iconic, de couleur « Vagues argentées »;
- Moulurations des fenêtres : de couleur blanche.

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Un plan d'implantation préparé par arpenteur-géomètre devra être fourni lors du dépôt de la demande de permis;
- Les planches cornières devront être de couleur blanche.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Brigitte Bruneau, technologue, datés du 11 août 2021, feuillets A-200 à A-201 de 7.

**Mme Marie-Ève Daunais, Mme Lyne Perreault et M. Claude Rainville sont absents de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21083110

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

LIEU : 419, RUE DES PLATEAUX

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet soumis consiste à l'ajout de deux lucarnes, dont l'une sur l'élévation latérale gauche et la seconde sur l'élévation arrière du bâtiment principal;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction ou d'amélioration d'un bâtiment;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des projets de rénovation est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de



façon à respecter le caractère du bâtiment et celui des bâtiments contigus lorsque c'est le cas;

ATTENDU QUE les choix de matériaux et de coloris soumis par le demandeur sont les suivants :

- Lucarnes rampantes composées d'une toiture en bardeau d'asphalte de couleur noire deux tons;
- Revêtement de vinyle, installé à l'horizontale, de couleur gris foncé;
- Fenêtres de couleur blanche;

ATTENDU QUE le bâtiment est entièrement composé d'un parement de brique, soit un matériau noble, il y a lieu d'opter pour un type de revêtement de qualité similaire ou supérieure à un revêtement de vinyle;

ATTENDU QUE l'ajout de lucarnes crée un déséquilibre au niveau des ouvertures mais aussi dans l'agencement des toitures. Or, l'ajout de la lucarne sur l'élévation arrière pourrait être acceptable considérant que cette ouverture n'est pas perceptible de la façade principale;

ATTENDU QUE le projet atteint partiellement les objectifs du règlement no 1239,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Lors du dépôt de la demande de certificat d'autorisation, seule la lucarne sur l'élévation arrière sera autorisée. Les plans devront être modifiés par le retrait de la lucarne sur l'élévation latérale gauche;
- Le choix de matériau pour le revêtement extérieur de la lucarne autorisée devra être un revêtement horizontal de bois, de fibre de bois ou de fibrociment. Le choix de matériau devra être déposé au Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement pour approbation;
- La couleur des fenêtres devra être harmonisée avec la couleur des fenêtres existantes de la résidence.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture soumis par le demandeur, reçus le 20 juillet 2021, feuillets 2 à 4 de 4.

**Mme Marie-Ève Daunais, Mme Lyne Perreault et M. Claude Rainville sont absents de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21083111

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

LIEU : 721, RUE LAVOIE

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet soumis consiste à rénover deux galeries; une sur l'élévation avant et la seconde sur l'élévation latérale gauche;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction ou d'amélioration d'un bâtiment;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des projets de rénovation est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment et celui des bâtiments contigus lorsque c'est le cas;

ATTENDU QUE les choix de matériaux et de coloris soumis par le demandeur sont les suivants :

- Galerie de la façade principale :
  - Main-courante, lisse basse, poteaux, plancher, marches et jupe décorative en bois teint de couleur naturelle;
  - Barrotins en aluminium de couleur noire;
- Galerie de la façade latérale gauche :
  - Main-courante, lisse basse, poteaux, plancher et marches en bois teint de couleur naturelle;
  - Barrotins en aluminium de couleur noire;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs du règlement no 1239,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- Lors du dépôt de la demande de certificat d'autorisation, le descriptif des travaux devra inclure l'ajout d'une jupe décorative en bois teint de couleur naturelle pour la galerie présente sur l'élévation latérale gauche. Un croquis de construction devra être déposé au Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement pour approbation.

**M. Jean-Marc Bernard se retire pour l'étude de ce point de l'ordre du jour. En son absence, M. Sylvain Houle, préside la réunion.**

CCU-21083112

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UN PROJET D'AFFICHAGE**

LIEU : 105, MONTÉE DES TRENTÉ

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour un projet d'affichage;

ATTENDU QUE le projet consiste à modifier la marquise pour les pompes à essence et l'enseigne sur poteaux existante dans le cadre d'un changement de bannière commerciale;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 34 en fonction des objectifs et critères applicables au chemin des Patriotes;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'affichage est de concevoir des enseignes sobres qui s'intègrent à l'architecture du bâtiment et au concept paysager du site;

ATTENDU QUE le terrain visé se situe au coin du chemin des Patriotes Sud et de la montée des Trente;

ATTENDU QUE les normes d'affichage applicables au secteur du chemin des Patriotes n'autorise pas les sigles, peu importe leur localisation sur le site;

ATTENDU QUE l'enseigne sur poteaux bénéficie d'un droit acquis et que seul le message publicitaire peut être modifié, ce que propose le projet;

ATTENDU QUE le système d'éclairage par projection au-dessus de l'enseigne sur poteaux a été installé il y a quelques années mais que cet éclairage ne bénéficie pas du droit acquis;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour un projet d'affichage, selon les attendus et la condition suivante :

- Le système d'éclairage par projection au-dessus de l'enseigne sur poteaux existante devra être retiré.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'affichage préparé par Transworld, plan A (pylône), révisé du 9 août 2021, feuillet 1 de 1.
- Plan d'affichage préparé par Transworld, plan B (marquise), reçu par courriel le 16 août 2021, feuillet 1 de 1.

**Mme Marie-Ève Daunais, Mme Lyne Perreault et M. Claude Rainville sont absents de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21083113

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

LIEU : 189, RUE JEANNOTTE

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet soumis consiste à remplacer le revêtement extérieur en aluminium par un revêtement en fibrociment installé à l'horizontale ainsi qu'à modifier les découpages afin qu'ils s'harmonisent avec le nouveau revêtement choisi;

ATTENDU QUE le projet est assujetti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction ou d'amélioration d'un bâtiment;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des projets de rénovation est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment;

ATTENDU QUE les choix de matériaux et coloris soumis par le demandeur sont les suivants :

- Murs : Fibrociment de la compagnie James Hardie, produit bardage à clin, profilé 6¼", gamme Select Cedarmill, couleur « Blanc »;

- Coins de murs : Fibrociment 4½", couleur « Blanc »;
- Gouttières, fascias, soffites et cadres de fenêtres : Aluminium de la compagnie Gentek, couleur « Slate Charbon 523 »;

ATTENDU QU'aucune modification ne sera apportée au revêtement extérieur en brique;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

**Mme Marie-Ève Daunais, Mme Lyne Perreault et M. Claude Rainville sont absents de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21083114

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

LIEU : 1092, RUE BÉRIQUE

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet consiste plus précisément à agrandir et à rénover la résidence unifamiliale isolée de même qu'à rendre conforme l'accès à la piscine et les travaux d'aménagement paysager en cours avant et latérale qui ont débuté l'an dernier et qui sont toujours en cours;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 35, en fonction des objectifs et critères applicables au Village de la Montagne, au chemin de la Montagne et au chemin Ozias-Leduc;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'implantation est d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des agrandissements qui respectent les qualités paysagères du secteur;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture est d'harmoniser la silhouette architecturale de la construction avec les bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat ;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'aménagement est d'aménager des espaces respectueux des composantes paysagères du secteur;

ATTENDU QUE les travaux projetés sont les suivants :

- Agrandir le bâtiment par le cloisonnement d'un balcon et d'un avant-toit existants;
- Construire un avant-toit pour permettre l'aménagement d'une aire d'agrément extérieure;
- Remplacer et peindre des parements de mur;
- Modifier des ouvertures;
- Agrandir une terrasse adjacente à la façade principale;

- Installer une clôture et rendre conforme l'accès à la piscine;
- Conformer l'aménagement paysager et l'installation de pavés (travaux déjà réalisés).

ATTENDU QUE les matériaux proposés sont :

- Toit :
  - Bardeaux de la compagnie Enviroshake, modèle et couleur tels que l'existant;
  - Acier par la compagnie Vicwest, de couleur « gris charbon »;
- Murs :
  - Bois de couleur « glace à la vanille » de Benjamin Moore;
  - Bardeaux de bois de la compagnie Maibec, « couleur gris »;
  - Revêtement léger existant peint de couleur « pierre ponce » de Benjamin Moore;
- Parement des bas des colonnes de l'avant-toit et des murs de fondation : Pierre de la compagnie Arriscraft, modèle Forteresse de couleur « Silverado »;
- Fenêtres et murs rideau : en PVC, de couleur blanche ou « glace à la vanille » de Benjamin Moore;
- Moulurations existantes : Peintes de couleur « glace à la vanille » de Benjamin Moore;
- Fascias et soffites : de couleur « glace à la vanille » de Benjamin Moore;
- Volets existants : Peints de couleur noire ou retirés;
- Portes : Peintes de couleur noire et les portes principales pourraient être remplacées par des portes en bois, teintées de la même couleur que le plancher de la galerie.
- Garde-corps : Bois, modèle tel que l'existant, de couleur « glace à la vanille » de Benjamin Moore;
- Clôture : Fer forgé par la compagnie Clôture des patriotes, modèle DDS3 de couleur noire;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- Un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre devra être déposé lors de la demande de permis.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Architecture CBA inc., projet #020882, datés du 18 août 2021, feuillets A01, A07 et A08 de 9.

**Mme Marie-Ève Daunais, Mme Lyne Perreault et M. Claude Rainville sont absents de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21083115

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN**

LIEU : 1809, CHEMIN DES PATRIOTES NORD

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain;

ATTENDU QUE le projet consiste à construire une piscine creusée en cours latérale et arrière. L'aménagement de terrain comprend également l'installation d'une clôture ornementale, de murets de soutènement et des plantations;

ATTENDU QUE les travaux ont débuté sans autorisation municipale;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 34, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du chemin des Patriotes;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA pour l'aménagement des terrains est d'aménager des espaces respectueux des composantes paysagères du secteur;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre et indiquant la bande riveraine devra être fourni pour l'émission du certificat d'autorisation;
- Un plan d'aménagement modifié devra être fourni pour l'émission du certificat d'autorisation. La bande riveraine devra être clairement définie sur le plan et les pierres du muret devront être situées en dehors de la bande riveraine;
- L'enceinte de sécurité de la piscine devra être conforme aux normes applicables.

En référence au document suivant :

- Plan d'aménagement préparé par Louis Dubuc, architecte paysagiste, page AP 1/1, daté de juin 2021.

**Mme Marie-Ève Daunais, Mme Lyne Perreault et M. Claude Rainville sont absents de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21083116

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN**

LIEU : 747, RUE DES PASSERINS

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain;

ATTENDU QUE le projet consiste à construire une remise à jardin et à aménager le terrain par la construction d'un patio en cour arrière;

ATTENDU QUE la majorité des travaux ont été effectués sans autorisation municipale;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 37, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction dans le piémont des zones H-53, H-54, H-55 et H-63;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'implantation et de l'aménagement de terrain est de préserver le paysage naturel en piémont habité et de préserver le cadre paysager, soit principalement les massifs boisés d'intérêt et la canopée d'arbres matures;

ATTENDU QUE les aménagements et constructions sont conformes au règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE les aménagements ont été réalisés entre 2013 et 2015 par les anciens propriétaires et que la propriétaire actuelle désire les maintenir compte tenu des travaux et investissements que des modifications nécessiteraient;

ATTENDU QUE les aménagements actuels ne respectent pas tous les critères de PIIA applicables, principalement en ce qui a trait aux surfaces imperméables;

ATTENDU QUE les propriétaires proposent la plantation de deux arbres à grand déploiement en cours avant et avant secondaire afin de contribuer au verdissement et à l'amélioration de l'indice de canopée. Les essences d'arbres seront déterminées par un professionnel pour s'assurer de leur valeur écologique;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs du règlement no 1239,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain, selon les attendus et la condition suivante :

- Les types d'arbres et leur emplacement devront être soumis au Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement pour approbation.

En référence au document suivant :

- Croquis d'implantation des espaces pavés et construits, préparé par la propriétaire.

**Mme Marie-Ève Daunais, Mme Lyne Perreault et M. Claude Rainville sont absents de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21083117

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR L'INSTALLATION D'UNE ENSEIGNE DE FAÇADE**

LIEU : 120, RUE BRUNET

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour l'installation d'une enseigne de façade;

ATTENDU QUE le projet consiste à installer une enseigne de façade pour l'entreprise Foraction;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 48, en fonction des objectifs et critères particuliers applicables

aux secteurs de la rue Brunet et des bretelles autoroutières de l'autoroute 20, zone I-4;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'affichage est d'assurer une intégration sobre et harmonieuse des enseignes sur le site;

ATTENDU QUE la nouvelle enseigne aura une largeur de 3,66 mètres (144 pouces) et une hauteur de 0,91 mètre (36 pouces);

ATTENDU QUE l'enseigne sera composée d'un boîtier non-lumineux de couleur grise, que le lettrage sera de couleur noire et que l'enseigne sera surplombée de quatre supports lumineux;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour l'installation d'une enseigne de façade, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans de l'enseigne de façade réalisés par Access, pages 1 et 2 de 3, datés du 7 août 2021.

**Mme Marie-Ève Daunais, Mme Lyne Perreault et M. Claude Rainville sont absents de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21083118

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

LIEU : 587, RUE VENDÔME

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet soumis consiste à remplacer le revêtement extérieur en cèdre par un revêtement en épinette, à modifier les dimensions d'une fenêtre sur la façade principale du bâtiment et à retirer les volets sur l'ensemble des fenêtres;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction ou d'amélioration d'un bâtiment;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des projets de rénovation est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment et celui des bâtiments contigus;

ATTENDU QUE les choix de matériaux et coloris soumis par le demandeur sont les suivants :

- Option 1 :
  - Murs : Épinette, couleur « Gris Albatros » 6183-21;
  - Coins de murs : Épinette, couleur « Blanc » telle que l'existant;
- Option 2 :
  - Murs : Épinette, couleur « Blanc » telle que l'existant;
  - Coins de murs : Épinette, couleur « Gris Albatros » 6183-21;



ATTENDU QUE la fenêtre située à gauche de la façade avant sera remplacée pour une fenêtre à battant de 2 sections en PVC de 64 pouces de largeur par 64 pouces de hauteur;

ATTENDU QUE le retrait des volets affecte le style architectural du bâtiment et qu'il y aurait lieu de garder en place les volets sur l'ensemble des fenêtres;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- Le maintien des volets est requis sur l'ensemble des fenêtres;
- Bâtiment accessoire : Durant la période de validité du certificat d'autorisation pour les travaux de rénovation du bâtiment principal, la requérante devra remplacer le revêtement extérieur de sa remise pour l'harmoniser à la résidence afin d'assurer la conformité au règlement de zonage no 1235, article 120, section 6 *Matériaux de parement*.

**Mme Marie-Ève Daunais, Mme Lyne Perreault et M. Claude Rainville sont absents de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21083119

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

LIEU : 497, RUE VIENS

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet consiste à modifier des revêtements extérieurs et deux galeries présentes sur l'élévation avant du bâtiment principal;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 35, en fonction des objectifs et critères applicables au Village de la Montagne, au chemin de la Montagne et au chemin Ozias-Leduc;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture est d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation;

ATTENDU QUE les choix de matériaux et coloris soumis par le demandeur sont les suivants :

- Revêtement de bois installé à l'horizontale, teint de couleur « Mélèze-593 »;
- Toitures en tôle à baguettes de couleur noire;
- Poutres et colonnes en bois teintées de couleur « Mélèze-593 »;
- Fascias et soffites en aluminium de couleur noire;
- Composantes des deux galeries de la façade principale :
  - Main-courante, lisse basse, poteaux, plancher, marche et jupe décorative en bois teint de couleur « Mélèze-593 »;
  - Barrotins en aluminium de couleur noire;

ATTENDU QUE les galeries et garde-corps présents dans le Village de la montagne sont majoritairement composés de bois et qu'ils reprennent les caractéristiques architecturales représentatives de l'époque de construction;

ATTENDU QU'il y aurait lieu d'opter pour des composantes en bois pour les deux galeries présentes sur l'élévation principale;

ATTENDU QUE le projet atteint partiellement les objectifs du règlement no 1239,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

Architecture :

- Lors du dépôt de la demande de certificat d'autorisation, seuls des garde-corps en bois avec barrotins de forme carrée, fixés entre la main-courante et la lisse basse, teints de couleur « Mélèze-593 » seront autorisés. Un croquis de construction devra être déposé pour approbation au Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement.

Bâtiment accessoire :

- Afin de se conformer à l'article 119 du règlement de zonage no 1235, les travaux devront inclure la rénovation du garage détaché. Sont autorisés comme matériaux de parement pour les garages détachés les mêmes types de matériaux que le bâtiment principal.

**Mme Marie-Ève Daunais, Mme Lyne Perreault et M. Claude Rainville sont absents de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21083120

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

LIEU : 539, RUE DU MASSIF

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain;

ATTENDU QUE le projet consiste en la construction d'une remise à jardin, d'une piscine creusée et d'un patio en dalles surmonté par une pergola;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 37, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction dans le piémont des zones H-53, H-54, H-55 et H-63;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau d'une construction est de préserver le paysage naturel en piémont habité et d'harmoniser le développement en tenant compte de la topographie afin de préserver les caractéristiques naturelles en piémont habité;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'aménagement paysager est de préserver le cadre paysager, principalement les massifs boisés d'intérêt et la canopée d'arbres matures;

ATTENDU QUE le projet permet la préservation des quatre arbres ayant une valeur écologique élevée ;

ATTENDU QUE le projet illustre l'abattage de 5 érables et la préservation de 8 arbres;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs du règlement no 1239,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain, selon les attendus et la condition suivante :

- Un plan des mesures de protection mises en place pour la préservation des 8 arbres restants devra être transmis lors de la demande de permis. Ces mesures de protection doivent être mises en place avant le début de travaux.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'aménagement paysager, préparé par la compagnie Martel Paysagiste, daté du 25 août 2021.

**Mme Marie-Ève Daunais, Mme Lyne Perreault et M. Claude Rainville sont absents de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21083121

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

LIEU : 824, RUE PAUL-ÉMILE-BORDUAS

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet consiste à la modification des revêtements extérieurs des quatre façades du bâtiment ainsi que l'ajout d'un toit secondaire sur l'élévation arrière de la résidence;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction ou d'amélioration d'un bâtiment;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des projets de rénovation est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment et celui des bâtiments contigus lorsque c'est le cas;

ATTENDU QUE les choix des matériaux et des coloris soumis par le demandeur sont les suivants :

- Peindre le revêtement de bois de couleur verte de couleur blanche;
- Toiture secondaire en tôle à baguette de couleur noire;
- Poutres, colonnes, cadres de fenêtres, fascias, portes et portes de garage de couleur gris moyen;
- Soffites de couleur brun 2 tons;

ATTENDU QUE le toit secondaire sur l'élévation arrière aura une largeur de 14,28 mètres et une profondeur de 5,08 mètres;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Croquis de construction préparé par le demandeur et reçu le 18 août 2021.

**Mme Marie-Ève Daunais et Mme Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21083122

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE

LIEU : 713, RUE DE VERSAILLES

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE la demande vise à agrandir la résidence en transformant l'abri d'auto en une aire habitable à deux étages et à ajouter un logement bigénérationnel dans la partie arrière du nouveau volume créé;

ATTENDU QUE quelques travaux de rénovation sont prévus pour les parements extérieurs et pour harmoniser le volume existant au volume projeté;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction ou d'amélioration d'un bâtiment;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau d'un projet d'agrandissement est d'harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant;

ATTENDU QUE le projet comporte sur l'élévation avant l'ajout d'une lucarne qui complexifie la façade principale de la maison;

ATTENDU QUE le volume abritant l'escalier intérieur projeté s'intègre difficilement et crée un déséquilibre au niveau de la toiture principale du bâtiment;

ATTENDU les choix des matériaux et coloris suivants :

- Murs :
  - Revêtement de fibrociment de la compagnie James Hardie, modèle HardiePanel de couleur «Blanc arctique»;
  - Brique de la compagnie Permacon, modèle Melville, de couleur « Noir Rockland »;
- Toits principaux : bardeaux d'asphalte de la compagnie BP Canada, modèle Dakota, de couleur « noir 2 tons »;

- Toits secondaires : acier à baguette de la compagnie, Idéal revêtement, modèle Héritage, de couleur noire;
- Fenêtres à battant et porte de couleur noire;
- Fascias et soffites de couleur blanche;

ATTENDU QUE le projet nécessite l'obtention d'une dérogation mineure pour l'implantation puisque l'agrandissement empiète dans la marge arrière prescrite à la grille des spécifications de la zone H-118. Or, le projet ne semble pas démontrer de contraintes majeures empêchant le respect de la norme réglementaire;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas la majorité des objectifs du règlement no 1239,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**DE REFUSER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Retirer la lucarne sur l'élévation avant et prévoir une fenêtre double afin de simplifier la façade principale;
- Revoir la position de l'escalier intérieur projeté de façon à ne pas créer de volume en saillie au niveau de la toiture;
- L'implantation devra être modifiée de façon à respecter les marges de recul minimales prescrites à la grille des spécifications de la zone H-118;
- Des plans révisés devront être soumis pour approbation par le comité consultatif d'urbanisme.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation réalisé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, minute 55693, daté du 27 juillet 2021;
- Plans d'architecture réalisés par ST architecture résidentielle exclusive, feuillets 1 et 2 de 7, datés du 5 mai 2021.

#### **RÉVISIONS DE PIIA**

**Mme Marie-Ève Daunais et Mme Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21083123

#### **RECOMMANDATION**

#### **DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-21072720 POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION EXTÉRIURE**

LIEU : 656, RUE DE LORRAINE

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-21072720 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE la demande vise à agrandir la résidence en transformant l'entretout en une aire habitable, à augmenter la hauteur du bâtiment et à ajouter une lucarne sur la façade avant de la maison;

ATTENDU QUE quelques travaux de rénovation sont prévus pour les parements extérieurs afin d'harmoniser le volume existant au volume du projet;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction ou d'amélioration d'un bâtiment;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau d'un projet d'agrandissement est d'harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-21072720 refusait le projet en exigeant que le style et les proportions de la lucarne en façade soient revus, que les lucarnes s'intègrent à la toiture principale existante sans la surplomber et que le traitement de la toiture soit uniforme sur toute la largeur du volume principal de la résidence;

ATTENDU QUE ces modifications ont été apportées au projet révisé;

ATTENDU les choix des matériaux et coloris suivants :

- Murs :
  - Revêtement de bois de la compagnie Juste du Pin, Collection ¾, profil ranch 30 tel que le bois existant;
  - Aluminium de la compagnie Gentek, modèle Woodgrain 2000, tel que l'aluminium existant;
- Toits : bardeau d'asphalte de la compagnie BP, modèle mystique 42, couleur «Brun classique»;
- Fenêtres en bois teint cèdre de Sikkens, tel que les fenêtres existantes;
- Soffites et fascias de la lucarne de la compagnie Gentek de couleur « Brun antique No 265 »;
- Soffites et fascias du nouveau volume de la compagnie Gentek de couleur « Crème Mat No 482 »;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239;

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de révision du PIIA CCU-21072720 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Luci Gagné, T.P., d'Architecture L. Gagné, feuillets 3, 4 et 5 de 6, révisés en date du 5 août 2021.

CCU-21083124

RECOMMANDATION

DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-21072725  
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE  
CONSTRUCTION POUR UNE RÉSIDENCE  
UNIFAMILIALE ISOLÉE

LIEU : 880, RUE DES BERNACHES

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-21072725 pour l'obtention d'un permis de construction pour une résidence unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 39, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction dans le piémont des zones H-57 et H-64;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA est de préserver le paysage naturel en piémont habité et favoriser l'harmonisation des constructions avec le milieu naturel;

ATTENDU la recommandation CCU-21072725 qui refusait le projet pour plusieurs raisons, notamment l'implantation qui mettait à risques certains arbres situés sur la propriété visée et sur celles avoisinantes.

Également, l'architecture s'harmonisait peu avec le secteur et elle présentait une composition d'ensemble incohérente;

ATTENDU QUE des modifications substantielles ont été apportées telles une marge de recul avant réduite, le retrait des toits en appentis, une mise en valeur de l'entrée principale et une réduction des surfaces minéralisées;

ATTENDU QUE le choix des matériaux soumis est le suivant :

- Murs :
  - Revêtement léger installé à la verticale de type Board and Batten, de couleur blanche;
  - Pierre de la compagnie Permacon, modèle Aria Satura, couleur « Opéra »;
- Porte d'entrée principale et porte de garage : en bois de la compagnie Bourassa;

ATTENDU QUE les plans présentent quelques discordances et que le tout devra être corrigé lors de la demande de permis;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de révision du PIIA CCU-21072725 pour l'obtention d'un permis de construction pour une résidence unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

Implantation :

- Assurer la conservation des arbres 3, 4 et 7 situés en cour arrière;
- Assurer la préservation des arbres d'intérêt situés sur les propriétés voisines;

Architecture :

- Les détails du parement de type Board and Batten devront être fournis. Un revêtement de bois ou une équivalence est requis;
- Les détails (types, fabricants et couleurs) devront être fournis pour les fascias, les soffites, les toits, les portes secondaires, les fenêtres et les garde-corps;
- Sur l'élévation avant, le traitement de l'escalier et la plantation de végétaux devront permettre de dissimuler complètement de la voie publique la porte donnant accès à une pièce de type « mudroom ». La configuration de l'escalier et l'écran végétal devront être précisés. Les divers plans (architecture, arpenteur-géomètre, architecte paysagiste) devront être coordonnés en conséquence.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 11 août 2021, minute 55140;

- Plans d'architecture préparés par ArchiPlan inc., révisés le 10 août 2021, feuillets A-200 à A-203 de 9;
- Plans d'aménagement paysager préparé par Louis Dubuc, architecte-paysagiste, révisés le 13 août 2021, feuillets AP 1 à AP 3 de 3.

CCU-21083125

RECOMMANDATION

DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-21072726  
POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT  
D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX  
D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

LIEU : 654, RUE DES ÉPERVIERS

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-21072726 pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain;

ATTENDU QUE le projet consiste à construire une piscine creusée de 12 pieds par 24 pieds en cour arrière avec un trottoir et un patio en bois;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 37, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction dans le piémont des zones H-53, H-54, H-55 et H-63;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau d'une construction est de préserver le paysage naturel en piémont habité et d'harmoniser le développement en tenant compte de la topographie afin de préserver les caractéristiques naturelles en piémont habité;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'aménagement paysager est de préserver le cadre paysager, principalement les massifs boisés d'intérêt et la canopée d'arbres matures;

ATTENDU QUE les arbres numéros 2, 3, 4, 24 et 25 comportent une valeur écologique élevée;

ATTENDU QUE l'implantation de la piscine creusée illustre l'abattage des arbres numéros 27, 28, 29 et 33;

ATTENDU QUE l'implantation proposée est à proximité des arbres numéros 4, 31 et 32 et que les propriétaires souhaitent les préserver;

ATTENDU QUE les contraintes liées à l'installation de la clôture, à la sécurité relative à l'emplacement des portes de la clôture, à la circulation sur le terrain et au positionnement des arbres limitent les possibilités de modifier le projet de manière optimale;

ATTENDU QU'une précope racinaire à l'arbre numéro 4 est requise afin de lui assurer une meilleure longévité;

ATTENDU QUE le patio en bois ne nécessite pas d'excavation pour son implantation et sera déposé au sol ce qui permettra une meilleure préservation des arbres numéros 31 et 32;

ATTENDU QUE la propriété doit compter un minimum de 13 arbres relativement à l'application de l'article 323 du règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs du règlement no 1239,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**



**D'APPROUVER** la demande de révision du PIIA CCU-21072726 pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Les propriétaires devront indiquer les mesures de protection mises en place pour la préservation des arbres numéros 2, 3, 4, 24, 25, 31 et 32, en plus de l'emplacement de la précoupe racinaire nécessaire à l'arbre numéros 4, lors de la demande de permis. Ces mesures de protection doivent être mises en place, avant tout début de travaux;
- L'autorisation du voisin arrière est requise dans le cas où le plan modifié présente toujours un empiètement de la clôture sur la propriété voisine. L'autorisation devra être déposée à la demande de permis.

En référence aux documents suivants :

- Plan final d'implantation de la piscine produit par le piscinier Piscines Romano, daté du 6 juillet 2021, reçu le 23 août 2021;
- Plan de localisation des arbres sur la propriété, fait par le propriétaire, reçu le 18 août 2021.

CCU-21083126

RECOMMANDATION

DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-21072714  
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE  
CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX  
D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION  
EXTÉRIEURE

LIEU : 169, RUE DE SAINT-EXUPÉRY

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-21072714 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction ou d'amélioration d'un bâtiment ;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA est d'harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant et les bâtiments des terrains adjacents et de minimiser les impacts liés à l'augmentation du gabarit de la construction sur les propriétés voisines ;

ATTENDU QUE la demande vise d'une part, à agrandir le bâtiment principal pour intégrer un garage et un logement bigénérationnel et d'autre part, à rénover l'habitation unifamiliale isolée en remplaçant le parement extérieur des murs et de la toiture;

ATTENDU la recommandation no CCU-21072714 qui refusait le projet puisque l'agrandissement ne respectait pas les proportions et la volumétrie du bâtiment existant. De plus, une révision de l'implantation du volume à l'arrière était requise de même qu'une harmonisation des toitures entre la partie existante et la partie projetée, plus particulièrement au niveau des pentes et corniches;

ATTENDU QUE Les matériaux proposés sont :

- Revêtement extérieur en clin de bois par Canexel, d'une largeur de 6'', au fini texturé, de couleur « Gris brume »;
- Brique Permacon, modèle Melville Slik de couleur nuancée « Gris Lennox »;

- Bardeau d'asphalte de la compagnie BP de modèle mystique 42, de couleur « Gris perle »;
- Porte de garage avant, Garaga, de couleur blanche;
- Portes de couleur blanche;
- Fenêtres à battant en PVC de couleur blanche;
- Moulurations et planches cornières de la compagnie Canexel, de couleur « Gris brume »;

ATTENDU QUE les matériaux de revêtements extérieurs proposés s'harmonisent sur l'ensemble de la construction ;

ATTENDU QUE la propriété ne comporte aucun arbre en cour avant et que les travaux de l'agrandissement nécessiteraient l'abattage de deux arbres (érable argenté) en cour latérale, de qualité moyenne à bonne ;

ATTENDU QUE les requérants ont soumis une proposition architecturale qu'ils souhaitent réaliser (option 1) et une proposition (option 2) qui correspond, pour la toiture du garage, aux attentes de la recommandation CCU-21072714;

ATTENDU QU'au niveau de l'élévation droite, le versant arrière de la toiture, a été amélioré afin de créer un effet miroir de l'élévation gauche existante. Or, le versant avant de l'option 1 qui est raccourci s'harmonise toujours peu avec la forme de la toiture du bâtiment existant;

ATTENDU QUE le balcon projeté sur l'élévation droite avait été soulevé lors de la première analyse comme étant un élément peu commun pour ce type de résidence, il permet néanmoins de dynamiser la façade. Or, selon l'article 63 du règlement de zonage no 1235, relatif à un logement bigénérationnel, un équipement accessoire, en l'occurrence le balcon, n'est pas autorisé. Une demande de dérogation mineure serait donc requise pour autoriser cet élément;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs du règlement no 1239 ;

**Après délibérations, il est majoritairement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de révision du PIIA CCU-21072714 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

Architecture :

- Le toit du volume de l'agrandissement devra présenter les mêmes caractéristiques que la toiture principale. Ainsi, le versant avant devra correspondre à l'option 2, soit une toiture prolongée;
- Le balcon attenant au logement bigénérationnel devra faire l'objet d'une demande de dérogation mineure;
- Des plans modifiés devront être soumis pour la demande de permis;

Implantation :

- Un plan d'implantation révisé, réalisé par un arpenteur-géomètre, devra être soumis pour la demande de permis;

Aménagement de terrain :

- La plantation de deux arbres, dont au moins un à grand déploiement, est requis en cour avant en compensation de l'abattage projeté.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture - Option 1, préparés par Architecture CBA inc., datés du 26 août 2021, no 021959, feuillet 9 à 10 de 11.

- Élévation avant projetée illustrée sur le plan d'architecture - Option 2, préparé par Architecture CBA inc., datés du 19 août 2021, no 021959, feuillet 9 de 12.

CCU-21083127

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

**Il est unanimement recommandé**

QUE l'assemblée soit levée à 21 h 20.

---

Marie-Line Des Roches, secrétaire

---

Jean-Marc Bernard, président

