

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 22 MARS 2022

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 22 mars 2022 à 19 h, en vidéoconférence par le biais de l'application Zoom, à laquelle sont présents :

MM. Jean-Marc Bernard, président
Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président
François Paradis
Danny Gignac
Raymond Jacques

M^{mes} Isabelle Thibeault, conseillère municipale
Marie-Ève Daunais
Lyne Perreault
Christine Tardif

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

M^{mes} Marie-Line Des Roches, secrétaire du CCU,
directrice par intérim,
Service de l'aménagement du territoire et de
l'environnement

Vanessa Latour, inspectrice municipale,
Service de l'aménagement du territoire et de
l'environnement

M. Nicolas Thibault, conseiller professionnel en
urbanisme,
Service de l'aménagement du territoire et de
l'environnement

Le comité souhaite la bienvenue aux deux nouveaux membres, Mme Christine Tardif et M. Raymond Jacques. Un tour de table permet à chacun des membres du comité consultatif d'urbanisme de se présenter.

CCU-22032201

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 22 MARS 2022**

Il est unanimement recommandé

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 22 mars 2022 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-22032202

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION
ORDINAIRE DU 22 FÉVRIER 2022**

Il est unanimement recommandé

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 22 février 2022 soit accepté, tel que rédigé.

DÉROGATIONS MINEURES

CCU-22032203

RECOMMANDATION**DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UN MUR DE SOUTÈNEMENT DÉROGATOIRE AUX NORMES PRESCRITES**

LIEU : 330, RUE PINEAULT

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser la construction d'un mur de soutènement dérogatoire aux normes prescrites;

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 279 du règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser les éléments suivants :

- Autoriser un mur de soutènement situé en cour avant, en cour latérale droite et en cour arrière d'une hauteur atteignant 1,88 mètre alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 279, paragraphe 1. d), une hauteur maximale de 1,8 mètre pour les murs de soutènement situés en cour latérale et arrière, soit une dérogation de 0,08 mètre;
- Permettre qu'une partie d'un mur de soutènement soit implanté en cour avant alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 279, paragraphe 1. d), que les murs de soutènement d'une hauteur de 1,8 mètre sont autorisés en cour latérale et arrière, soit une dérogation sur l'implantation;
- Autoriser un mur de soutènement occupant 70 % de la largeur d'un terrain alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 279, paragraphe 1. d), que la longueur d'un mur de soutènement est limitée à 65 % de la largeur du terrain, soit une dérogation de 5 %;
- Permettre qu'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,2 mètre soit composé de gabions remplis de pierres de carrière alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 279, paragraphe 1. d), que les murs de soutènement présentant une hauteur supérieure à 1,2 mètre doivent être réalisés en pierre naturelle ou par enrochement, soit une dérogation sur le type de matériau autorisé;

ATTENDU QUE le projet de construction d'un mur de soutènement avait fait l'objet d'une orientation préliminaire favorable par la recommandation CCU-21121410 lors de la rencontre du 14 décembre 2021;

ATTENDU QUE la dérogation est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant;

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

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique;

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte à la qualité de l'environnement;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte au bien-être général;

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur;

ATTENDU QUE les travaux sont à venir et qu'un certificat d'autorisation devra être émis,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser la construction d'un mur de soutènement dérogatoire aux normes prescrites, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Le mur de soutènement doit être surmonté d'une clôture d'une hauteur minimale de 1,2 mètre pour prévenir les chutes;
- Lors de la demande de certificat d'autorisation, les requérants devront déposer une étude de caractérisation des sols adjacents au mur de soutènement visant à confirmer les degrés de contamination et la gestion des sols contaminés s'il y a lieu;
- Lors de la demande de certificat d'autorisation, les copropriétaires devront déposer une copie de l'autorisation de la Société d'habitation du Québec pour abattre deux arbres ainsi que pour le droit de passage sur le terrain du 250-258, rue Radisson afin de permettre la réalisation des travaux.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'aménagement paysager préparé par Martine Boudreault, architecte paysagiste chez L'espace Paysage, contrat no. 810 18, feuillet 1 de 1, daté du 1^{er} février 2022;
- Recommandation CCU-21121410 datée du 14 décembre 2021.

CCU-22032204

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER CERTAINS AMÉNAGEMENTS DÉROGATOIRES

LIEU : 615, CHEMIN DE LA MONTAGNE

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser certains aménagements dérogatoires;

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

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser les éléments suivants :

1. Autoriser des cases de stationnement d'une longueur de 5 mètres alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 215, que la longueur d'une case de stationnement à angle de 90 degrés doit être de 5,5 mètres, soit une dérogation de 0,5 mètre;
2. Autoriser une case de stationnement pour personnes handicapées d'une longueur de 5 mètres alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 216, que la longueur d'une case de stationnement pour personnes handicapées, à angle de 90 degrés, doit être de 5,5 mètres, soit une dérogation de 0,5 mètre;

3. Permettre que le stationnement soit recouvert de poussière de pierre alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 218, qu'à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, toutes les surfaces doivent être recouvertes d'asphalte, de béton, pavé, soit une dérogation sur le type de matériau;
4. Permettre que le stationnement soit entouré d'une bordure de granit alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 220, que toute aire de stationnement doit être entourée de façon continue d'une bordure de béton coulé sur place ou de bordures de béton préfabriqué, soit une dérogation sur le type de matériau;
5. Permettre une allée principale de circulation, servant à la fois d'entrée et de sortie de véhicules automobiles, d'une largeur de 4,5 mètres alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 220, qu'une entrée charretière ou une allée principale de circulation servant à la fois d'entrée et de sortie de véhicules automobiles, doit avoir une largeur minimale de 7 mètres, soit une dérogation de 2,5 mètres;
6. Permettre l'absence de bande de terrain végétalisée le long de la ligne latérale gauche, où se situe l'allée principale de circulation alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 220, qu'une bande de terrain végétalisée d'une largeur minimale de 1,8 mètre doit être aménagée le long des lignes latérales et arrière de chaque emplacement;
7. Permettre l'absence de lignage permanent pour les cases de stationnement alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 220, que les cases de stationnement doivent être indiquées par un lignage permanent;

ATTENDU QUE la demande a pour but de permettre un projet de conversion de la résidence en usage de restaurant de type « table champêtre »;

ATTENDU QUE la présence d'un lac en cour avant et la localisation du bâtiment principal imposent certaines contraintes pour les aménagements projetés;

ATTENDU QUE la largeur réduite de l'allée de circulation permet d'éviter un empiètement supplémentaire dans la bande de protection riveraine du lac;

ATTENDU QUE lors la réunion du mois d'août 2021, le comité consultatif d'urbanisme a formulé la recommandation CCU-21083107 à l'effet d'approuver une demande d'usage conditionnel pour la propriété du 615, chemin de la Montagne. L'usage de restauration de type « table champêtre » a été approuvé par la résolution 2021-378 du conseil municipal selon certaines conditions;

ATTENDU QUE lors la réunion du mois de février 2022, le comité consultatif d'urbanisme a formulé la recommandation CCU-22022217 à l'effet d'approuver la demande de PIIA pour les travaux d'agrandissement, de rénovation extérieure et les travaux d'aménagement de terrain. Le conseil municipal a entériné le tout lors de l'assemblée du 14 mars 2022;

ATTENDU QUE la dérogation est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant;

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

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique;

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte à la qualité de l'environnement;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte au bien-être général;

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur;

ATTENDU QUE les permis et certificats d'autorisation requis devront être émis pour la réalisation des travaux d'agrandissement, de rénovation extérieure et d'aménagement de terrain,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser certains aménagements dérogatoires, selon les attendus et la condition suivante :

- Compte tenu de la largeur réduite de l'allée de circulation, une signalisation devra être ajoutée sur le site de manière à inciter les conducteurs à la prudence et à éviter les conflits de circulation.

En référence aux documents suivants :

- Articles 215, 216, 218 et 220 du règlement de zonage no 1235;
- Plan d'aménagement paysager réalisé par Suzanne Bachand, architecte du paysage pour Nature Action Québec, projet 0816, feuillet AP-01, daté du 24 avril 2021.

CCU-22032205

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE EMPRISE DE RUE LOCALE SECONDAIRE D'UNE LARGEUR INFÉRIEURE À LA NORME PRESCRITE

LIEU : LOT 5 785 453, RUE DES VÉTÉRANS (LOT PROJETÉ 6 465 256)

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser une emprise de rue locale secondaire d'une largeur inférieure 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 24 du règlement de lotissement no 1232;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une emprise de rue locale secondaire de 8,24 mètres alors que le minimum prévu est de 13 mètres. Ainsi, le projet propose une dérogation de 4,76 mètres;

ATTENDU QUE la rue locale secondaire projetée a pour but de relier, à la demande de la Ville, la rue des Vétérans à la rue Maureen exclusivement pour des fins d'utilités publiques (collecte des ordures, services d'urgence, déneigement);

ATTENDU QUE cet accès a pour objectif de faciliter les manœuvres des divers véhicules pour les services publics et que la circulation automobile n'y serait pas autorisée;

ATTENDU QU'avant de se prononcer sur la demande, le comité souhaite obtenir plus de détails sur les utilisateurs projetés de cet accès et la fréquence de passage. Il désire également obtenir des précisions sur l'aménagement de cette voie, notamment en ce qui a trait au matériau et aux mesures à mettre en place pour en restreindre l'accès;

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REPORTER L'ÉTUDE de la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser une emprise de rue locale secondaire d'une largeur inférieure à la norme prescrite, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Article 24 du règlement de lotissement no 1232;
- Plan cadastral parcellaire préparé par Marc Cochet, arpenteur-géomètre, minute 1795, daté du 18 août 2021.

CCU-22032206

RECOMMANDATION

**DEMANDE PRÉLIMINAIRE POUR L'APPROBATION
D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER
UN AGRANDISSEMENT EMPIÉTANT DE 1,42 M
DANS LA MARGE ARRIÈRE**

LIEU : 383, RUE FORTIER

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire pour l'approbation d'une dérogation mineure afin d'autoriser un agrandissement empiétant de 1,42 mètre dans la marge arrière;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à la grille des spécifications du règlement 1235 de zonage de la zone H-89;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une marge arrière de 8,58 mètres alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit, à la grille des spécifications de la zone H-89, une marge arrière minimale de 10 mètres, soit une dérogation de 1,42 mètre;

ATTENDU QUE l'agrandissement est de petite taille, soit 3,05 mètres sur 5,18 mètres, et est situé à l'arrière du bâtiment;

ATTENDU QUE les travaux ont été débutés sans permis, tel que constaté lors d'une visite des lieux le 10 février 2022;

ATTENDU QUE selon l'article 16 du règlement no 1236 relatif aux dérogations mineures, dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le requérant doit avoir obtenu un permis ou un certificat d'autorisation pour ces travaux et que ces derniers aient été effectués de bonne foi;

ATTENDU QUE selon l'article 145.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) : « La résolution peut aussi avoir effet à l'égard de travaux en cours ou déjà exécutés, dans le cas où ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction et ont été effectués de bonne foi. »;

ATTENDU QUE l'opinion juridique de la Ville affirme qu'une résolution ne peut pas avoir d'effet à l'égard de travaux en cours n'ayant pas fait l'objet d'un permis de construction;

ATTENDU QUE la dérogation est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant;

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

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique;

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte à la qualité de l'environnement;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte au bien-être général;

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur;

ATTENDU QUE les travaux en cours n'ont pas fait l'objet d'un permis de construction et qu'il est difficile d'établir s'ils ont été effectués de bonne foi,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER la demande préliminaire pour l'approbation d'une dérogation mineure afin d'autoriser un agrandissement empiétant de 1,42 mètre dans la marge arrière, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan projet d'implantation réalisé par Sylvain Labrecque, arpenteur géomètre, daté du 19 janvier 2022, minute 5715.

APPROBATION DE PIIA

CCU-22032207

RECOMMANDATION

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

LIEU : 273, RUE DU GOLF

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

ATTENDU QUE le projet consiste en l'ajout d'une pièce au-dessus du garage et d'un solarium quatre saisons d'une superficie de 21,57 m² en cour arrière;

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 l'architecture est d'harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant et les bâtiments des terrains adjacents;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé au-dessus du garage ne s'harmonise pas adéquatement avec le reste du bâtiment principal puisqu'il crée un déséquilibre dans la toiture et dans la volumétrie du bâtiment;

ATTENDU QUE l'agrandissement en cour arrière s'intègre bien au bâtiment principal et aux bâtiments voisins;

ATTENDU QUE les matériaux et les coloris proposés sont les suivants :

- Murs : Revêtement d'acrylique beige identique à celui du bâtiment principal;
- Toiture : Bardeaux d'asphalte de couleur noire, identique à ceux du bâtiment principal;
- Pourtour des ouvertures : Noir;

ATTENDU QUE le projet atteint partiellement les objectifs et des critères 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, selon les attendus et la condition suivante :

- Les travaux d'agrandissement au-dessus du garage sont refusés et tout projet révisé devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'approbation de PIIA. Afin d'améliorer l'intégration avec le reste du bâtiment principal, les travaux d'agrandissement au-dessus du garage devraient se faire sur l'ensemble de la superficie du garage.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Dessins Drummond, datés du 17 janvier 2022, feuillets 1 à 4 de 8;
- Plan d'implantation préparé par François Lemay, arpenteur-géomètre, daté le 10 mars 2022, minute 6638.

CCU-22032208

RECOMMANDATION

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

LIEU : 416, RUE DES PLATEAUX

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

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 l'architecture est d'harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant et les bâtiments des terrains adjacents;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture est de minimiser les impacts liés à l'augmentation du gabarit de la construction sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE le projet s'intègre bien au bâtiment actuel ainsi qu'aux autres bâtiments du quartier;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Mur de la façade avant : Brique beige identique à celle existante sur le bâtiment principal;
- Murs des façades latérales et arrière : Déclin d'aluminium beige identique à celui existant sur le bâtiment principal;
- Toiture : Bardeaux d'asphalte brune, identique à celle existante sur le bâtiment principal;
- Pourtour des ouvertures : Blanc;

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, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Martin Desgagné de Gestion-Plani-Concept Architecture, révisés le 23 février 2022, feuillets A-102 et A-103 (sur 9 feuillets).

CCU-22032209

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN GARAGE DÉTACHÉ

LIEU : 320, RUE FOREST

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour un garage détaché;

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 l'architecture est de favoriser l'harmonisation des ouvrages et des constructions avec le milieu naturel;

ATTENDU QUE la localisation et l'implantation du bâtiment accessoire sont cohérentes sur le site;

ATTENDU QUE la volumétrie et l'architecture du bâtiment accessoire s'intègrent bien à celle du bâtiment principal;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Murs du garage détaché : Revêtement de cèdre, profilé 5 pouces, de couleur brune, identique à celui du bâtiment principal;
- Toiture du garage détaché : Bardeaux d'asphalte, de couleur brune, identique à ceux du bâtiment principal;

ATTENDU QUE le projet de construction du garage détaché et l'aménagement de l'allée d'accès entraîne la coupe de deux arbres;

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 permis de construction pour un garage détaché, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Lors du dépôt de la demande de certificat d'autorisation, le plan d'aménagement de l'emplacement devra illustrer le retrait d'une entrée charretière afin de se conformer à l'article 219 du règlement de zonage no 1235. Pour un emplacement dont le frontage est supérieur à 24 mètres, deux (2) entrées charretières sont permises;

- Lors du dépôt de la demande de certificat d'autorisation, le plan d'aménagement de l'emplacement devra être conforme à l'article 268 du règlement de zonage no 1235. Pour chaque arbre coupé d'un diamètre supérieur à dix (10) cm mesuré à un (1) m du sol, il est exigé de planter un (1) arbre d'essence indigène, ayant un tronc minimal de cinq (5) cm de diamètre à un (1) m du sol si la propriété ne démontre pas une densité d'un (1) arbre par 50 mètres carrés de terrain.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté le 22 février 2022, minute 57016;
- Plans d'architecture préparés par Jean Paré architecte, datés du 9 février 2022, feuillets 2 et 3 de 3.

CCU-22032210

RECOMMANDATION

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

LIEU : 365, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

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 ajouter une enseigne principale de façade au-dessus de la porte d'entrée et un sigle dans la section arrondie de la vitrine avec un éclairage par réflexion ;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 47, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet situé dans une zone commerciale adjacente au boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

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 la composition de l'affichage s'harmonise avec les enseignes existantes sur les commerces voisins;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

- L'éclairage du sigle devra être modifié afin de reprendre le même modèle de luminaire utilisé sur les autres enseignes du même type sur l'ensemble commercial. Le nouveau modèle d'éclairage devra être transmis pour la demande de permis.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'affichage préparés par Enseigne Média Modul, feuillets 1 à 3 de 3, datés du 22 février 2022.

CCU-22032211

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

LIEU : 785, RUE DES HUARDS

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 remplacer le revêtement d'aluminium sur l'ensemble du bâtiment, ainsi qu'à peindre le revêtement de bois et les garde-corps de la galerie avant, et à remplacer les fascias et soffites;

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 travaux de rénovation est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Revêtement :
 - Fibrociment de la compagnie James Hardie, produit bardage à clin HardiePlank, modèle Select Cedarmill, de couleur « Blanc arctique »;
 - Bois de la compagnie Maibec existant, peint de couleur « Gris Charbon » (teinte exacte de gris à déterminer);
- Garde-corps de la galerie avant :
 - Peint de couleur noire;
- Fascias et soffites :
 - En aluminium 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 certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- Le code de couleur du gris charbon pour la peinture du revêtement de bois devra être soumis pour approbation lors de la demande de certificat d'autorisation.

En référence au document suivant :

- Élévation 3D couleur, transmise par le demandeur en date du 11 mars 2022.

M. Jean-Marc Bernard se retire pour l'étude de ce point. En son absence, le vice-président, M. Claude Rainville, préside la réunion.

CCU-22032212

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 : 275, RUE JEANNOTTE

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 d'agrandissement vise à ajouter un garage attenant dans la cour latérale droite du bâtiment principal et à remplacer une partie du revêtement de vinyle existant en façade 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 QU'UN des objectifs principaux 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 QU'UN des objectifs principaux du PIIA au niveau d'un projet d'agrandissement est de minimiser les impacts liés à l'augmentation du gabarit de la construction sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau d'un projet de rénovation extérieure 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 l'agrandissement proposé s'intègre bien au bâtiment actuel et à son milieu d'insertion;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Mur de la façade avant : Revêtement de bois CanExel de couleur grise;
- Mur de la façade avant : Brique blanche (existante);
- Murs du garage : Revêtement de bois CanExel de couleur grise;
- Murs des autres façades : Revêtement de vinyle blanc (existant);
- Toiture : Bardeaux d'asphalte gris;
- Porte de garage : Blanche;
- Porte sur le côté du garage : Blanche;
- Pourtour des ouvertures : Blanc;

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 :

- Pour l'émission du permis, un nouveau plan d'architecture illustrant le revêtement de bois CanExel sur le garage et la façade principale devra être fourni.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, daté du 21 février 2022, minute 20201;
- Plans d'architecture préparés par Ysabelle Leclerc, datés du 1^{er} février 2022, feuillets 1 à 3 de 6.

M. Jean-Marc Bernard réintègre la réunion.

CCU-22032213 RECOMMANDATION DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE

LIEU : 739, RUE DES CHARDONNERS

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 installer une nouvelle fenêtre sur le second étage de la façade principale de la maison;

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 de rénovation est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment;

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 au document suivant :

- Croquis de l'emplacement de la fenêtre sur la façade avant, reçu le 22 février 2022.

CCU-22032214 RECOMMANDATION DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT

LIEU : 719, RUE LAVOIE

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

ATTENDU QUE le projet consiste à ajouter un garage attenant en cour 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 QU'UN des objectifs principaux du PIIA au niveau d'un agrandissement vise à harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant et les bâtiments des terrains adjacents.;

ATTENDU QU'UN des objectifs principaux du PIIA au niveau d'un agrandissement est de minimiser les impacts liés à l'augmentation du gabarit de la construction sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement reprend le même style architectural et la même volumétrie que le bâtiment actuel;

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement s'intègre bien au bâtiment actuel et aux bâtiments voisins;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Mur de la façade avant : Brique rouge identique à celle sur le bâtiment existant;
- Mur latéral et arrière : Acrylique beige identique à celui sur le bâtiment existant;
- Toiture : Bardeaux d'asphalte bruns identiques à celui sur le bâtiment existant;
- Porte de garage : De couleur blanche;
- Porte : De couleur blanche;
- Pourtour 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 d'agrandissement, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, daté du 2 mars 2022, minute 20215;
- Plans d'architecture préparés par Ysabelle Leclerc, technologue en architecture, datés du 3 mars 2022, feuillets 1 à 6 de 9.

CCU-22032215

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 : 1163, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD

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 en l'ajout d'un garage intégré du côté latéral droit et à démolir le garage existant du côté latéral gauche pour construire des pièces habitables et un sous-sol. Le projet prévoit aussi le réaménagement de l'entrée charretière et de l'aire de stationnement, la modification des ouvertures, le remplacement des revêtements existants, l'ajout de pignons et l'ajout d'une toiture sur la galerie arrière;

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 au niveau d'un agrandissement et des rénovations extérieures est d'assurer une intégration harmonieuse des agrandissements qui respectent l'implantation des bâtiments voisins et d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation;

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 matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Toiture : Bardeaux d'asphalte de la compagnie BP, modèle *Everest*, de couleur « Gris lunaire »;

- Murs :
 - Fibrociment de la compagnie James Hardie, produit bardage à clin, gamme Select Cedarmill, installé à l'horizontale, de couleur « Gris perle »;
 - Fibrociment de la compagnie James Hardie, produit bardage Hardie shingle, gamme panneau à rives droites, de couleur « Gris perle »;
- Coins de murs: En aluminium, de couleur « Gris perle »;
- Cadrage des portes et fenêtres : Moulures décoratives, de couleur blanche;
- Porte d'entrée, porte de patio et porte de garage : De couleur blanche;
- Fascias, soffites, fenêtres et découpage au pignon : Tels que ceux déjà présents sur la maison, de couleur blanche;

ATTENDU QUE le revêtement extérieur en fibrociment, de la compagnie James Hardie, aura une largeur maximale de 6 pouces;

ATTENDU QUE l'aire de stationnement aura une largeur de 7 mètres;

ATTENDU QUE des mesures de mitigation concernant la gestion des eaux de ruissellement devront être planifiées;

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 permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Le parement extérieur de l'élévation arrière doit être prolongé afin que la hauteur hors sol de la fondation n'excède pas 1 mètre. Ces travaux permettront d'assurer la conformité au règlement de zonage no 1235, article 104 - *Niveau apparent des fondations*;
- Pour les travaux de fondation, la couleur du crépi de ciment devra être déposée au Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement pour approbation;
- Pour la rénovation de la galerie arrière et pour les colonnes proposées, les choix de modèles et des matériaux devront être déposés au Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement pour approbation;
- Des moulures d'au moins 4 pouces de largeur devront entourer les ouvertures (portes et fenêtres);
- Les plans d'architectures devront être modifiés pour démontrer l'ensemble des niveaux de sol ainsi que les modifications demandées. Ceux-ci devront être déposés lors de la demande de permis;
- Un plan d'aménagement paysager à l'échelle, illustrant l'aménagement projeté pour l'aire de stationnement ainsi que les mesures de mitigation pour la gestion des eaux de ruissellement devra être déposé lors de la demande de permis.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Ysabelle Leclerc, datés du 23 février 2022, pages 2 à 5 de 9;
- Plan d'implantation réalisé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, daté du 24 février 2022, portant la minute 20207, reçu le 24 février 2022;
- Modélisation 3D réalisée par Marie-Ève Roy, designer, reçue le 3 mars 2022.

CCU-22032216

RECOMMANDATION**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE**

LIEU : 886, CHEMIN DE LA MONTAGNE

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA 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 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'harmoniser la silhouette architecturale de la construction avec les bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat;

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

- Revêtement de bois installé à la verticale, profilé 8 pouces (visible 6 pouces et 7/16), de couleur « Camélia Perlé » CC500 de la compagnie Benjamin Moore;
- Revêtement métallique de couleur « Charbon » 523 de la compagnie Gentek;
- Toiture principale en tôle de la compagnie Mac Métal Architectural, modèle MS1, de couleur « Gris fusain »;
- Toiture secondaire recouverte d'une membrane d'étanchéité en élastomère de couleur noire;
- Fascias, soffites, moulure et ornementation en bois de couleur « Camélia Perlé » CC550 de la compagnie Benjamin Moore;
- Cadres de fenêtre, colonnes et poutres en aluminium de couleur « Charbon » 523 de la compagnie Gentek;
- Portes en bois teintes de couleur naturelle;

ATTENDU QUE le lot visé pour la nouvelle construction résidentielle se situe à l'intérieur de la zone agricole permanente;

ATTENDU QUE la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) a émis un avis de vérification de droits reconnus et que cet avis confirme un droit d'utilisation pour des fins résidentielles sur une superficie de 5 000 m²;

ATTENDU QUE le projet de construction d'une nouvelle résidence devra faire l'objet d'une déclaration à la CPTAQ;

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 permis de construction pour une résidence unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Aménagement paysager :
 - Des mesures de protection des arbres devront être installées pour les arbres à conserver avant de débiter les travaux et devront être conservées pendant toute la durée desdits travaux, le tout devant être exécuté conformément au document intitulé : « Travaux d'arboriculture et mesures d'atténuation d'impact pour végétaux ligneux », qui sera joint au permis de construction pour en faire partie intégrante;

- L'aménagement de l'allée véhiculaire et du stationnement devra faire l'objet d'une nouvelle analyse par le comité consultatif d'urbanisme. Il y a lieu d'évaluer la réduction de l'allée véhiculaire actuelle afin de permettre le maintien des arbres matures existants.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation réalisé par François Lafleur, arpenteur-géomètre, daté du 24 février 2022 et portant la minute 404;
- Document de présentation réalisé par Cassandra Bonneville, architecte, daté du 24 février 2022, page 5 et 9 à 12;
- Recommandation CCU-22022214 datée du 22 février 2022;
- Recommandation CCU-22022205 datée du 22 février 2022.

CCU-22032217

RECOMMANDATION

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

LIEU : 291, RUE FRANÇOISE-LORANGER

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

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement consiste en l'ajout d'une pièce supplémentaire au-dessus du garage intégré;

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 agrandissement 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 les matériaux et coloris proposés sont les suivants:

- Mur :
 - Vinyle de la compagnie Mitten, produit Oregon Pride Double 4" Colonial, de couleur « gris satin », harmonisé à l'existant;
- Toiture :
 - Bardeaux d'asphalte dans des tons de gris ou de noir, à confirmer. Le revêtement de la toiture sera remplacé au complet;

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, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Genesis Designs, datés de février 2022, reçus le 23 février 2022, feuillets 1 à 3 de 6.

CCU-22032218

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

LIEU : 1075, CHEMIN DE LA MONTAGNE

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 :

- Modifier les dimensions des ouvertures existantes;
- Modifier un balcon au deuxième étage sur la façade principale;
- Retirer une partie d'un balcon au deuxième étage sur la façade latérale droite;
- Retirer un escalier extérieur sur la façade latérale droite;

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 travaux de rénovation extérieure est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment;

ATTENDU QUE les choix de matériaux et de coloris sont les suivants :

- Garde-corps en fer forgé ornemental de couleur noire;
- Cadres de portes et fenêtres à battant en aluminium de couleur grise;
- Moulures de tôle de couleur grise;
- Couronnement du balcon peint de couleur grise;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-20092919 approuvait des fascias et des soffites de couleur gris moyen pour le garage détaché;

ATTENDU QUE le choix de brique doit être identique à la brique existante sur le bâtiment principal;

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 permis, le demandeur devra déposer un échantillon de la brique afin d'assurer l'harmonisation des travaux de rénovation avec les composantes architecturales existantes.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Shanie Jalbert-Brossé, architecte pour 2X4 architecture, feuillets A200 à A201 de A900, datés du 17 février 2022;
- Recommandation CCU-20092919 datée du 29 septembre 2020.

CCU-22032219

RECOMMANDATION**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN GARAGE DÉTACHÉ**

LIEU : 1310, RUE DES PEUPLIERS

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour un garage détaché;

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 relatif à une nouvelle construction vise une intégration harmonieusement avec le milieu existant;

ATTENDU QUE le projet reprend les caractéristiques architecturales du bâtiment principal;

ATTENDU QUE les types et les couleurs des parements extérieurs du garage détaché seront harmonisés avec le bâtiment principal. Les matériaux et coloris projetés sont les suivants :

- Revêtement vertical de fibrociment de la compagnie James Hardie, de couleur « Blanc arctique », tel qu'existant sur le garage attenant;
- Toiture métallique de la compagnie Gentek, de couleur « Minerai de fer » telle qu'existant sur la maison et le garage attenant;

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 un garage détaché, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Un rayon de protection de 3 mètres devra être respecté autour des arbres d'intérêt pour l'implantation de l'allée de circulation et du garage;
- Un arbre d'essence indigène devra être replanté pour compenser l'abattage de l'arbre fruitier.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'ingénieur réalisés par Mathieu Desnoyers-Gervais, ingénieur, projet Garage Carol Pelletier, feuillets A1 à A3 de 3, révisés le 23 août 2021;
- Plan projet d'implantation réalisé par Gabriel Moreau, arpenteur-géomètre, minute 659, daté du 15 février 2022.

CCU-22032220

RECOMMANDATION**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE POUR LE BÂTIMENT PRINCIPAL ET LE GARAGE DÉTACHÉ**

LIEU : 408, CHEMIN DES MOULINS

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 remplacer les fenêtres sur le bâtiment principal ainsi qu'à agrandir la galerie vers la cour arrière. Les travaux visent aussi à démolir un poulailler et un appentis sur l'élévation droite du garage détaché, ainsi qu'à installer des fenêtres dans les ouvertures existantes, à ajouter une porte d'entrée et à restaurer et repeindre trois portes de garage en bois;

ATTENDU QUE la résidence est identifiée dans le repérage du patrimoine bâti fait par la firme Patri-Arch comme étant un bâtiment à valeur patrimoniale bonne. Elle est ciblée principalement pour ses caractéristiques ornementales (chambranles, galerie ouvragée et corniche);

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 des rénovations extérieures est d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation et d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivant :

- Bâtiment principal :
 - Fenêtres :
 - À battant, en PVC de couleur blanche;
 - Galerie, section arrière :
 - Plancher en bois traité, peint de couleur grise tel l'existant;
- Garage :
 - Fenêtres :
 - Récupération des fenêtres en bois du bâtiment principal, peintes de couleur blanche;
 - Portes de garage sur l'élévation avant :
 - Peintes de couleur blanche;
 - Porte d'entrée :
 - Acier plein, de couleur blanche;

ATTENDU QU'il sera requis d'installer des fenêtres à guillotine avec carrelage dans la partie supérieure des fenêtres au rez-de-chaussée du bâtiment principal, afin de préserver au mieux la typologie d'origine des ouvertures;

ATTENDU QUE les quatre fenêtres de l'étage pourront être des fenêtres à battant puisque trois d'entre elles sont des fenêtres de chambre et que l'utilisation de fenêtres à guillotine ne permet pas le respect des normes du Code de construction du Québec concernant les fenêtres de chambre pouvant servir d'issues en cas de sinistre;

ATTENDU QUE le carrelage des fenêtres de l'étage devra être modifié afin d'assurer que le barrotin central ne vienne pas entrecouper les carreaux, soit quatre ou huit carreaux;

ATTENDU QUE le retrait de l'appentis à la droite du garage et du poulailler permet un retour à son volume d'origine;

ATTENDU QUE l'ajout d'une porte d'entrée au garage n'altère pas son caractère d'origine;

ATTENDU QUE les fenêtres ajoutées au garage seront des fenêtres de bois reconditionnées du bâtiment principal;

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 d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Le demandeur devra transmettre une nouvelle soumission pour les fenêtres du bâtiment principal lors de la demande de permis. Cette soumission devra indiquer :
 - Une modification des fenêtres à l'étage au niveau du carrelage;
 - L'utilisation de fenêtres à guillotine à carrelage dans la partie supérieure pour les fenêtres du rez-de-chaussée;
- Les planches de bois de l'extension de la galerie vers l'arrière devront être installées dans le même sens que celles de la galerie existante. Cette information devra être confirmée à la demande de permis.

En référence aux documents suivants :

- Descriptif des fenêtres, transmis par le demandeur le 28 février 2022;
- Descriptif de la porte d'entrée du garage, transmis par le demandeur le 28 février 2022;
- Croquis du prolongement de la galerie à l'arrière de la résidence, fait par le demandeur et reçu le 28 février 2022.

CCU-22032221

RECOMMANDATION

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

LIEU : 169, RUE LOUIS-PASQUIER

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 peindre le revêtement extérieur, les coins, moulures, cadres de porte et de fenêtre, fascias, soffites, gouttières, colonnes, poutres, garde-corps et main-courante;

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 coloris soumis par le demandeur sont les suivants :

- Option no 1 :
 - Peindre le revêtement horizontal de Canexel, actuellement de couleur « Bleu écossais », de couleur « Albâtre » 7008 de la compagnie Sherwin-William;
 - Peindre les coins de la résidence, actuellement de couleur beige, de couleur « Albâtre » 7008 de la compagnie Sherwin-William;
 - Peindre les cadres de porte et de fenêtre, moulures, fascias, soffites, colonnes, poutres, garde-corps et main-courante, actuellement de couleur beige, de couleur « Minerai de fer » de la compagnie Gentek;
- Option no 2 :
 - Peindre le revêtement horizontal de Canexel, actuellement de couleur « Bleu écossais », de couleur « Albâtre » 7008 de la compagnie Sherwin-William;

- Peindre les coins de la résidence, moulures, cadres de porte et de fenêtre, fascias, soffites, gouttières, colonnes, poutres, garde-corps et main-courante, actuellement de couleur beige, de couleur « Blanc pur » 431 de la compagnie Gentek.
- Option no 3 :
 - Peindre le revêtement horizontal de Canoxel, actuellement de couleur « Bleu écossais », de couleur « Bleu crépuscule » 5C6 de la compagnie Gentek;
 - Peindre les coins de la résidence, moulures, cadres de porte et de fenêtre, fascias, soffites, gouttières, colonnes, poutres, garde-corps et main-courante, actuellement de couleur beige, de couleur « Blanc nordique » 4T1 de la compagnie Gentek;

ATTENDU QUE l'option no 1 soumise par le demandeur n'est pas compatible et ne s'harmonise pas avec le style architectural des bâtiments limitrophes;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas la majorité des objectifs et critères applicables 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 de la demande de certificat d'autorisation, seules les options no 2 et no 3 pourront être autorisées.

CCU-22032222

RECOMMANDATION

DEMANDE PRÉLIMINAIRE POUR L'APPROBATION D'UN PIIA POUR UN CONCEPT D'IMPLANTATION DANS LE CADRE D'UN PROJET DE REDÉVELOPPEMENT

LIEU : 202, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire pour l'approbation d'un PIIA pour un concept d'implantation dans le cadre d'un projet de redéveloppement;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 47, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet situé dans une zone commerciale adjacente au boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'implantation est de contribuer à l'encadrement bâti le long des rues commerciales et à une occupation du sol optimale. Quant à l'aménagement des terrains, l'objectif principal du PIIA est d'assurer la mise en valeur des activités commerciales du centre-ville;

ATTENDU la vocation mixte (commerciale et résidentielle) projetée, le projet est aussi assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 51, en fonction des objectifs et critères applicables aux bâtiments mixtes;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'implantation est de préserver le paysage, l'identité du site et les caractéristiques du secteur limitrophe. Quant à l'aménagement des terrains, l'objectif principal du PIIA est d'intégrer des composantes durables et écologiques au concept architectural ainsi qu'à l'aménagement du site. Finalement, pour l'aménagement des aires de stationnement, l'objectif principal du PIIA est de minimiser l'espace occupé par le stationnement tout en réduisant l'impact sur l'environnement et le paysage immédiats;

ATTENDU QUE le concept d'implantation soulève plusieurs préoccupations, notamment :

- La préservation et la mise en valeur du point de vue exceptionnel sur la montagne;
- La préservation d'arbres matures alors que l'emprise du stationnement souterrain occupe la majeure partie du terrain;
- Les possibilités de plantation d'arbres de grande envergure, considérant le tréfond;
- Le nombre d'étages proposé;
- La bande tampon requise par rapport au secteur résidentiel de la rue Boucher, afin que l'implantation n'interfère pas avec la jouissance du droit de propriété des résidents;
- La sécurité de l'accès au site, considérant le flux de circulation sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, et l'impact de son aménagement sur la topographie du site;
- La connectivité aux parcours actifs adjacents;

ATTENDU QUE la mémoire et l'identité du site « Motel cabines » doivent être présentes dans le concept de redéveloppement;

ATTENDU QUE la propriété à l'étude est bordée par des servitudes de non-accès, que le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier est de compétence provinciale et qu'ainsi, l'autorisation du MTQ est nécessaire afin de déterminer l'emplacement des entrées charretières. Cette information peut donc influencer la planification du site;

ATTENDU QUE le site est situé à proximité d'une emprise ferroviaire, l'usage résidentiel (plus de 6 logements) doit respecter une marge de recul minimale de sécurité de 30 mètres. Il y a lieu d'éviter tout empiètement de bâtiment dans cette marge de recul de sécurité afin de minimiser les risques;

ATTENDU QU'une étude d'impact sur le bruit et une étude d'impact sur les vibrations seront requises;

ATTENDU QUE les informations fournies ne permettent pas de procéder à une analyse juste et complète;

ATTENDU QUE le concept d'implantation n'atteint pas la majorité des objectifs et critères applicables du règlement no 1239,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE DONNER UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE DÉFAVORABLE à la demande préliminaire pour l'approbation d'un PIIA pour un concept d'implantation dans le cadre d'un projet de redéveloppement, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Document intitulé 2.02 Phase II réalisé par Architecture CBA inc., dossier # 021975, feuillets A01 à A06, daté du 30 août 2021;
- Recommandation 2017-35-R.

CCU-22032223

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 : 225, RUE DESNOYERS

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 à agrandir la résidence par l'ajout d'un étage et d'une section en porte-à-faux en cour arrière, ainsi qu'à changer le revêtement et les découpages sur l'ensemble du bâtiment, et les colonnes 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 d'un agrandissement 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 l'objectif principal du PIIA au niveau des travaux de rénovation est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Revêtement :
 - Lambris de bois véritable de la compagnie Maibec, modèle de clin *Rainuré*, de couleur « Gris reposant SW-7015 »;
- Toiture :
 - En bardeaux d'asphalte tel l'existante, de couleur noire;
- Découpages :
 - Bois de la compagnie Maibec, moulure et coin, de couleur « Blanc Oxford CC-30 » de Benjamin Moore;
- Colonnes avant :
 - En aluminium, de forme carrée 12 po par 12 po, de couleur noire;
- Nouveaux fascias et soffites :
 - De couleur blanche, tel ceux existants;

ATTENDU QUE les colonnes de la galerie avant devront être de couleur gris charbon afin de diminuer l'effet de contraste par l'utilisation de la couleur noire;

ATTENDU QUE l'agrandissement contient une partie construite en porte-à-faux conforme au règlement de zonage no 1235 article 138, tableau 3.2 pour son implantation et ses dimensions et qu'un plan d'implantation fait par un arpenteur-géomètre sera requis pour le dépôt de la demande de permis;

ATTENDU QUE le mur droit du bâtiment est prolongé sous la section en porte-à-faux afin de créer l'effet d'un agrandissement plein sur deux étages, mais que cet ajout vient augmenter l'impact du mur aveugle et devra être révisé pour limiter cet impact ;

ATTENDU QUE la pente de toit arrière de l'agrandissement ne respecte pas la forme et la typologie architecturale du bâtiment ;

ATTENDU QUE des modifications devront être apportées au niveau de la toiture arrière afin de reprendre la même pente de toit que celle de la toiture principale et l'intégration d'un pignon pour faire un rappel au pignon en façade principale;

ATTENDU QUE le balcon à l'arrière de l'agrandissement devra être retiré pour limiter l'effet d'intrusion et les vues plongeantes sur la cour arrière de la propriété voisine;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas la majorité des objectifs et critères 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 :

- Le descriptif complet des colonnes avant (fabricant, modèle et code de couleur) devra être transmis;
- Des plans corrigés devront être transmis pour approbation par le comité consultatif d'urbanisme. Ces plans devront illustrer :
 - Une harmonisation de la pente de toit à l'arrière de l'agrandissement avec la toiture principale du bâtiment;
 - L'intégration d'un toit à pignon pour couvrir la section en porte-à-faux afin de créer un rappel au pignon en façade principale et créer un ensemble cohérent avec l'ensemble des toitures du bâtiment et des bâtiments du secteur limitrophe;
 - Le retrait du revêtement sous le porte-à-faux pour réduire la superficie du revêtement du mur aveugle. L'intégration de colonnes harmonisées au découpage du bâtiment sera requise pour créer une continuité avec le volume en hauteur.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par la compagnie Hälsa Design, daté du 21 février 2022, feuillet A2 de 6 des plans d'architecture;
- Plans d'architecture préparés par la compagnie Hälsa Design, datés du 21 février 2022, feuillets A5 et A6 de 6;
- 3D couleur préparés par la compagnie Hälsa Design, datés du 21 février 2022, feuillets A4 de 6.

CCU-22032224

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS POUR UN PROJET DE LOTISSEMENT

LIEU : 769, CHEMIN DE LA MONTAGNE
(LOT ACTUEL 2 848 101 / LOTS
PROJETÉS 6 441 068, 6 441 069
ET 6 441 146)

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis pour un projet de lotissement;

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 du lotissement est que toute intervention soit conçue en fonction des qualités et des caractéristiques propres au secteur;

ATTENDU QUE la demande a pour but d'autoriser un projet de subdivision du terrain sis au 769, chemin de la Montagne (lot 2 848 101) pour créer les lots 6 441 068, 6 441 069 et 6 441 146. Le lot projeté 6 441 146 serait composé de la résidence du 769, chemin de la Montagne, le lot projeté 6 441 069 aurait pour but d'y ériger une résidence et le lot projeté 6 441 068 serait la terre cultivée, située en partie en zone blanche;

ATTENDU QUE le terrain est situé en partie en zone agricole permanente et que selon les articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, une personne peut aliéner, lotir et utiliser à une fin autre que l'agriculture, et ce, sous certaines conditions, une aire retenue pour fins de contrôle ou une zone agricole ainsi que d'étendre la superficie du droit acquis résidentiel jusqu'à concurrence d'une superficie d'un demi-hectare (5 000 mètres carrés). Des démarches auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) sont à prévoir;

ATTENDU QU'en vertu du règlement de lotissement no 1232, l'opération cadastrale est assujettie à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels;

ATTENDU QUE la superficie et la profondeur des lots projetés sont conformes. Quant à la largeur du lot projeté 6 441 069, elle est réputée conforme puisque les dimensions prescrites au tableau 3 de l'article 31 du règlement de lotissement no 1232 prévalent;

ATTENDU QUE le projet de subdivision a pour effet de rendre dérogoire la marge latérale gauche de la résidence du 769, chemin de la Montagne. Or, la résolution 2009-297 a accordé une dérogation mineure pour la marge latérale gauche de 3,56 mètres;

ATTENDU QUE le lot projeté 6 441 068 se trouvera à être enclavé, car il est non adjacent à une voie de circulation publique;

ATTENDU QUE tout projet de construction devra faire l'objet d'une analyse par le comité consultatif d'urbanisme en vertu du règlement sur les PIIA no 1239;

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 permis pour un projet de lotissement, selon les attendus et la condition suivante :

- Le lot 6 441 068 devra être fusionné au lot 3 271 283, qui a un frontage sur le chemin Ozias-Leduc. Un plan cadastral modifié devra être transmis au Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement. Autrement, il est exigé qu'une servitude de passage soit prévue pour que le lot 6 441 068 ne soit pas enclavé par le développement éventuel de la zone A-16.

En référence aux documents suivants :

- Plan cadastral préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 26 avril 2021, minute 56159;
- Résolution 2009-297, adoptée le 1^{er} octobre 2009.

CCU-22032225

RECOMMANDATION**DEMANDE PRÉLIMINAIRE POUR L'APPROBATION
D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION
UNIFAMILIALE ISOLÉE**

LIEU : 764, RUE DES CHARDONNERS
(LOT 5 902 033)

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire pour l'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE le projet prévoit l'aménagement d'un logement bigénérationnel;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 38, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction dans le piémont de la zone H-56;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'implantation sont 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 de terrain est de préserver le cadre paysager, notamment les massifs boisés d'intérêt, la zone d'éboulement et les cours d'eau;

ATTENDU QUE plus de 48 % du terrain boisé est entièrement protégé vu sa localisation dans la zone d'éboulement;

ATTENDU QUE l'implantation du bâtiment, sans ses aménagements, dépasse le maximum visé de 17 % pour le coefficient d'emprise au sol dans les critères PIIA pour cette zone;

ATTENDU QUE le projet entraînerait l'abattage de 7 arbres, la mise en danger de 5 arbres et la préservation intégrale de 3 arbres sur un total de 15 arbres d'intérêt ciblés par les horticultrices de la Ville;

ATTENDU QUE le projet prévoit la plantation de 9 petits arbres et 3 grands arbres sur le terrain;

ATTENDU QUE le nombre, la localisation et la taille des constructions et équipements proposés ne permettent pas de préserver un grand nombre d'arbres et nécessitent une grande quantité de remblai et déblai;

ATTENDU QUE la localisation des portes de garage en façade latérale en plus de l'aménagement de l'aire de stationnement sur le côté du bâtiment oblige la réalisation de beaucoup d'ouvrage de déblai;

ATTENDU QUE dans la zone constructible, de grandes surfaces minérales sont présentes, laissant peu de place aux zones naturelles;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture est de favoriser l'harmonisation des ouvrages et des constructions avec le milieu naturel;

ATTENDU QU'il s'agit d'un projet de construction d'un bâtiment résidentiel bigénérationnel ayant un logement additionnel dans le sous-sol;

ATTENDU QUE l'architecture proposée est harmonieuse pour l'ensemble des façades et que celle-ci s'intègre bien aux bâtiments présents dans le milieu d'insertion;

ATTENDU QUE l'architecture proposée ne s'agence pas bien avec les composantes naturelles du site en raison de son gabarit trop imposant ne laissant pas d'espace naturel en cour latérale;

ATTENDU QUE l'architecture proposée ne s'agence pas bien avec les composantes naturelles du site en raison des portes de garage en façade latérale qui oblige l'aménagement d'une aire de stationnement démesurément grande et nuisible au site;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Revêtement de pierre de la compagnie Arriscraft, modèle Forteresse de couleur « Silverado »;
- Revêtement de clin horizontal en fibrociment de la compagnie James Hardis de couleur « Blanc Arctique »;
- Bardeaux d'asphalte de la compagnie BP Canada, modèle mystique 42 de couleur noire deux tons;
- Portes, fenêtres, soffites, fascias et toit de tôle en aluminium Gentek de couleur noire;
- Poutre de bois et colonnes de la compagnie Sansin de couleur « Champignon 28 »;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE DONNER UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE DÉFAVORABLE à la demande préliminaire pour l'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

Implantation et aménagement de terrain :

- L'emprise au sol du bâtiment doit être revue à la baisse afin que le coefficient d'emprise au sol ne dépasse pas 17 %;
- L'implantation du bâtiment principal et des aménagements extérieurs doit être revue afin de respecter le rayon de protection minimal des arbres numéros 2.2-5-6-7-8-9-10-11;
- L'implantation du bâtiment principal et des aménagements extérieurs doit se faire de façon plus rapprochée en concentrant les ouvrages au même endroit;
- La piscine et ses aménagements (pavillon jardin, patio et sentiers) doivent avoir une superficie réduite ou être localisés ailleurs sur le terrain afin de permettre la protection intégrale des arbres numéros 2.2-5-6-7-8-9-10-11;
- L'aire de stationnement doit être localisée en cour avant uniquement afin de limiter les travaux de remblai et de déblai prévus en cour latérale;
- Les marges latérales doivent être d'au moins 3 mètres et doivent permettre de conserver une bande d'espaces naturels d'au moins 2 mètres;

Architecture :

- Le garage doit être double ou simple, mais ne peut être triple;
- Les portes de garage doivent être localisées en façade avant afin de communiquer plus directement avec l'aire de stationnement;
- La largeur du bâtiment doit être revue à la baisse afin de laisser suffisamment d'espaces naturels dans les cours latérales;

En référence aux documents suivants :

- Plan d'architecture réalisés par Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 23 février 2022, feuillets A1 à A5;
- Plan 3D réalisés par Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 23 février 2022;
- Plan d'implantation réalisé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 24 février 2022, dossier 27874-00, mandat 57570, minute 57198;
- Plan d'architecture de paysage réalisé par Marie-Ève Coulombe AAPQ pour Alain Carrier Services paysagers, daté du 16 mars 2022, feuillets AP 00 à AP 02.

CCU-22032226

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

LIEU : 248, CHEMIN DES PATRIOTES
SUD

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 au remplacement de quatre (4) portes sur les façades avant, latérale gauche et arrière du bâtiment principal. Le projet comprend également la modification de la couleur des cadres de porte ainsi que la couleur de la porte de garage;

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 est d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation sur le bâtiment et sur les bâtiments d'usage semblable situés dans l'environnement immédiat;

ATTENDU QU'UN des objectifs du PIIA vise à assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE les choix de matériaux et de coloris sont les suivants :

- Remplacement de la porte d'entrée principale, portes secondaires et porte de garage en aluminium de couleur mauve, par la couleur « Vent de fumée » PEIN0040;
- Remplacement des cadres de porte en aluminium de couleur blanche, par la couleur « Vent de fumée » PEIN0040;

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.

AVIS

CCU-22032227

RECOMMANDATIONDEMANDE D'AUTORISATION AFIN D'EFFECTUER
DES TRAVAUX DANS UNE ZONE À RISQUE DE
GLISSEMENT DE TERRAINLIEU : 1163, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD

ATTENDU le dépôt d'une demande d'autorisation afin d'effectuer des travaux dans une zone de glissement de terrain dans le cadre de travaux d'agrandissement du bâtiment;

ATTENDU QUE selon les dispositions du règlement de zonage numéro 1235, la propriété visée par la demande est située en partie dans la zone à risques de glissement de terrain de la rivière Richelieu;

ATTENDU QUE le règlement de zonage précise, à l'article 291, portant sur les restrictions à la délivrance de permis ou de certificat d'autorisation dans les secteurs à risque telle la rivière Richelieu, que tout agrandissement du bâtiment principal fait partie des interventions interdites, à moins d'avoir été préalablement autorisé par le conseil suite à l'obtention de l'avis du comité consultatif d'urbanisme et si une étude géotechnique de type 1 (tel que décrite au tableau 12.1) démontre que les interventions projetées ne sont pas susceptibles de provoquer ou d'être touchées par un glissement de terrain;

ATTENDU QUE, selon le rapport géotechnique réalisé par Labo Montérégie, daté du 7 octobre 2021, l'agrandissement du bâtiment principal par l'ajout d'un garage intégré ne contribuera pas à diminuer le coefficient de sécurité du talus, estimé à 1,5, à court et à long terme, étant donné qu'aucune charge additionnelle importante ne sera ajoutée en haut du talus. Les charges seront reprises par de nouveaux pieux vissés à environ 8 m de profondeur, soit, à l'élévation du bas du talus;

ATTENDU QUE, selon le rapport géotechnique réalisé par Labo Montérégie, daté du 7 octobre 2021, l'agrandissement du bâtiment principal par la conversion du garage existant en pièce habitable avec un sous-sol ne contribuera pas à diminuer le coefficient de sécurité du talus, estimé à 1,5, à court et à long terme, étant donné que le garage existant qui sera démoli ne comporte pas de sous-sol et que l'agrandissement projeté en comporte un;

ATTENDU QUE le projet doit être muni de fondations permanentes;

ATTENDU QUE les travaux devront être réalisés en conformité avec les recommandations émises par Labo Montérégie et les conditions énumérées à l'article 291 du règlement de zonage numéro 1235;

ATTENDU QUE la délivrance du permis est assujettie au respect des conditions suivantes pour un talus situé à proximité d'une habitation :

- La construction du nouveau garage doit être faite sur de nouveaux pieux vissés à environ 8 mètres de profondeur, soit l'élévation en bas du talus, afin de ne pas ajouter de charge dans le haut du talus;
- La végétation dans le talus devra être bien entretenue pour contrer l'érosion causée par l'eau de ruissellement;
- Les eaux de ruissellement des drains devront être acheminées en pied de talus, de façon à éviter tout apport d'eau au niveau des sols de la pente et de manière à éviter le ravinement du talus;

- Toute surcharge en sommet de talus devra être évitée, telle que le rehaussement du terrain, l'amoncellement de la neige en hiver et le remblai, etc.;
- Éviter la concentration d'eau de ruissellement vers le talus existant par toute source d'eau non contrôlée pouvant conduire à l'érosion des sols de surface du talus existant;
- Lors de travaux de construction, on devra éviter d'ajouter des charges importantes près du haut de talus de la rivière tel que matériaux, véhicules, etc. afin que l'intervention n'agisse pas comme facteur déclencheur d'un glissement de terrain;
- Le remblai intérieur du mur du garage devrait être remblayé avec du polystyrène sur une largeur de 2 m et une épaisseur de 1 m. Le remblai léger évitera également des poussées excessives latérales sous le mur de fondation arrière,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande d'autorisation afin d'effectuer des travaux dans une zone à risques de glissement de terrain dans le cadre des travaux d'agrandissement et de rénovation du bâtiment, selon les attendus et la condition suivante :

- Le détail des pieux vissés devra être fourni lors de la demande de permis d'agrandissement.

En référence aux documents suivants :

- Avis géotechnique, préparé par Labo Montérégie, approuvé par M. Maxime Gerbeau, ingénieur, numéro de référence au dossier S-2010199, daté du 7 octobre 2021, pages 1 à 4 de 4;
- Étude géotechnique, figure 1 : Localisation du site à l'étude, préparé par Labo Montérégie, approuvé par M. Maxime Gerbeau, ingénieur, numéro de référence au dossier S-2010199, daté du 22 octobre 2020, page 1 de 1;
- Étude géotechnique, figure 2 : Maison existante avec nouveau garage et agrandissement proposé, préparé par Labo Montérégie, approuvé par M. Maxime Gerbeau, ingénieur, numéro de référence au dossier S-2010199, daté du 22 octobre 2020, page 1 de 1;
- Étude géotechnique, figure 2 : Maison existante avec nouveau garage, partie bigénération avec agrandissement proposé, préparé par Labo Montérégie, approuvé par M. Maxime Gerbeau, ingénieur, numéro de référence au dossier S-2010199, daté du 7 octobre 2021, page 1 de 1;
- Étude géotechnique, figure 3 : Coupe du talus, préparé par Labo Montérégie, approuvé par M. Maxime Gerbeau, ingénieur, numéro de référence au dossier S-2010199, daté du 22 octobre 2020, page 1 de 1;
- Rapport photographique, préparé par Labo Montérégie, numéro de référence au dossier S-2010199, daté du 19 octobre 2020, page 1 de 1;
- Modélisation #1, préparé par Labo Montérégie, numéro de référence au dossier S-2010199, page 1 de 1, reçue le 26 novembre 2021.

CCU-22032228

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

Il est unanimement recommandé

QUE l'assemblée soit levée à 22 h 00.

Marie-Line Des Roches, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président