

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 18 AVRIL 2023

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 18 avril 2023 à 19 h, en présentiel à la salle Jean-Guy Sénécal de l'hôtel de ville, à laquelle sont présents :

- MM. Jean-Marc Bernard, président
Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président
François Paradis
Danny Gignac
- M^{mes} Isabelle Thibeault, conseillère municipale
Marie-Ève Daunais
Lyne Perreault
Lyne Chabot
Karine Perron

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

- M^{mes} Marie-Line Des Roches, directrice adjointe,
Service de l'aménagement du territoire et de
l'environnement
Julie Lessard, conseillère professionnelle en
urbanisme,
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 à Lyne Chabot et Karine Perron en tant que nouveaux membres citoyens du comité consultatif d'urbanisme. Un tour de table est effectué afin que chaque membre se présente.

CCU-23041801

ACCEPTATION

ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 18 AVRIL 2023

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 18 avril 2023 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-23041802

ACCEPTATION

ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU ET DU PROCÈS-
VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 21 MARS
2023

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le compte-rendu et le procès-verbal de la réunion ordinaire du 21 mars 2023 soient acceptés, tel que rédigés.

DÉROGATION MINEURE

CCU-23041803

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UN GARAGE DÉTACHÉ EN COUR AVANT ET EN COUR LATÉRALE AINSI QU'UNE HAUTEUR DE BÂTIMENT SUPÉRIEURE

LIEU : 676, CHEMIN PION

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser un garage détaché implanté majoritairement en cour avant et en cour latérale ainsi qu'une hauteur de bâtiment supérieure à la hauteur maximale prescrite;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisque l'implantation et la hauteur du bâtiment prescrites à l'article 119 du règlement de zonage ne sont pas conformes;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser un garage détaché :

- implanté majoritairement en cour avant et en cour latérale dont l'empiètement en cour avant est de 5,75 mètres, alors que le règlement prescrit que tout garage détaché peut être situé dans la cour et la marge arrière ainsi que dans la cour et la marge latérale à la condition qu'il soit situé à 3 mètres et plus d'une cour avant;
- d'une hauteur supérieure correspondant à 83 % de la hauteur du bâtiment principal, alors que le règlement prescrit que la hauteur de tout garage détaché ne peut excéder 75 % de la hauteur du bâtiment principal, soit une dérogation de 8 %;

ATTENDU QUE la localisation de la maison en fond de terrain ne permet pas d'implanter le garage détaché conformément à la réglementation considérant le dégagement requis nécessaire à la servitude de passage no 121 966 et de l'exigence d'aménager une allée de circulation qui relie le garage à la rue;

ATTENDU QUE les deux bâtiments accessoires seront démolis afin de libérer l'espace nécessaire à la réalisation du garage détaché et de préserver les arbres à proximité;

ATTENDU QUE les dimensions du garage sont de 6,40 mètres x 7,92 mètres totalisant une superficie de 50,69 mètres carrés;

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 ne sont pas débutés et ils feront l'objet d'un permis de construction,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure afin d'autoriser un garage détaché implanté majoritairement en cour avant et en cour latérale ainsi qu'une hauteur de bâtiment supérieure à la hauteur maximale prescrite, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation réalisé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 17 mars 2023 et révisé le 31 mars, minute 58909;
- Plan d'architecture du garage réalisé par Alexandre Lallier, propriétaire, déposé le 23 mars 2023;
- Extrait du Règlement de zonage no 1235, article 119, dispositions spécifiques pour un garage détaché.

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-23041804

RECOMMANDATION

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

LIEU : 1080, RUE BÉIQUE

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 à remplacer les revêtements de parement extérieur du bâtiment principal et du garage détaché et à repeindre certaines composantes;

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 les principaux objectifs du PIIA au niveau de l'architecture sont d'harmoniser la silhouette architecturale de la construction avec les bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat, 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 sont les suivants :

- Clin de fibrociment vertical de la compagnie James Hardie, couleur « Brun flambé »;
- Panneaux de fibrociment de la compagnie James Hardie, couleur « Brun flambé »;
- Peinture « minerais de fer » pour les ouvertures, les soffites, les fascias, les portes et les portes de garage;

ATTENDU QUE le revêtement de fibrociment proposé est de qualité comparable au revêtement actuel du bâtiment principal;

ATTENDU QUE le revêtement projeté s'intègre bien au bâtiment principal, au garage détaché ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le projet atteint les 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 permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture, réalisés par Richard Cyr, dessinateur inc., datés du 2 mars 2023, feuillets 1 à 2 de 2;
- Plan 3D couleur réalisé par Richard Cyr, dessinateur inc., daté du 2 mars 2023, feuillet 1 à 1 de 1.

CCU-23041805

RECOMMANDATION

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

LIEU : 750, CHEMIN DE LA MONTAGNE
(LOT 1 816 327)

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

ATTENDU QUE la demande consiste en la subdivision du lot 1 816 327 en sept (7) nouveaux lots distincts;

ATTENDU QUE le lot projeté 6 535 510 comprend une habitation unifamiliale isolée déjà existante;

ATTENDU QUE le lot projeté 6 568 887 est un lot qui sera cédé à la Ville comme contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 35.1, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur urbain du chemin de la Montagne;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des terrains ayant frontage sur le chemin de la Montagne est de mettre en place une introduction de qualité à l'ensemble patrimonial et paysager du chemin de la Montagne;

ATTENDU QUE la superficie et la largeur des lots proposés est suffisante pour que le projet de lotissement s'intègre harmonieusement à son milieu et pour faciliter une implantation aérée de bâtiments pour la valorisation de percées visuelles;

ATTENDU QUE le développement de ces lots, qui fera l'objet d'une analyse par le comité consultatif d'urbanisme, devra notamment respecter les cibles de densité prévues à l'annexe 10 du Règlement de zonage no 1235 en conformité au Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur urbain du chemin de la Montagne, mais aussi les objectifs et critères prévus à l'article 35.1 du Règlement no 1239 sur les PIIA en ce qui a trait entre autres à l'implantation, la volumétrie, le gabarit et l'architecture des bâtiments;

ATTENDU QUE le projet atteint les 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 permis pour un projet de lotissement, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet de lotissement, réalisé par Vital Roy arpenteur-géomètre, dossier 27459-00, mandat 57210, minute 56725, daté du 7 mars 2023;
- Plan cadastral, réalisé par Vital Roy arpenteur-géomètre, dossier 27459-00, mandat 57210, minute 58872, daté du 7 mars 2023.

CCU-23041806

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 : 527, RUE GABRIELLE-MESSIER

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 et de rénovation extérieure consiste en l'ajout d'un solarium et d'une galerie couverte 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 les objectifs principaux du PIIA au niveau d'un projet d'agrandissement sont 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 d'un projet 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 l'agrandissement proposé reprend le même style architectural, les mêmes composantes architecturales et les mêmes matériaux de revêtement que le bâtiment actuel;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé s'intègre bien au bâtiment actuel ainsi qu'à son milieu d'insertion;

ATTENDU QUE la galerie couverte reprend la même toiture que le reste de l'agrandissement;

ATTENDU QUE la galerie couverte reprend le même style architectural et les mêmes composantes que celles présentes sur le reste du bâtiment principal;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris pour le solarium et la galerie couverte sont les suivants :

- Murs : Clin de bois horizontal de la compagnie Maibec identique à l'existant;
- Toit : Bardeau d'asphalte identique à l'existant;
- Fenêtres en PVC blanc, identiques à l'existant;
- Soffites et fascias en aluminium blanc, identiques à l'existant;

ATTENDU QUE le projet atteint les 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 permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 21 mars 2023, dossier 22162-09, mandat 59996, minute 58923;
- Plans d'architecture préparés par Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 21 mars 2023, feuillets A1 à A7 de A7.

CCU-23041807

RECOMMANDATION

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

LIEU : 676, CHEMIN PION

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 d'un projet de construction est qu'il doit s'intégrer harmonieusement avec le milieu existant;

ATTENDU QUE les deux bâtiments accessoires seront démolis afin de libérer l'espace nécessaire à la réalisation du garage détaché et de préserver les arbres à proximité;

ATTENDU QUE les dimensions du garage sont de 6,40 mètres x 7,92 mètres totalisant une superficie de 50,69 mètres carrés, ce qui correspond à 64,25 % de la superficie de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation de 78,89 mètres carrés;

ATTENDU QUE les matériaux sont :

- Bardeau d'asphalte Mystique 42 par BP de couleur « Bois champêtre »;
- Clin de bois par Canexel de couleur « Acacia » telle qu'existant sur le bâtiment principal;
- Planches cornières et moulurations des ouvertures de couleur « Argile Royal » similaires à ceux du bâtiment principal;
- Portes de garage et de service en acier de couleur blanche;
- Fenêtres à battants en PVC de couleur blanche;
- Dalle de béton comme assise de fondation;

ATTENDU QUE la réalisation du projet est conditionnelle à l'approbation d'une dérogation mineure afin d'autoriser un garage détaché implanté majoritairement en cour avant et en cour latérale ainsi qu'une hauteur de bâtiment supérieure à la hauteur maximale prescrite;

ATTENDU QUE le projet atteint 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 permis de construction pour un garage détaché, selon les attendus et les conditions suivantes :

- La couleur du bardeau d'asphalte doit être similaire au bardeau existant sur le bâtiment principal;
- La porte de garage doit être pleine ou vitrée seulement dans sa partie supérieure;
- Les ornements de bois des pignons du garage doivent s'harmoniser aux ornements de bois de la maison;
- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à conserver avant de débiter les travaux et conservées pendant toute la durée du chantier, 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.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation réalisé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 17 mars 2023 et révisé le 31 mars, minute 58909;
- Plan d'architecture du garage réalisé par Alexandre Lallier, propriétaire déposé le 23 mars 2023.

CCU-23041808

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX DE TRANSFORMATION D'UN BÂTIMENT AGRICOLE

LIEU : 920, CHEMIN DE LA MONTAGNE

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

ATTENDU QUE le projet consiste à transformer la serre existante en bâtiment agricole avec une structure rigide (murs et toit). L'emprise au sol ne sera pas modifiée et la dalle existante du plancher sera conservée;

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 les objectifs du PIIA au niveau de l'architecture sont d'harmoniser la silhouette architecturale de la construction avec les bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat, d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation et d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE les matériaux et les coloris sont les suivants :

- Murs : Bois de pruche de couleur naturelle;
- Toit : Tôle d'acier galvanisé de la compagnie Camital, Génération SCE 28GA, avec attaches apparentes;
- Fascias et soffites : Acier galvanisé;
- Portes et portes de garage : Acier, couleur brun foncé;

ATTENDU QUE le bâtiment sert à des fins d'entreposage de machinerie et d'équipements agricoles et qu'il est situé à une distance d'environ 300 mètres du chemin de la Montagne;

ATTENDU QUE le projet ne prévoit aucun aménagement d'aire de stationnement et aucun affichage;

ATTENDU QUE le projet atteint 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 permis de construction pour des travaux de transformation d'un bâtiment agricole, selon les attendus et la condition suivante :

- Considérant les modifications substantielles apportées au bâtiment et l'évolution de ses fonctions dans le temps, une attestation sur la conformité de la dalle existante signée et scellée par un ingénieur devra être fournie préalablement à l'émission du permis.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par D. Bayard de DBTA, datés du 16 mars 2023, feuillets 01 à 05 de 5.

CCU-23041809

RECOMMANDATION

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

LIEU : 930-940, CHEMIN DE LA MONTAGNE

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 d'un bâtiment agricole;

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 les objectifs du PIIA au niveau de l'architecture sont d'harmoniser la silhouette architecturale de la construction avec les bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat, d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation et d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE les travaux proposés sont les suivants :

Élévation avant

- Volume à toit plat :
 - Revêtement de brique conservé;
 - Nouvelles fenêtres à carreaux dans les ouvertures existantes, en PVC de couleur brun foncé;
 - Remplacement de la porte de garage par une porte double à battants en pin;
- Volume à toit en pente :
 - Remplacement du revêtement d'amiante-ciment par un parement de pruche, profilé 6 pouces, couleur naturelle, installé à la verticale;
 - Remplacement des fenêtres existantes pour trois nouvelles fenêtres à carreaux 60 pouces par 60 pouces en PVC, de couleur brun foncé;

- Remplacement de la porte de droite pour une porte double à carrelage, en acier de couleur brun foncé;
- Nouvelles moulures autour des ouvertures en bois de couleur brun foncé;
- Ajout d'une galerie avec garde-corps composé de barrotins insérés entre la main-courante et la lisse basse, en bois de couleur brun foncé;
- Repeindre le toit en tôle existant de couleur grise;
- Volume en appentis :
 - Remplacement du revêtement métallique par un parement de pruche, profilé 6 pouces, couleur naturelle, installé à la verticale;

Élévation droite

- Volume à toit en pente :
 - Remplacement du revêtement d'amiante-ciment par un parement de pruche, profilé 6 pouces, couleur naturelle, installé à la verticale;
 - Quatre nouvelles fenêtres à carreaux dans les ouvertures existantes, en PVC de couleur brun foncé;
 - Retrait de la cheminée;
 - Nouvelles moulures autour des ouvertures en bois de couleur brun foncé;
- Volume en appentis :
 - Remplacement du revêtement métallique par un parement de pruche, profilé 6 pouces, couleur naturelle, installé à la verticale;
 - Retrait d'une porte et remplacement de la porte de droite par une porte de garage en acier de couleur brun foncé;

Élévation gauche

- Volume à toit en pente :
 - Remplacement du revêtement d'amiante-ciment par un parement de pruche, profilé 6 pouces, couleur naturelle, installé à la verticale;
 - Trois nouvelles fenêtres à carreaux dans les ouvertures existantes, en PVC de couleur brun foncé;
 - Nouvelles moulures autour des ouvertures en bois de couleur brun foncé;
- Volume à toit plat :
 - Remplacement du revêtement par un parement de pruche, profilé 6 pouces, couleur naturelle, installé à la verticale;
 - Remplacement de la porte de garage par une porte de garage en acier de couleur brun foncé;

Élévation arrière

- Volume en appentis :
 - Remplacement du revêtement métallique par un parement de pruche, profilé 6 pouces, couleur naturelle, installé à la verticale;
 - Remplacement de la porte double métallique par une porte double à battants en pin;
- Volume à toit en pente :
 - Remplacement du revêtement par un parement de pruche, profilé 6 pouces, couleur naturelle, installé à la verticale;
- Volume à toit plat :
 - Remplacement du revêtement par un parement de pruche, profilé 6 pouces, couleur naturelle, installé à la verticale;

ATTENDU QUE le projet vise à valoriser un bâtiment avec une forte présence sur le chemin de la Montagne;

ATTENDU QUE des modifications plus substantielles sont apportées au volume central avec un toit en pente au niveau de la grandeur des ouvertures;

ATTENDU QUE le projet ne prévoit aucun aménagement d'aire de stationnement et aucun affichage;

ATTENDU QUE le projet atteint 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 permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure d'un bâtiment agricole, selon les attendus et la condition suivante :

- Le dessous de la nouvelle galerie sur l'élévation avant devra être dissimulé par un revêtement de planches de bois ou par un treillis de bois;
- Sur la façade avant du volume à toit en pente, il est exigé de préserver les ouvertures des fenêtres existantes sans modification à leurs dimensions et à leur localisation et d'ajouter une quatrième fenêtre à gauche afin de rééquilibrer les pleins et les vides.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par D. Bayard de DBTA, datés du 21 mars 2023, feuillets A1 à A8 de 8.

CCU-23041810

RECOMMANDATION

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

LIEU : 60, RUE GABOURY

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 est assujéti à l'approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 33, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du Vieux-Village;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture est que toute intervention doit favoriser la préservation et la mise en valeur des caractéristiques du Vieux-Village ainsi qu'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE le bâtiment ne possède actuellement pas de valeur patrimoniale;

ATTENDU QUE les travaux consistent à remplacer le revêtement de toit par un bardeau d'asphalte d'une couleur similaire à l'existant sur la pente forte (7/12) et par une membrane type TPO sur les deux lucarnes rampantes à faible pente (2/12);

ATTENDU QUE le projet atteint 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 :

- Dans le but de respecter le style architectural du bâtiment et d'harmoniser le revêtement de toit, il est exigé de remplacer la membrane TPO des lucarnes par un bardeau d'asphalte. Les normes d'installation d'un bardeau d'asphalte sur un toit à faible pente sont prescrites à l'article 9.26.8 du *Code de construction du Québec 2010*. Il faut aussi se référer au guide d'installation du fabricant.

En référence aux documents suivants :

- Description des travaux préparée par les propriétaires et déposée le 23 mars 2023;
- Extrait du *Code de construction du Québec 2010*, article 9.26.8, Bardeau bitumé sur pentes inférieures à 1:3.

CCU-23041811

RECOMMANDATION

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

LIEU : 996, RUE FRÈRE

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 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 et celui des bâtiments contigus lorsque c'est le cas;

ATTENDU QUE le projet consiste au remplacement des revêtements légers du bâtiment et de conserver la maçonnerie telle qu'existante;

ATTENDU QUE le secteur est composé de bâtiments aux styles architecturaux et aux matériaux différents;

ATTENDU QUE les matériaux sont :

- Clin de fibrociment horizontal et texturé de 6 pouces par James Hardie, modèle HardiePlank Select Cedarmill de couleur « Arctic White »;
- Clin de bois vertical installé en panneau de 4' x 8' par LP SmartSide, modèle Board and Batten de couleur blanche;
- Panneau d'acier Harrywood par Mac Métal Architectural, collection Bois, couleur « Bouleau fumé »;
- Fascias et soffites en aluminium de couleur blanche;

ATTENDU QUE le revêtement d'acier permet de souligner la porte d'entrée principale et une ouverture sur un pan de mur monotone, mais que son utilisation fait augmenter à quatre le nombre de matériaux sur le bâtiment;

ATTENDU QUE le projet atteint 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 permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- Il est favorisé de remplacer le revêtement d'acier par un matériau de fibrociment ou de bois afin de limiter à trois (3) le nombre de matériaux utilisés sur le bâtiment. Sa couleur doit être différente du revêtement pâle ou équivalente à la couleur « Bouleau fumé » et elle devra être soumise pour approbation lors de la demande de permis.

En référence aux documents suivants :

- Soumission détaillée préparée par BR Revêtement Inc. no 2022-543R-1 et datée du 15 février 2023;
- Document de présentation préparé par les propriétaires et déposé le 23 mars 2023.

CCU-23041812

RECOMMANDATION

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

LIEU : 830, CHEMIN BENOÎT

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 les travaux consistent en la modification de la toiture du bâtiment principal via l'ajout d'une pente et le changement du parement extérieur;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 49, en fonction des objectifs et critères particuliers applicables à la zone industrielle I-3;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture est de développer un concept de qualité durable distinctif et propre à l'activité industrielle;

ATTENDU QUE le projet s'intègre bien au bâtiment principal existant ainsi qu'à son milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le nouveau parement extérieur pour le toit est une membrane de la compagnie SOPREMA, modèle SOPRASTAR, FLAM GR, de couleur blanche;

ATTENDU QUE le projet atteint les 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 permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Charles Parent de chez ACP TECH, dossier no. 23-041, datés du 17 mars 2023, pages 1 à 4 de 4.

CCU-23041813

RECOMMANDATION

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

LIEU : 186, BOULEVARD DE LA GARE

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 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 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 les travaux consistent à remplacer le revêtement en bois d'ingénierie qui présente des défaillances d'installation par un clin de fibrociment horizontal et texturé de 6 pouces par James Hardie, modèle HardiePlank Select Cedarmill, de couleur « Pierre des Champs » ;

ATTENDU QUE le revêtement extérieur dominant dans le quartier est un parement de bois, mais que le clin de fibrociment texturé s'harmonise au bâtiment et au secteur;

ATTENDU QUE le revêtement de fibrociment est un revêtement de même classe que le bois d'ingénierie;

ATTENDU QUE le bâtiment est implanté à 1,83 mètre de la ligne de terrain de gauche et qu'un parement de fibrociment possède une caractéristique d'incombustibilité;

ATTENDU QUE le projet atteint 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 permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Il est favorisé de remplacer le revêtement de fibrociment par un revêtement en bois afin d'assurer la compatibilité et l'harmonisation avec le style architectural du bâtiment et ceux du secteur limitrophe;
- Les composantes architecturales des bâtiments du Village de la Gare sont prescrites à l'article 335 du Règlement de zonage no 1235. Il est donc exigé que :
 - Les portes et les fenêtres soient munies de moulurations;
 - Les coins du bâtiment soient composés de planches cornières;
- Les moulurations et les planches cornières exigées devront être de couleur blanche;
- Le revêtement extérieur de la remise à jardin devra être remplacé par le même matériau et même couleur que le bâtiment principal ou par un matériau de classe supérieure selon l'article 120 du Règlement de zonage no 1235.

En référence aux documents suivants :

- Certificat de localisation préparé par Rock Mathieu, arpenteur-géomètre, daté du 1^{er} décembre 2021, minute 17683;
- Extraits du rapport d'inspection préachat préparés par les propriétaires déposés le 23 mars 2023.

CCU-23041814

RECOMMANDATION

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

LIEU : 180, MONTÉE DES TRENTÉ

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 la demande vise le remplacement de huit (8) fenêtres sur le bâtiment principal;

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 les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'architecture sont d'harmoniser la silhouette architecturale de la construction avec les bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat, d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation et d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE les fenêtres actuelles du bâtiment sont soit en PVC blanc ou en aluminium blanc, alors que les nouvelles fenêtres proposées sont en PVC blanc;

ATTENDU QUE la taille et le style des ouvertures proposés sont identiques à celles existantes;

ATTENDU QUE les nouvelles fenêtres proposées s'intègrent bien au bâtiment actuel;

ATTENDU QUE les moulures en aluminium blanc autour des ouvertures sont conservées;

ATTENDU QUE le projet atteint 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 permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Soumission réalisée par Robert Lemonde de chez FENERGIC INC., no devis 22068-1, datée du 19 septembre 2022, pages 1 à 6 de 6;
- Plans des travaux réalisés par Philippe Rousseau, datés du 5 avril 2023, pages 1 à 4 de 4.

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-23041815

RECOMMANDATION

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

LIEU : 871, RUE DES BERNACHES
(LOT 3 440 018)

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour construire une habitation 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 les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'implantation sont de préserver le paysage naturel en piémont habité et 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'architecture est de favoriser l'harmonisation des ouvrages et des constructions avec le milieu naturel;

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

ATTENDUE QUE la construction comporte un logement bigénération en usage complémentaire à l'habitation;

ATTENDUE QUE le bâtiment est implanté à :

- 8,32 mètres à l'avant (5,5 m min);
- 3,32 mètres en latérale gauche (2 m min);
- 4,66 mètres en latérale droite (2 m min);
- 7,55 mètres à l'arrière (7,5 m min);

ATTENDU QUE le coefficient d'emprise au sol du bâtiment est évalué à 29 % incluant les superficies des patios sauf celle de la piscine et qu'il excède le coefficient maximal de 17 % à favoriser;

ATTENDU QUE la fondation et les niveaux de plancher du bâtiment ne sont pas conçus en paliers afin d'assurer une meilleure intégration du bâtiment à la topographie naturelle du terrain;

ATTENDU QUE la conception du bâtiment sur deux étages de plancher complet plutôt qu'en différents paliers engendre un niveau de remblai plus important;

ATTENDU QUE l'architecture est simple, contemporaine et asymétrique. Le bâtiment présente deux corps principaux reliés par un volume central de moindre importance par sa forme et sa hauteur, ce qui n'est pas représentatif des bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE la hauteur moyenne du bâtiment est de 9,2 mètres, ce qui est conforme à la norme maximale prescrite à la grille de spécifications de la zone H-57 du Règlement de zonage no 1235;

ATTENDUE QUE les travaux ne prévoient pas la construction de bâtiment accessoire et que la piscine est intégrée au bâtiment;

ATTENDU QUE les matériaux sont :

- Toiture en acier par Mac Métal Architectural, profilé MS-1 de couleur noire fini mat;
- Clin de bois en cèdre rouge de l'ouest par Maxi Forest de couleur « Roche de volcan », semi-opaque fini brossé, fini contemporain;
- Pierre de béton par Technobloc, série Chantilly de couleur « Victoria »;
- Porte de garage pleine de couleur noire;
- Porte d'entrée principale vitrée et fenêtres de couleur noire;
- Marquises, soffites et fascias en aluminium de couleur noire;

ATTENDU QUE la couleur foncée « Roche de volcan » du parement en bois ne s'intègre pas aux bâtiments adjacents composés de revêtements aux teintes claires;

ATTENDU QUE la façade présente une composition d'ensemble cohérente, mais monotone et que la dominance du revêtement foncé engendre un effet de masse du bâtiment;

ATTENDU QUE la largeur et la superficie de pavage du stationnement correspond à ce que l'on retrouve dans le secteur et que la superficie de pavage excédentaire à gauche est réservée au stationnement pour l'occupant du logement bigénération;

ATTENDU QUE les travaux nécessitent l'abattage de 26 arbres, mais permettraient la conservation de 36 arbres;

ATTENDU QUE la perte de canopée engendrée par les travaux est évaluée à 47,3 % approximativement, soit moins de 50 % tel que le prescrit l'article 265.2 du règlement de zonage sur les boisés métropolitains;

ATTENDU QU'à la suite de la réalisation des travaux, l'indice de canopée résiduel est évalué à 48,3 %;

ATTENDU QUE le projet d'aménagement ne prévoit aucune nouvelle plantation d'arbres, mais que la conservation des 36 arbres permet d'assurer la densité minimum d'arbres de 1 arbre par 50 mètres carrés d'espace libre évalué à 14 arbres minimum;

ATTENDU QUE la cour arrière sera conservée à l'état naturel;

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

DE REFUSER la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour construire une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

Implantation :

- Avancer le bâtiment plus près de la rue. Une marge avant de 7,5 mètres est favorisée considérant que le bâtiment de gauche est implanté à 7,60 mètres de la ligne avant et le bâtiment de droite à 6,97 mètres;
- Réduire le coefficient d'emprise au sol évalué à 29 % afin d'encourager un coefficient d'emprise plus près de 17 %;
- Prévoir une implantation de bâtiment en paliers afin de minimiser le remblai / déblai et d'assurer la préservation des arbres à proximité;

Architecture :

- Par souci d'intégration aux bâtiments adjacents, remplacer la couleur foncée du revêtement de bois par une couleur plus claire afin de réduire l'effet de masse que crée le bâtiment dans le secteur et de rendre moins monotone la façade principale;
- Réduire la profondeur du bâtiment afin d'assurer son intégration avec les bâtiments adjacents;
- Il est exigé que les pentes de toit soient d'au maximum de 10 dans 12;
- Concevoir le bâtiment suivant le degré d'inclinaison de la pente du terrain, c'est-à-dire à l'aide d'une succession de niveaux ou de demi-niveaux qui limitent au maximum le volume de déblai / remblai;
- Favoriser la conception de terrasses adaptées aux paliers réalisés pour le bâtiment afin de respecter le profil naturel du terrain;

Aménagement de terrain :

- Favoriser les aires de stationnement d'une largeur équivalente ou inférieure à la façade du garage de manière à réduire l'impact sur les arbres à préserver notamment ceux de l'immeuble de droite situé au 869, rue des Bernaches;
- Réduire ou démontrer que la superficie de pavage du stationnement n'excède pas 35 % de la cour avant, tel que prescrit par l'article 219 du Règlement de zonage no 1235;
- La localisation des déblais provenant de l'excavation ne doit pas nuire à la préservation du boisé. Il faut prévoir leur retrait du site pendant les travaux;
- Les mesures de protection des arbres comme recommandées par l'ingénieur forestier devront être installées avant de débiter les travaux et conservées pendant toute la durée du chantier jusqu'à l'aménagement complet du terrain.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé du 5 avril 2023, minute 58720, feuillets 1 à 3 de 3;
- Plans d'architecture préparés par Mab Architecture, no projet 23002, datés du 5 avril 2023, révision F, feuillets A201, A202, A950 et A951 de 11;
- Plan d'aménagement préparé par Mab Architecture, no projet 23002 daté du 5 avril 2023, révision F, feuillet A003;
- Perspectives couleurs déposées par Dominique Bélanger, propriétaire, le 5 avril 2023;
- Inspiration des matériaux déposée par Dominique Bélanger, propriétaire, le 5 avril 2023;
- Analyse d'impacts pour l'implantation d'infrastructures sur un lot boisé préparée par la firme Trame Verte, datée du 3 avril 2021.

M. Jean-Marc Bernard réintègre la réunion.

CCU-23041816

RECOMMANDATION

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

LIEU : 549, RUE PIEDMONT

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 au remplacement du parement extérieur de la toiture du bâtiment principal et de la remise à jardin;

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 et celui des bâtiments contigus lorsque c'est le cas;

ATTENDU QUE le parement de la toiture est de l'acier de la compagnie Toiture Acier Canada, modèle Hestia, couleur « Anthracite »;

ATTENDU QUE les travaux de rénovation proposés s'intègrent bien aux bâtiments actuels ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le projet atteint les 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 permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Détail de la toiture réalisé par Marie-Pier Rodrigue, daté du 13 avril 2023, page 1 à 1 de 1.

CCU-23041817

RECOMMANDATION

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

LIEU : 902, RUE MALO

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 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 ainsi que de minimiser les impacts liés à l'augmentation du gabarit de la construction sur les propriétés;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau d'une 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 travaux d'agrandissement consistent à ajouter un étage partiel, ce qui permet une meilleure intégration au bâtiment et au milieu d'insertion;

ATTENDU QUE l'ajout d'étage proposé n'est pas un volume imposant et que les jeux des toits dynamisent la façade;

ATTENDU QUE le secteur est composé de bâtiments de deux étages en majorité;

ATTENDU QUE les travaux de rénovation consistent à :

- Remplacer le revêtement léger;
- Modifier certaines ouvertures;
- Remplacer la porte et les portes de garage;
- Ajouter un avant-toit à l'entrée principale;
- Retirer la cheminée et ajouter un toit sur sa fondation;

ATTENDU QUE les matériaux sont :

- Bardeau d'asphalte Mystique par BP de couleur noire deux tons;
- Brique existante conservée;
- Clin de fibrociment texturé par James Hardie, modèle HardiePlank et Hardiepanel, profilé Select Cedarmill de couleur « Blanc arctique »;
- Portes de garage pleines de couleur noire;

- Porte d'entrée principale double et vitrée au 2/3 de sa superficie de couleur noire;
- Fenêtres blanches à battants à carrelage en façade;

ATTENDU QUE les composantes architecturales, les matériaux et les coloris des revêtements respectent le style du bâtiment et ceux du secteur;

ATTENDU QUE le revêtement de fibrociment est un revêtement de meilleure qualité qu'un revêtement de vinyle ou d'aluminium existant sur le bâtiment;

ATTENDU QUE l'abattage des deux conifères sera autorisé par un certificat d'autorisation indépendamment du projet d'agrandissement. Leurs réseaux racinaires n'offrent pas un ancrage suffisant pour être sécuritaires;

ATTENDU QUE le projet atteint 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 permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à conserver avant de débiter les travaux et conserver pendant toute la durée du chantier, 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.

En référence aux documents suivants :

- Certificat de localisation de 2014 préparé par Jean-Yves Tremblay, arpenteur-géomètre, daté du 5 novembre 2014, minute 15 949;
- Plans d'architecture préparés par Béatrice Therrien chez Architecture et Design, datés du 5 avril 2023, feuillets 1 à 4 de 10;
- Détail des matériaux préparé par les propriétaires et déposé le 24 mars 2023;
- Lettre des propriétaires déposée le 24 mars 2023.

RÉVISIONS DE PIIA

CCU-23041818

RECOMMANDATION

DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-23032111
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX
D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION
EXTÉRIEURE

LIEU : 616, RUE MONTCLAIR

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-23032111 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 les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'architecture sont d'harmoniser l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant et les bâtiments des terrains adjacents ainsi que 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'une 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 le projet consiste en l'ajout d'un étage complet au bâtiment et à intégrer le garage détaché au bâtiment par la création d'un vestibule;

ATTENDU QUE la révision du projet a permis d'apporter les modifications suivantes :

- L'avant-toit est désormais rectiligne plutôt qu'à pignon;
- Les revêtements extérieurs des murs ont été modifiés par souci d'intégration au bâtiment et au milieu d'insertion et pour simplifier les types et le nombre de revêtements;
- La porte principale a été réintégrée au corps principal;
- Le volume du vestibule a été revu afin d'assurer une transition plus douce entre le garage et le bâtiment principal;

ATTENDU QUE l'ajout d'étage complet est une intervention peu souhaitable pour le type de bâtiment dans un secteur exclusivement composé de bâtiment d'un étage, mais que la réglementation permet des bâtiments de 2 étages;

ATTENDU QUE la propriété est un terrain en angle, sans voisin adjacent immédiatement à droite, ce qui lui confère un certain avantage pour intégrer un étage complet;

ATTENDU QUE les toitures des bâtiments en tuile de terracotta sont conservées et que la toiture du bâtiment principal est réinstallée à l'étage du bâtiment agrandi;

ATTENDU QUE l'utilisation d'une grue est requise pour retirer la toiture existante et que ces travaux nécessitent l'abattage du conifère et du regroupement de cèdres en cour avant;

ATTENDU QUE les matériaux sont les suivants :

- Toiture existante en tuiles de terracotta, peinte en noir;
- Avant-toits en acier, modèle MS-1 par Mac Métal Architectural de couleur noire;
- Pierre par Shouldice, modèle Estate stone de couleur « Warton »;
- Clin de bois aggloméré horizontal par Saint-Laurent, modèle double-5 de couleur « Bouleaux »;
- Portes et fenêtres de couleur noire;
- Portes de garage existantes peintes en noir;
- Mouluration des ouvertures en bois de 4 pouces Saint-Laurent, de couleur « Bouleaux »;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Colonnes et garde-corps de la galerie arrière en bois;

ATTENDU QUE les revêtements de pierre et de bois sont des revêtements nobles et de qualité qui respectent le style du bâtiment et ceux du secteur;

ATTENDU QUE le niveau de toit du bâtiment agrandi excèdera de 1,72 mètre le niveau du toit de la propriété arrière, soit en dessous des 2 mètres maximum d'écart encouragé;

ATTENDU QUE la galerie arrière couverte d'un avant-toit en acier avec colonnes et garde-corps en bois s'intègre au bâtiment;

ATTENDU QUE le projet atteint 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 révision de PIIA CCU-23032111 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- Il est exigé de planter un conifère de type colonnaire dans le coin avant droit du terrain afin de minimiser la visibilité de la surlargeur de la corniche à l'étage.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 24 février 2023, minute 58844;
- Élévations couleurs et plans d'architecture préparés par France Gagné, technologue en architecture chez Services Techni-plans, datés de février 2023, feuillets 1 à 5 de 7;
- Recommandation CCU-23032111, datée du 21 mars 2023.

CCU-23041819

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-23022106
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX
D'AGRANDISSEMENT**

LIEU : 836, RUE DES BERNACHES

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-23022106 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement;

ATTENDU QUE le projet consiste en un agrandissement du bâtiment principal, un changement de revêtement et un changement de l'ensemble des ouvertures;

ATTENDU QUE les modifications apportées par rapport au projet antérieur sont les suivantes :

- Retrait des portes et des fenêtres à carreaux;
- Ajout de portes et de fenêtres sans carreaux;
- Changement du revêtement sur les pignons (avant et arrière) et sur la partie centrale du bâtiment principal;
- Remplacement des colonnes sur le perron avant;

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 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'agrandissement prévu est en partie sur le garage existant;

ATTENDU QUE l'agrandissement à l'arrière du bâtiment a une faible emprise au sol et n'a pratiquement pas d'impact sur les composantes naturelles du site;

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 QUE l'agrandissement proposé s'intègre bien au bâtiment ainsi qu'au milieu d'insertion;

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

ATTENDU QUE le projet aura un très faible impact sur l'aménagement du terrain et qu'aucun arbre ne sera coupé;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Revêtement de fibrociment placé à l'horizontale de couleur identique à l'existant (kaki);
- Revêtement de fibrociment placé à la verticale de couleur identique à l'existant (kaki);
- Pourtour des ouvertures de couleur blanche, identique à l'existant;

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

Après délibérations, il est majoritairement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de révision du PIIA CCU-23022106 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement, selon les attendus et la condition suivante :

- Pour la demande de permis, un plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre devra être fourni.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 22 mars 2023, feuillets A1 à A7 de A7.

CCU-23041820

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 21 h 30.

Marie-Line Des Roches, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président