

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 25 JUILLET 2023

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 25 juillet 2023 à 19 h, en présentiel à la salle du Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement de l'Hôtel-de-Ville, à laquelle sont présents :

MM. Jean-Marc Bernard, président
Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président
François Paradis
M^{mes} Isabelle Thibeault, conseillère municipale
Lyne Perreault

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

Sont absents : M. Danny Gignac

M^{mes} Marie-Ève Daunais
Karine Perron
Lyne Chabot

CCU-23072501

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 25 JUILLET 2023**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 25 juillet 2023 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-23072502

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU ET DU PROCÈS-
VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 20 JUIN
2023**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le compte-rendu et le procès-verbal de la réunion ordinaire du 20 juin 2023 soient acceptés, tel que rédigés.

DÉROGATIONS MINEURES

Il est convenu que Mme Isabelle Thibeault, conseillère municipale, ainsi que M. Claude Rainville conseiller municipal, participent à la délibération du dossier suivant puisqu'ils n'y sont liés d'aucune façon.

CCU-23072503

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE CLÔTURE EN COUR AVANT D'UNE HAUTEUR SUPÉRIEURE À LA NORME PRESCRITE

LIEU : 208, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une clôture en cour avant d'une hauteur supérieure à la norme prescrite;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à la hauteur maximale pour les clôtures en cour avant prévues à l'article 143 du Règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une clôture en cours avant d'une hauteur de 1,32 mètre alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 143 que les clôtures en cour avant ne doivent pas dépasser 0,90 mètre;

ATTENDU QUE les autres normes concernant les clôtures prévues à l'article 143 du Règlement de zonage no. 1235 seront respectées;

ATTENDU QUE le projet permet d'assurer une continuité entre la clôture existante du voisin situé au 224, chemin des Patriotes Nord et celle du demandeur;

ATTENDU QUE le souci d'intégration avec la clôture voisine et la variation topographique du terrain rendent la conformité du projet impossible;

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 ont déjà débuté, mais ont fait l'objet d'une demande de permis et ont été effectués de bonne foi (permis no. 2023-00293),

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser une clôture en cour avant d'une hauteur supérieure à la norme prescrite, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan de clôture réalisé par O-B Lemay, daté du 9 janvier 2023, pages 1 à 7 de 7;
- Article 143 du Règlement de zonage no 1235.

CCU-23072504

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE MARGE LATÉRALE INFÉRIEURE À LA MARGE PRESCRITE

LIEU : 466, RUE DU LOUVRE

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une marge latérale inférieure à la norme minimale prescrite;

ATTENDU QUE le projet est assujetti à l'approbation du Règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisque l'implantation de l'agrandissement n'est pas conforme au Règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement consiste spécifiquement à construire un abri d'auto et un garage attenant au bâtiment;

ATTENDU QUE pour une habitation jumelée, la marge latérale minimale prescrite est de 2 mètres à la grille des spécifications de la zone H-70;

ATTENDU QUE les propriétaires procèdent actuellement à l'adaptation du bâtiment pour personne à mobilité réduite afin d'assurer la sécurité et le maintien des occupants à domicile;

ATTENDU QUE la réalisation du projet est également assujettie à une approbation en vertu du règlement de PIIA pour l'implantation et l'architecture du projet de construction;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une marge latérale de 1,85 mètre pour l'agrandissement du bâtiment alors que la grille des spécifications pour la zone H-70 prescrit une marge latérale minimale de 2 mètres pour une habitation jumelée, soit une dérogation de 0,15 mètre;

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 qu'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 une marge latérale inférieure à la norme minimale, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation réalisé par François Lemay, arpenteur-géomètre, daté du 18 avril 2023, minute 7830;
- Plan d'agrandissement préparé par Architecture Levesque et Brault inc., daté du 12 juin 2023, feuillets A1 à A5 de 5;
- Argumentaire préparé par Claude-André Morin, propriétaire, déposé le 24 avril 2023.

CCU-23072505

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE LARGEUR INFÉRIEURE POUR DEUX LOTS

LIEU : 280-284, RUE PROVENCHER

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une largeur inférieure pour deux lots;

ATTENDU QUE la largeur du terrain à subdiviser est de 30,52 mètres et que l'immeuble comporte un bâtiment de trois logements ainsi qu'un espace végétalisé en cours latérale gauche;

ATTENDU QUE la largeur projetée du terrain construit est de 16,06 mètres, ce qui est inférieur de 3,94 mètres à la norme minimale prescrite pour un lot comportant une habitation trifamiliale;

ATTENDU QUE la largeur projetée du terrain vacant est de 14,46 mètres, ce qui est inférieur de 3,54 mètres à la norme minimale prescrite pour un lot permettant la construction d'une habitation unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisque la largeur des deux lots projetés n'est pas conforme à la norme minimale de 18 mètres prescrite pour une habitation unifamiliale isolée et de 20 mètres pour une habitation trifamiliale isolée à la grille des spécifications de la zone H-35;

ATTENDU QUE les largeurs des terrains avoisinants sont similaires à la dérogation demandée;

ATTENDU QUE le terrain est adjacent à l'emprise ferroviaire et que la construction d'un nouveau bâtiment est possible pour un terrain intercalaire comportant de 1 à 6 logements dans un secteur déjà bâti;

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 lotissement,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une largeur inférieure pour deux lots, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet de lotissement préparé par Bruno Ravenelle, arpenteur-géomètre, daté du 5 juin 2023, minute 10 669.
- Grille des spécifications de la zone H-35;
- Lettre d'approbation du projet de lotissement signée des propriétaires de l'immeuble voisin situé au 290, rue Provencher.

APPROBATIONS DE PIIA

Il est convenu que Mme Isabelle Thibeault, conseillère municipale, ainsi que M. Claude Rainville conseiller municipal, participent à la délibération du dossier suivant puisqu'ils n'y sont liés d'aucune façon.

CCU-23072506

RECOMMANDATION

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

LIEU : 208, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD

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

ATTENDU QUE le projet consiste à peindre de couleur blanche l'annexe située à l'arrière du bâtiment et la remise à jardin située en cour 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 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 la peinture blanche proposée pour le revêtement de bois de l'annexe et de la remise à jardin s'intègre bien aux bâtiments de la propriété et 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 certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Photos fournies par le demandeur, Gaston Meilleur, datées du 29 juin 2023.

CCU-23072507

RECOMMANDATION

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

LIEU : 466, RUE DU LOUVRE

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 les objectifs principaux du PIIA au niveau d'un 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 les travaux d'agrandissement consistent à construire un abri d'auto et un garage attenant au bâtiment;

ATTENDU QUE les propriétaires procèdent actuellement à l'adaptation du bâtiment pour personne à mobilité réduite afin d'assurer la sécurité et le maintien des occupants à domicile;

ATTENDU QUE les matériaux sont les suivants :

- Bardeau d'asphalte de couleur brune tel que l'existant;
- Clin d'aluminium de couleur ivoire tel que l'existant;
- Portes de couleur blanche;
- Colonnes en bois d'œuvre;

ATTENDU QUE la réalisation des travaux d'agrandissement est conditionnelle à l'octroi d'une dérogation mineure afin d'autoriser une marge latérale de 1,85 mètre alors que la grille des spécifications pour la zone H-70 prescrit une marge latérale minimale de 2 mètres pour une habitation jumelée, soit une dérogation de 0,15 mètre;

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, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation réalisé par François Lemay, arpenteur-géomètre, daté du 18 avril 2023, minute 7830;
- Plan d'agrandissement préparé par Architecture Levesque et Brault inc., daté du 12 juin 2023, feuillets A1 à A5 de 5;
- Perspectives 3D préparé par Architecture Levesque et Brault inc., déposé le 20 juin 2023.

CCU-23072508

RECOMMANDATION

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

LIEU : 280-284, RUE PROVENCHER

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

ATTENDU QUE le projet de lotissement consiste à subdiviser en deux le lot 2 348 727 sis au 280-284, rue Provencher afin de construire une habitation unifamiliale isolée;

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 d'un lotissement est que toute intervention doit favoriser la préservation de la trame de rue originale et le caractère du milieu;

ATTENDU QUE le secteur du Vieux-Village est un quartier propice à une compacité et que le Plan d'urbanisme durable no 1230 prévoit de créer des milieux de vie de qualité, complets et durables en consolidant le périmètre urbain;

ATTENDU QUE le bâtiment existant de type triplex est conservé et possède une valeur patrimoniale moyenne;

ATTENDU QUE les dimensions des terrains avoisinants construits sont similaires à ce qui est souhaité par le demandeur;

ATTENDU QUE le projet de lotissement est conditionnel à l'approbation d'une dérogation mineure afin d'autoriser une largeur de lot inférieure à la norme minimale prescrite pour les deux terrains projetés;

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 lotissement, selon les attendus et les conditions suivantes:

- De rendre conformes les allées d'accès et les espaces de stationnement de l'immeuble qui comporte l'habitation trifamiliale isolée selon l'article 218 du Règlement de zonage no 1235 :

- Les espaces de stationnement doivent être situés à une distance minimale de 1 mètre des lignes de terrain et doivent être recouverts d'asphalte, de béton ou de pavé puisqu'ils sont situés à l'intérieur du périmètre urbain;
- Les deux allées d'accès doivent avoir une largeur maximale de 4,5 mètres chacune et doivent être situées à un minimum de 6 mètres l'une de l'autre;
- Lors d'un éventuel dépôt de projet pour le lot à construire, le requérant devra prévoir une profondeur de bâtiment harmonisée à celle des immeubles voisins.

En référence au document suivant :

- Plan projet de lotissement préparé par Bruno Ravenelle, arpenteur-géomètre, daté du 28 avril 2023, minute 10 602.

CCU-23072509

RECOMMANDATION

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

LIEU : 351, BOULEVARD HONORIUS-CHARBONNEAU

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 en l'ajout d'une enseigne en vinyle attachée au bâtiment;

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 l'enseigne proposée est sobre et s'intègre bien au bâtiment actuel ainsi qu'aux autres enseignes présentes à proximité;

ATTENDU QUE l'éclairage de l'enseigne se fera par le système d'éclairage au DEL blanc déjà intégré au bâtiment;

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 certificat d'autorisation pour un projet d'affichage, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan d'affichage réalisé par Isabelle Bégin de chez Électricité MD Enseignes INC, daté du 25 mai 2023, page 1 de 1.

CCU-23072510

RECOMMANDATION

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

LIEU : 242, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD

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 d'affichage consiste en l'ajout d'une enseigne en bois attachée au bâtiment et installée en projection perpendiculaire;

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 de l'affichage est de favoriser un mode d'affichage distinctif, respectueux des caractéristiques paysagères du secteur;

ATTENDU QUE l'enseigne proposée est sobre et s'intègre bien au bâtiment actuel ainsi qu'aux autres enseignes présentes à proximité;

ATTENDU QUE l'éclairage de l'enseigne se fera par le système d'éclairage au DEL blanc déjà intégré 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 PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour un projet d'affichage, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan d'affichage réalisé par Christophe Chabot, daté du 27 juin 2023, pages 1 à 4 de 4.

CCU-23072511

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 : 104, RUE PLANTE

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 consiste à ajouter un volume ayant une emprise au sol de 57,04 mètres carrés à l'arrière du bâtiment principal actuel;

ATTENDU QUE le projet de rénovation extérieure consiste à changer une fenêtre sur la façade avant du bâtiment et à retirer le revêtement de vinyle actuel et à le changer pour un revêtement de fibre de bois CanExel;

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'agrandissement proposé s'intègre bien au bâtiment actuel ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

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 les matériaux et les composantes architecturales sont harmonisés sur l'ensemble du bâtiment tout en respectant celles du bâtiment actuel;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Revêtement de fibre de bois, CanExel Ridgewood D-5 de couleur « Gris brume »;
- Toiture en bardeaux d'asphalte identique à celui du bâtiment actuel;
- Toiture en membrane bitumineuse de couleur similaire aux bardeaux d'asphalte du bâtiment actuel;

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 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 d'implantation préparé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, dossier 10123-170-1, daté du 30 mai 2023, minute 20700;
- Plans d'architecture préparés par Oliva Richard de chez Habitation Prestige, datés du 14 juin 2023, pages 1 à 23 de 23;

CCU-23072512

RECOMMANDATION

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

LIEU : 822, RUE HÉBERT

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 de bois à l'étage sur les quatre façades du bâtiment pour un revêtement de fibrociment;

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 revêtement proposé s'intègre au bâtiment actuel ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le matériau et coloris est le suivant :

- Fibrociment, de la compagnie James Hardie, couleur « Blanc arctique » à l'étage sur les quatre façades;

ATTENDU QUE le projet atteint 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.

En référence au document suivant :

- Plan du projet, fourni par le demandeur, Dany Provost, daté du 28 juin 2023, pages 1 à 5 de 5.

CCU-23072513

RECOMMANDATION

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

LIEU : 847, RUE DE FONTAINEBLEAU

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 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'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 sont déjà réalisés sans avoir obtenu un certificat d'autorisation au préalable;

ATTENDU QUE les travaux consistent au remplacement d'un bardeau d'asphalte de couleur brun clair à un bardeau d'asphalte aux teintes plus foncées;

ATTENDU QUE le matériau proposé est de qualité similaire à l'existant et qu'il s'harmonise avec le style des bâtiments du secteur sans altérer la qualité du cadre bâti avoisinant;

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.

En référence au document suivant :

- Demande de PIIA préparée par Liette L'Espérance, propriétaire, déposé le 29 juin 2023.

CCU-23072514

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 : 115, RUE MILLIER

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 les objectifs principaux du PIIA au niveau d'un 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 ainsi que 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 à rehausser le bâtiment principal et à agrandir le garage existant ainsi qu'à remplacer le matériau de revêtement sur les quatre façades;

ATTENDU QUE les matériaux sont les suivants :

- Pierre par Rinox, modèle Londana ou Campagnard de couleur « Amaretto » avec mortier;
- Clin de vinyle horizontal, série Sequoia par Gentek, profil double 5", de couleur « Écru »;
- Fenêtres à battants et coulissantes de couleur « Minerai de fer » par Gentek;

ATTENDU QUE l'implantation du bâtiment agrandi est conforme aux normes d'implantation prescrites à la grille de spécification de la zone H-34;

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.

En référence aux documents suivants :

- Demande de PIIA préparée par Matthew Ferreira propriétaire et déposé le 26 janvier 2023;
- Plans d'implantation et d'architecture préparés par Dessin Drummond datés du 30 mai 2023, No. R-65952, feuillets 5 de 5;

- Photo du matériau de maçonnerie déposé par Matthew Ferreira propriétaire le 8 juin 2023.

CCU-23072515

RECOMMANDATION

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

LIEU : 219, 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;

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 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 les travaux d'agrandissement consistent à agrandir le bâtiment dans la cour latérale droite;

ATTENDU QUE l'agrandissement crée un déséquilibre sur la façade avant en prolongeant le mur et le toit au même niveau que le bâtiment existant;

ATTENDU QUE les matériaux sont :

- Un bardeau d'asphalte aux teintes de brun, tel que l'existant;
- Un clin d'aluminium par Kaycan de couleur « Stonecrest »;
- Une porte-jardin double pleinement fenestrée par Jeld-Wen;

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 et les conditions suivantes :

- Il est favorisé de créer un léger recul sur la façade avant de l'agrandissement et réduire sa hauteur afin de créer un volume distinct, ce qui permettra de rééquilibrer la façade principale;
- Il est exigé de remplacer ou peindre le revêtement en aluminium existant de la même couleur que celui de l'agrandissement;
- La porte-jardin doit être de même couleur que les ouvertures du bâtiment en façade avant;
- 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 :

- Plan d'implantation préparé par Charles Parent, technologue en architecture, daté du 10 mars 2023, no dossier 22-253, page 1 de 6;
- Plans d'architecture préparés par Charles Parent, technologue en architecture, daté du 10 mars 2023, n dossier 22-253, page 3 et 4 de 6;

- Détail des matériaux et photo du bâtiment préparé par Andréa Grandchamp propriétaire et déposés le 20 mars 2023;

CCU-23072516

RECOMMANDATION

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

LIEU : 506, RUE DU PAIN-DE-SUCRE

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 en l'ajout d'une toiture à un versant au-dessus de la galerie existante à l'arrière du bâtiment actuel;

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 proposé s'intègre bien au bâtiment actuel ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE la toiture proposée est en tôle d'acier noir avec une structure en aluminium noir;

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 certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- En vertu de l'article 102 du Règlement de zonage no 1235, pour un usage résidentiel, les attaches (vis) des toitures métalliques doivent être dissimulées.

En référence aux documents suivants :

- Exemple de projet fourni par la demanderesse, Sylvie Hébert en date du 18 juin 2023, pages 1 à 4 de 4;
- Croquis d'implantation réalisé par H.R. de chez Piscine René Pitre, daté du 22 avril 2021, page 1 de 1.

CCU-23072517

RECOMMANDATION

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

LIEU : 817, RUE RINGUET

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 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'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 à remplacer le revêtement d'aluminium blanc sur les élévations latérales et arrière par un revêtement de fibre de bois;

ATTENDU QUE le matériau et coloris est le suivant :

- Revêtement d'ingénierie Maibec CanExel installé à l'horizontale, modèle VStyle, couleur « Sable »;

ATTENDU QUE le projet contribue à une meilleure harmonie des façades de la résidence;

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.

En référence au document suivant :

- Soumission de la compagnie Revêtements extérieurs SMJ 2013 inc., datée du 26 mai 2023.

CCU-23072518

RECOMMANDATION

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

LIEU : 644, RUE DOYLE

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 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'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 à remplacer le revêtement de bois gris-noir dans les pignons des murs latéraux de l'habitation pour un revêtement de vinyle texturé de couleur kaki;

ATTENDU QUE le matériau et coloris est le suivant :

- Revêtement de vinyle texturé de la compagnie Gentek installé à l'horizontale, couleur Kaki;

ATTENDU QU'un revêtement de bois, de fibre de bois ou de fibrociment aurait été souhaitable;

ATTENDU QUE le projet de rénovation ne vise pas le matériau dominant de l'habitation et que la teinte kaki s'intègre bien au secteur;

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.

En référence au document suivant :

- Montage visuel du revêtement proposé fourni par le demandeur en date du 29 juin 2023.

CCU-23072519

RECOMMANDATION

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

LIEU : 310, RUE JEANNOTTE

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

ATTENDU QUE le projet 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'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'une toiture à un versant au-dessus de la galerie arrière existante. Cette toiture de 2,59 m (8 pi 6 po) par 3,66 m (12 pi) serait recouverte de tôle d'acier noir alors que la structure déjà présente est en bois teint;

ATTENDU QUE le matériau et coloris est le suivant :

- Tôle d'acier ondulé de couleur noire;

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 certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- En vertu de l'article 102 du Règlement de zonage no 1235, pour un usage résidentiel, les attaches (vis) des toitures métalliques doivent être dissimulées.

En référence au document suivant :

- Document « Informations supplémentaires » fourni par le demandeur, daté du 29 juin 2023, pages 1 à 6 de 6.

CCU-23072520

RECOMMANDATION

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

LIEU : 729, RUE LAVOIE

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

ATTENDU QUE le projet consiste à changer le revêtement léger actuel d'aluminium gris clair pour un revêtement de fibre de bois CanExel Ridgewood D-5, couleur « Loup gris »;

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 changement de revêtement proposé s'intègre bien au bâtiment actuel ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le revêtement de fibre de bois CanExel Ridgewood D-5 de couleur « Loup gris » est de qualité supérieure au revêtement léger actuel;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé n'est pas assujéti à la demande de PIIA puisqu'il a une emprise au sol de moins de 20 mètres carrés et qu'il est situé en cour arrière;

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 certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Architecture Charles Parent, dossier 23-137, datés du 21 juin 2023, pages 1 à 9 de 9.

CCU-23072521

RECOMMANDATION

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

LIEU : 1063, 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 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 les objectifs principaux du PIIA au niveau d'une rénovation sont d'inspirer les choix architecturaux par le caractère historique et rural du chemin de la Montagne et d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation;

ATTENDU QUE les travaux consistent à :

- Remplacer trois portes dont deux sont visibles du chemin de la Montagne;
- Peindre le parement extérieur en bois du bâtiment et les moulurations des ouvertures;

ATTENDU QUE les couleurs sont les suivantes :

- Clin de bois peint de couleur bleu pastel, « Bruine d'Argent no 1619 » par Benjamin Moore ou de couleur équivalente;
- Moulurations d'ouvertures peintes de couleur blanc crème, « Oie Blanche no OC-17 » par Benjamin Moore ou de couleur équivalente;
- Portes de couleur bleu marine, « Hale Navy no HC-154 » par Benjamin Moore ou de couleur équivalente;

ATTENDU QUE les portes existantes ne sont plus étanches et qu'elles ne peuvent être restaurées;

ATTENDU QUE les portes sont composées d'une fenestration, avec ou sans carrelage, sur plus de la moitié de leur superficie et intégrant un panneau décoratif en bas de porte;

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 :

- Pour la porte principale, il est favorisé d'installer une porte de bois composée d'une fenestration plus grande ou identique à la porte secondaire qui donne sur la galerie latérale gauche.

En référence aux documents suivants :

- Demande de PIIA préparée par Marie-Thérèse Maurice, propriétaire, et déposée le 28 juin 2023;
- Document *Modèles de porte* préparé par Portatec, portes et fenêtres et déposé le 28 juin 2023;
- Document *Échantillon de couleurs* préparé par Marie-Thérèse Maurice, propriétaire, et déposé le 28 juin 2023;
- Document *Inspiration et photos* préparé par Marie-Thérèse Maurice, propriétaire, et déposé le 28 juin 2023.

CCU-23072522

RECOMMANDATION

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

LIEU : 740, RUE REMBRANDT

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 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'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 de rénovation consistent à remplacer le parement extérieur de la résidence et les moulurations des ouvertures ainsi qu'à peindre le revêtement du garage détaché de la même couleur que le bâtiment principal;

ATTENDU QUE les matériaux sont les suivants :

- Clin en fibre de bois horizontal par Canoxel, modèle Ridgwood D-5, d'une largeur de 5 pouces, de couleur « Bleu Minuit »;
- Moulurations des ouvertures en fibre de bois par Canoxel d'une largeur de 4 pouces de couleur blanche;
- Peinture pour le garage détaché de couleur « Bleu Minuit »;

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.

En référence aux documents suivants :

- Demande de PIIA préparée par Léo Denault, propriétaire, et déposée le 16 juin 2023;
- Fiche technique du matériau déposée par Léo Denault, propriétaire, le 16 juin 2023;
- Photos préparées par Leo Denault, propriétaire, et déposées le 16 juin 2023.

CCU-23072523

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 : 164, RUE HIGHFIELD

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 l'agrandissement proposé se situe en cour arrière et a une emprise au sol de 37,81 mètres carrés;

ATTENDU QUE le projet de rénovation extérieure consiste en l'ajout d'une toiture à un versant au-dessus de la terrasse existante à l'arrière du bâtiment actuel, à retirer les portes de garage et à ajouter des ouvertures (portes et fenêtres) sur les différentes façades concernées;

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 les matériaux et coloris sont les suivants :

- Pierre identique à celle existante sur le bâtiment actuel;
- Revêtement de bois de la compagnie Maibec, couleur « Forêt de pins », identique à celui existant sur le bâtiment actuel;

- Toiture en acier de couleur « Brun commercial » (couleur similaire à la toiture de bardeaux d'asphalte existante sur le reste du bâtiment actuel);
- Structure soutenant la toiture au-dessus de la terrasse existante, en aluminium noir;
- Fenêtres, portes, soffites et fascias identiques à ceux existants sur le bâtiment actuel;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé est situé en cour arrière et s'intègre bien au bâtiment actuel ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

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 les composantes architecturales et la toiture proposée au-dessus de la terrasse existante s'agencent bien ensemble et s'intègrent bien aux bâtiments du milieu d'insertion;

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 :

- En vertu de l'article 102 du Règlement de zonage no 1235, pour un usage résidentiel, les attaches (vis) des toitures métalliques doivent être dissimulées.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Samuel De Beaumont, arpenteur-géomètre, daté le 29 juin 2023, dossier D31986, minute 4459;
- Plans d'architecture préparés par Marie-Ève Boutin, technologue en architecture de chez Espace Plan, dossier ME-2330, datés de mai 2023, feuillets A01 à A02 de A02.

CCU-23072524

RECOMMANDATION

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

LIEU : 623, RUE DE L'HEURE-MAUVE
(LOT 4 914 095)

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

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'une construction est que le projet doit s'intégrer harmonieusement avec le milieu existant;

ATTENDU QUE la topographie du terrain est respectée et que le projet est traité dans le respect du caractère du milieu avoisinant;

ATTENDU QUE les travaux consistent à construire une habitation d'une hauteur de 8 mètres de deux étages et d'une superficie habitable au rez-de-chaussée approximative de 102 mètres carrés avec garage intégré d'une superficie de 49 mètres carrés;

ATTENDU QUE la hauteur maximale du bâtiment prescrite à la grille des spécifications est de 8 mètres;

ATTENDU QUE le type de toiture des bâtiments sur la rue de l'Heure-Mauve est diversifié et que le style architectural du bâtiment proposé est déjà présent sur la rue;

ATTENDUE QUE les matériaux sont les suivants :

- Bardeaux d'asphalte par Iko, modèle Dynasty de couleur « Noir granite »;
- Brique Permacon en façade, modèle Cinco de couleur « Nuancé Gris Newport »;
- Clin en fibrociment par James Hardie de couleur blanche;
- Portes et fenêtres de couleur noire;
- Garde-corps et fascia en aluminium de couleur noire;

ATTENDU QUE les travaux nécessitent l'abattage d'un regroupement de sept arbres situés à proximité du bâtiment projeté dont plusieurs montrent des signes de dépérissement suite à la réalisation des travaux de construction des bâtiments adjacents;

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 une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 27 juin 2023, minute 8320;
- Plans d'architecture préparés par les Habitations Boies, datés de juin 2023, feuillets A-01 à A-04 de 7;
- Plan d'aménagement préparé par les Habitations Boies, déposé le 29 juin 2023.

CCU-23072525

RECOMMANDATION

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

LIEU : 711, CHEMIN AUTHIER
(LOT 6 577 185)

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

ATTENDU QUE l'habitation est composée d'un seul étage d'une superficie habitable approximative de 143,23 mètres carrés avec un garage attenant d'environ 63 mètres carrés avec accès sur la façade latérale gauche plutôt qu'en façade principale;

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 le bâtiment principal n'est pas implanté en alignement sur les bâtiments existants mais plutôt orienté face à la courbure de la rue, permettant la conservation des arbres ainsi qu'une transition pour l'implantation d'un éventuel bâtiment sur le terrain vacant voisin, donnant sur le chemin Authier plutôt que sur le boulevard Sir-Wilfrid Laurier;

ATTENDU QUE les matériaux sont les suivants :

- Bardeau d'asphalte par Iko, collection Dynastie de couleur « Noir granite »;
- Pierre par Brampton brick, modèle Vivace de couleur « Cortona »;
- Clin de fibrociment vertical par James Hardie, profilé Board and Batten de couleur blanche;
- Clin de fibrociment horizontal par James Hardie, d'une largeur de 6 pouces, de couleur blanche;
- Portes et fenêtres, soffites, fascias et garde-corps de couleur noire;

ATTENDU QUE les dimensions du garage détaché sont de 7,93 m x 9,75 m (26'-0" x 32'-0") totalisant une superficie de 77,3 mètres carrés;

ATTENDU QUE la superficie du garage détaché de 77,3 mètres carrés n'est pas conforme à l'article 119 du Règlement de zonage no 1235, puisqu'elle doit être égale ou inférieure à 50 % de la superficie habitable du rez-de-chaussée évaluée à 145,23 mètres carrés et qu'elle correspond plutôt à 53,23 % de la superficie habitable;

ATTENDU QUE le terrain est partiellement protégé par le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) no 2022-96 adopté par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) concernant la protection des milieux naturels mais que l'implantation des constructions est proposée à l'extérieur de la zone protégée, ce qui permet la réalisation des travaux de construction;

ATTENDU QUE le terrain n'est pas desservi par les services municipaux d'aqueduc et d'égout et que son développement est possible conditionnellement à la réalisation d'une installation septique et d'un système de prélèvement des eaux souterraines selon une exception pour la zone H-50 (art. 37, Règlement sur les permis et certificats no 1234);

ATTENDU QUE le bâtiment doit être desservi par une installation septique et un système de prélèvement des eaux souterraines, conformes au Q2 r.22 et au Q2 r.35.2 et que ceux-ci doivent être implantés à l'extérieur de la zone visée par le RCI no 2022-96;

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 une habitation unifamiliale isolée et un garage détaché, selon les attendus et les conditions suivantes :

- La superficie du garage détaché doit être réduite afin qu'elle soit être égale ou inférieure à 50 % de la superficie habitable du rez-de-chaussée selon l'article 119 du Règlement de zonage no 1235;

- 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 :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 29 juin 2023, minute 59268;
- Plans d'architecture préparés par les Habitations Boies, datés de juin 2023, feuillets A-01 à A-04 de 6;
- Plan du garage détaché préparé par les Habitations Boies, daté de juin 2023, feuillets A-01 de 1;
- Détails des matériaux préparés par Régent Boies, propriétaire, datés du 29 juin 2023 et déposés le 5 juillet 2023.

CCU-23072526

RECOMMANDATION

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

LIEU : 600, RUE MONTCALM

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

ATTENDU QUE le projet consiste à ajouter un étage au-dessus du garage détaché existant dans le but d'y aménager un logement bigénérationnel;

ATTENDU QUE les travaux d'agrandissement ont été réalisés sans permis et que la présente demande vise à régulariser la situation;

ATTENDU QUE pour que le garage détaché soit conforme aux normes prescrites aux articles 116.1 et 119 du Règlement de zonage no 1235, le toit plat doit être remplacé par un toit à deux versants;

ATTENDU QUE le garage détaché bénéficie d'un droit acquis quant à son implantation dérogoire à la marge arrière minimale;

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 les matériaux et coloris sont les suivants :

- Revêtement de bois, de la compagnie Juste du pin, de couleur « Cèdre »;
- Revêtement d'aluminium, de couleur « Gris argent »;
- Portes et fenêtre, de couleur « Gris argent »;
- Toiture en bardeaux d'asphalte, de la compagnie BP, de couleur grise, identique à la toiture du bâtiment principal existant;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé s'intègre bien au garage détaché actuel ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE les composantes architecturales proposées pour l'agrandissement sont harmonisées sur les quatre façades du garage détaché;

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 du garage détaché, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Dominique Bélanger, datés du 20 juin 2023, pages 1 à 8 de 8;
- Plan de localisation réalisé par Vital Roy – arpenteur géomètre, dossier 71249-00, mandat 59644, minute 59180, daté du 5 juin 2023.

CCU-23072527

RECOMMANDATION

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

LIEU : 101, CHEMIN OZIAS-LEDUC

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

ATTENDU QUE le projet consiste à rénover la façade avant du bâtiment via ces interventions :

- Restauration de l'escalier et du perron à l'entrée principale avec un enduit d'acrylique gris;
- Changement des garde-corps de l'escalier et du perron par des garde-corps en aluminium noir;
- Changement des fenêtres par de nouvelles fenêtres noires de plus grande taille;
- Changement de la porte d'entrée principale par une nouvelle porte noire;
- Changement des colonnes en brique soutenant la marquise par des colonnes en bois massif teint;
- Changement du revêtement d'aluminium blanc dans le pignon de la marquise par un revêtement de bois;
- Changement des luminaires blancs par des luminaires noirs;

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 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 composantes architecturales proposées s'harmonisent bien ensemble et s'intègrent bien au bâtiment actuel ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

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.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Valérie Daoust – architecte, dossier 23-02, datés du 14 juin 2023, feuillets A1 à A3 de A3.

CCU-23072528

RECOMMANDATION

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

LIEU : 955, 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 de rénovation extérieure consiste à changer les neuf (9) fenêtres de bois existantes par neuf (9) nouvelles fenêtres en PVC de couleur « Brun commercial », de même taille et de même style que les fenêtres actuelles;

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 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 nouvelles fenêtres proposées s'intègrent bien au bâtiment actuel ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le bâtiment actuel a une valeur patrimoniale faible selon le repérage du patrimoine bâti de Mont-Saint-Hilaire réalisé par Patri-Arch en 2008;

ATTENDU QUE la demande n'est pas un projet de restauration, mais bien un projet de rénovation puisque le bâtiment d'origine a des fenêtres en bois et non en PVC;

ATTENDU QU'il a été constaté qu'un garde-corps était manquant sur le balcon de la façade avant;

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 restaurer le bâtiment en mettant ses caractéristiques patrimoniales de l'avant, il est favorisé d'opter pour des fenêtres en bois;

- Un garde-corps doit être ajouté sur le balcon situé à l'étage de la façade avant du bâtiment principal. Ce dernier devra avoir une hauteur de 42 pouces, être en bois et être composé de barrotins insérés entre la main courante et la lisse basse. Le modèle devra être soumis pour la demande de certificat d'autorisation.

En référence au document suivant :

- Soumission réalisée par IDEKA portes et fenêtres Saint-Bruno, no de soumission 17485-7m datée du 31 mars 2023, pages 1 à 6 de 6.

CCU-23072529

RECOMMANDATION

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

LIEU : 500-700, BOULEVARD DE LA GARE (LOTS 5 265 982 ET 5 265 977)

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

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 52, en fonction des objectifs et critères applicables aux projets intégrés;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de la densité est d'assurer une densification douce et respectueuse du tissu urbain;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'implantation sont de :

- Préserver le paysage et établir un équilibre entre respect du site et harmonie avec l'implantation dominante dans les terrains limitrophes;
- Limiter l'emprise au sol des constructions et conserver le caractère naturel du site;
- Établir des cours de qualité avec des vocations clairement définies;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'architecture sont de :

- Créer une identité architecturale ambitieuse, de qualité et cohérente pour l'ensemble du projet intégré;
- Favoriser une intégration harmonieuse du projet au tissu urbain existant;
- Assurer une offre diversifiée en logements;
- Favoriser une accessibilité aux personnes à mobilité réduite;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'aménagement d'un stationnement extérieur sont de limiter les superficies imperméabilisées, d'assurer une gestion durable des eaux de ruissellement sur les stationnements, ainsi que de lutter contre l'effet d'îlots de chaleur;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'aménagement paysager sont de :

- Assurer un environnement propice à la mobilité active;
- Établir clairement la vocation des divers espaces extérieurs;
- Privilégier une végétation indigène favorable au maintien de la biodiversité locale;
- Limiter la minéralisation, l'imperméabilisation et la banalisation des sols;
- Gérer les eaux de pluie et de ruissellement à même le site;
- Minimiser l'impact visuel des équipements accessoires liés aux réseaux privés;

ATTENDU QUE les travaux consistent à construire un bâtiment de 32 logements et deux bâtiments de 59 logements, soit 150 nouveaux logements, totalisant 182 logements avec le bâtiment déjà construit sur le projet intégré;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-23032117 du 21 mars 2023 donnait une orientation préliminaire défavorable et que la modification majeure attendue était la révision du concept architectural pour les deux bâtiments de 59 logements afin d'éviter une architecture similaire aux bâtiments du projet localisé sur la rue Magloire-Laflamme;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-23062024 du 20 juin 2023 donnait une orientation préliminaire favorable au concept architectural pour les deux bâtiments de 59 logements, aux matériaux et à l'aménagement du site et que certaines précisions et des documents complémentaires étaient requis pour l'analyse du PIIA;

ATTENDU QUE les bâtiments adjacents au projet comportent deux à trois étages et que la densité en logements par hectare est supérieure à la densité du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE tous les bâtiments comportent des stationnements intérieurs, des rampes pour personnes à mobilité réduite ainsi que des ascenseurs;

ATTENDU QUE l'implantation des bâtiments au niveau des voies publiques suit le rythme des bâtiments déjà établis et permet l'aménagement d'espaces végétalisés;

ATTENDU QUE l'implantation des bâtiments de 59 logements crée une certaine fracture du tissu urbain sur les habitations de 2 étages adjacentes au projet, mais que l'intégration des toits plats proposés permet d'atténuer l'effet plus massif des bâtiments sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE les matériaux proposés pour les bâtiments de 59 logements sont :

- Toit plat avec membrane blanche;
- Pierre 8'' x 16'' par Permacon, modèle Dominion, de couleur « Calcaire »;
- Brique par Brampton, série historique, couleur « Vieux Chicago »;
- Clin d'acier de couleur « Fougères des prés » par Gentek;
- Fenêtres à battants et fixes de couleur noire;
- Marquise en acier (fascias, soffites et colonnes) de couleur « Fusain » no Qc 18329 ;
- Fascias, soffites, balcon et colonnes de couleur « Cachemire » no 514 par Gentek ou « Fusain » no Qc 18329;
- Garde-corps au balcon en verre;

ATTENDU QUE les matériaux proposés pour le bâtiment de 32 logements sont :

- Bardeau d'asphalte de couleur noir 2 tons;
- Pierre par Brampton, modèle Artiste 2 de couleur « Champagne »;
- Brique par Brampton, série historique, couleur « Vieux Chicago »;
- Linteau en bloc A architectural à face lisse de couleur « Gris moyen »;
- Clin d'acier de couleur « Fougères des prés » par Gentek;
- Fenêtres à battants avec carrelage intégré dans la partie supérieure de couleur noire;
- Marquise en acier de couleur « Fougères des prés » par Gentek;
- Fascias, soffites et solins métalliques de couleur « Cachemire » no 514 par Gentek;
- Cornières et moulurations des ouvertures de couleur « Cachemire » no 514 par Gentek;
- Colonnes en bois recouvertes d'une tôle et garde-corps en aluminium de couleur « Cachemire » no 514 par Gentek;

ATTENDU QUE les nouveaux bâtiments sont composés de matériaux similaires et que le revêtement léger propose une couleur verte plus vivante en accent par souci d'intégration au Village de la Gare et au bâtiment existant sur le site à l'accent de couleur bleue;

ATTENDU QUE l'intervention architecturale sur le boulevard de la Gare est un peu plus audacieuse, vivante et représente son époque de construction plus contemporaine, comparable à ce qui s'est réalisé plus récemment dans le secteur;

ATTENDU QUE l'entrée principale des bâtiments de 59 logements est soulignée par la mise en place d'une marquise à toit plat et l'intégration de fenêtres à la cage d'escalier intérieur.

ATTENDU QU'une diversification des logements est proposée dans les trois nouveaux bâtiments;

ATTENDU QUE l'installation d'un bassin de récupération des eaux de pluie de 10 mètres cubes permet une meilleure gestion des eaux de ruissellement du stationnement extérieur ainsi que l'irrigation du terrain;

ATTENDU QUE onze cases de stationnement extérieures sont recouvertes d'une surface perméable par l'utilisation d'un pavé alvéolé de couleur claire;

ATTENDU QUE le type de luminaire utilisé pour l'éclairage du site doit éclairer vers le sol afin d'éviter la pollution lumineuse vers le ciel;

ATTENDU QUE la superficie ombragée des surfaces minéralisées atteint un indice de canopée approximative de 24 %, ce qui est supérieur à la norme minimale prescrite de 15 % au règlement de zonage;

ATTENDU QU'il est proposé la plantation de trois nouveaux arbres pour bonifier l'aménagement du bâtiment déjà construit;

ATTENDU QUE l'aménagement du site comporte deux dépôts à neige et qu'il est proposé de sortir la neige lorsque nécessaire;

ATTENDU QUE l'octroi d'une demande de dérogation mineure sera requis puisqu'il est proposé la plantation de 130 arbres, plutôt que 251,2 arbres tels que prescrit par l'article 376.11 du Règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE la superficie des enseignes des bâtiments de 59 logements de 3,83 mètres carrés n'est pas conforme à la superficie maximale prescrite au 10^e paragraphe de l'article 260 du Règlement de zonage no 1235;

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 projet intégré, selon les attendus et les conditions suivantes :

- L'aménagement des toits-terrasses est favorisé pour les bâtiments de 59 logements;
- L'utilisation d'un matériau de couleur claire est favorisée pour les surfaces des cases et allées de stationnement extérieur;
- Pour la limite latérale droite, il est exigé de démontrer que la haie proposée au plan d'aménagement ou que tout autre type d'écran végétal dense 4 saisons, pourra être réalisé dans la servitude no 20 633 802;
- Il est exigé de maintenir en bon état ou de remplacer lorsque nécessaire les plantations qui bordent les propriétés adjacentes au terrain de manière à atténuer tout type de nuisances potentielles;

- 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 :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, no 25400-00, daté du 22 juin 2023 et révisé le 20 juillet 2023, minute 59247;
- Plans d'architecture type des deux bâtiments de 59 logements, préparés par Gaétan Dallaire, architecte, no projet GD-2209, datés du 12 octobre 2022 et révisés le 3 juillet 2023, feuillets A-3 à A-4 de 4;
- Perspectives aux accents de couleurs fusain des bâtiments de 59 logements et du projet intégré préparés par Gaétan Dallaire, architecte, déposés le 18 juillet 2023, pages 1 à 4 de 4;
- Perspectives des bâtiments de 59 logements, du projet intégré et détails des matériaux, préparés par Gaétan Dallaire, architecte, déposés le 9 juin 2023, pages 1 à 6 de 6;
- Perspective et élévations du bâtiment de 32 logements et détails des matériaux, préparés par Gaétan Dallaire, architecte, déposé le 9 juin, pages 1 à 7 de 7;
- Plan d'aménagement préparé par Louis Dubuc, architecte paysagiste, daté 26 septembre 2022 et révisé le 11 juillet 2023, feuillets 1 et 2 de 3;
- Plan civil et gestion des eaux préparés par Stéphane Bélanger, ingénieur, pour Genexco, daté du 13 juillet 2023, no GEN23-1441, feuillet 2 de 5;
- Étude d'ensoleillement déposé par David Trépanier, directeur d'acquisition d'actifs chez Premium, le 18 juillet 2023;
- Étude d'éclairage du stationnement préparé par Jean Boisvert, ingénieur chez Solution BFC, daté du 11 juillet 2023, page 1 à 12 de 12;
- Étude d'éclairage de l'espace commun préparé par Jean Boisvert, ingénieur chez Solution BFC, daté du 13 juillet 2023, pages 1 à 9 de 9;
- Plan d'affichage préparé par Vision Del – TechniFab, daté du 2 juillet 2023, page 2 de 2;
- Orientation préliminaire défavorable du CCU du 2 mars 2023, no CCU-23032117;
- Orientation préliminaire favorable du CCU du 20 juin 2023, no CCU-23062024.

CCU-23072530

RECOMMANDATION

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

LIEU : 450, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD (LOT 1 820 001)

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

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 règlement de PIIA au niveau de l'implantation est d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des agrandissements qui respectent l'implantation des bâtiments voisins;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du règlement de 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 ainsi que d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

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

ATTENDU QUE la demande vise la construction d'une habitation unifamiliale isolée avec un logement bigénérationnel sur le terrain situé à l'angle du chemin des Patriotes Nord et de la rue Desrochers;

ATTENDU QUE sur ce terrain, une habitation fut récemment démolie en conformité avec la réglementation applicable au moment de la demande de démolition;

ATTENDU QUE onze (11) arbres matures présents sur le terrain ont été caractérisés par un ingénieur forestier. Huit (8) de ces arbres sont dans un état acceptable et devront être protégés et conservés selon les méthodes précisées dans l'expertise soumise en soutien à la présente demande;

ATTENDU QUE la marge de recul proposée est similaire à celle de la résidence démolie;

ATTENDU QUE la profondeur du terrain est nettement inférieure à celle des terrains voisins située sur le chemin des Patriotes Nord (côté opposé à la rivière Richelieu). La marge de manœuvre est donc très faible, voire quasi nulle pour reculer le bâtiment puisque cela aurait pour conséquence de rendre la marge arrière non conforme;

ATTENDU QUE l'environnement immédiat est composé de bâtiments aux gabarits variables;

ATTENDU QUE la résidence proposée est composée d'un second étage sur environ le tiers de la superficie de l'emprise au sol;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Murs : Fibrociment installé à l'horizontale de la compagnie James Hardie, collection Hardie Plank, modèle Select Cedarmill, profilé 6 ¼ pouces, couleur « Étain vieilli »;
- Murs : Pierre de la compagnie Permacon, collection texturée, modèle Pierre Mondrian, couleur « Nuancé gris Scandina », format modulaire, mortier « Gris acier »;
- Toit principal : Bardeau d'asphalte de la compagnie BP, collection Mystique 42, couleur noir 2 tons;
- Toits secondaires : Acier à baguettes de la compagnie Vicwest, couleur « Charbon »;
- Fascias, soffites, fenêtres, portes secondaires : couleur « Minerai de fer »;
- Poutres et colonnes : bois de couleur naturelle;

ATTENDU QUE le projet prévoit l'aménagement de murets de pierres de gros format visibles à partir du chemin des Patriotes de même que l'utilisation de pavé de style contemporain, ce qui est moins compatibles avec le milieu d'insertion à caractère patrimonial;

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 une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

Architecture :

- Les portes d'entrée du logement principal et du logement bigénérationnel devront être en bois ou de couleur bois naturel;

Implantation et préservation des arbres :

- Pour les arbres existants à préserver (arbres no 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11), les mesures de protection et d'atténuation d'impacts (MAI), prescrites à la section 6 du rapport de la firme Trame Verte, daté du 19 juin 2023, devront être mises en place avant les travaux et maintenues tout au long des travaux;

Aménagement de terrain :

- Onze (11) arbres sont requis au total en cour avant (face au chemin des Patriotes) et en cour avant secondaire (face à la rue Desrochers). Considérant que le projet, prévoit, selon les plans d'architecture, de préserver six (6) arbres en frontage de la rue Desrochers, cinq (5) arbres devront être plantés en cour avant. Si les deux (2) autres arbres en moins bonne condition (arbres no 2 et 6) sont aussi abattus, alors sept (7) arbres seront exigés;
- Des pierres de plus petit format sont exigées pour les murets en cour avant et en cour avant secondaire. Les informations relatives au type et au format de pierre devront être fournies pour l'émission du permis de construction;
- Pour les trottoirs, un choix de pavé plus texturé et de style plus traditionnel devra être soumis pour l'émission du permis de construction.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Architecture CBA inc., dossier # 0231140, datés du 12 juillet 2023, pages 1 à 11 de 11;
- Plan d'implantation réalisé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 13 juillet 2023, minute 59132;
- Rapport intitulé « Analyse d'impacts pour réfection d'infrastructures, 450, chemin des Patriotes, Mont-Saint-Hilaire » réalisé par Louis-Philippe Rodier, ingénieur forestier pour la firme Trame Verte, foresterie urbaine et périurbaine, daté du 19 juin 2023, pages 1 à 31 de 31.

MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

CCU-23072531

RECOMMANDATION

DEMANDE DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE NO 1235 AFIN D'AUTORISER L'USAGE « 3271 – INDUSTRIE DE LA CONSTRUCTION ET DE LA RÉPARATION DE NAVIRES »

LIEU : 800, CHEMIN BENOÎT
(LOTS 1 818 477, 1 818 478 ET
1 818 479)

ATTENDU le dépôt de la demande de modification au Règlement de zonage no 1235 afin d'autoriser l'usage « 3271 – Industrie de la construction et de la réparation de navires » dans la zone I-3;

ATTENDU QUE la demande de modification au Règlement de zonage no 1235 est en lien avec une demande préliminaire de PIIA pour la construction d'un bâtiment industriel;

ATTENDU QUE l'usage « 3271 – Industrie de la construction et de la réparation de navires » se trouve dans la classe d'usage « I-3 – Industrie lourde ou à risque »;

ATTENDU QUE la classe d'usage « I-3 – Industrie lourde ou à risque » et l'usage « 3271 – Industrie de la construction et de la réparation de navires » ne sont actuellement pas autorisés dans la zone I-3;

ATTENDU QUE l'usage « 3271 – Industrie de la construction et de la réparation de navires » est approprié pour la zone I-3;

ATTENDU QUE la demande est conforme au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de La Vallée-du-Richelieu;

ATTENDU QUE la demande ne va pas à l'encontre des objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD),

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de modification au Règlement de zonage no 1235 afin d'autoriser l'usage « 3271 – Industrie de la construction et de la réparation de navires » dans la zone I-3, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Article 42, Règlement de zonage no 1235;
- Grille des spécifications de la zone I-3, Règlement de zonage no 1235;
- Demande de modification du Règlement de zonage no 1235, réalisé par Jesse Cantin, daté du 26 juin 2023.

CCU-23072533

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 22 h 00.

Marie-Line Des Roches, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président