

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 21 NOVEMBRE 2023

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 21 novembre 2023 à 19 h, en présentiel à la salle Jean-Guy Sénécal de l'Hôtel de Ville, à laquelle sont présents :

- MM. Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président
François Paradis
Danny Gignac (*arrivé à 20 h 00, pour le point CCU-23112115*)
M^{mes} Lyne Perreault
Karine Perron
Lyne Chabot

Tous membres du comité et formant quorum, assisté 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. Jean-Marc Bernard, président
M^{mes} Isabelle Thibeault, conseillère municipale
Marie-Ève Daunais

En l'absence du président, le vice-président dirige les délibérations du comité.

CCU-23112101

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 21 NOVEMBRE 2023**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 21 novembre 2023 soit accepté, avec l'ajout de la section « Varia » traitant du point suivant :

- Projet de loi n° 31 sur l'habitation

CCU-23112102

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU ET DU PROCÈS-
VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU
24 OCTOBRE 2023**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le compte-rendu et le procès-verbal de la réunion ordinaire du 24 octobre 2023 soient acceptés, tels que rédigés.

DÉROGATION MINEURE

CCU-23112103

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE ENTRÉE CHARRETIÈRE SUPPLÉMENTAIRE, DEUX ENTRÉES CHARRETIÈRES DE LARGEUR SUPÉRIEURE À LA NORME PRESCRITE AINSI QU'UNE RÉDUCTION DE LA DENSITÉ D'ARBRES POUR UN PROJET INTÉGRÉ RÉSIDENTIEL

LIEU : 500-700, BOULEVARD DE LA GARE (LOTS 5 265 977 À 5 265 979, 5 265 981 ET 5 265 982)

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une entrée charretière supplémentaire, deux entrées charretières de largeur supérieure à la norme prescrite ainsi qu'une réduction de la densité d'arbres pour un projet intégré résidentiel;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 1236 sur les dérogations mineures puisque le nombre et la largeur des entrées charretières excèdent les normes prescrites au 3^e paragraphe du 2^e alinéa de l'article 219;

ATTENDU QUE le projet est également assujéti à l'approbation du Règlement n° 1236 sur les dérogations mineures puisque l'aménagement du projet intégré ne permet pas une plantation selon la densité minimale d'arbres prescrite à l'article 376.11;

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

- Trois entrées charretières plutôt qu'un maximum de deux;
- Deux entrées charretières qui excèdent la largeur maximale de 6 mètres, soit l'une à 6,25 mètres et l'autre à 6,50 mètres;
- Une densité d'arbres de 1 arbre par 97 mètres carrés plutôt que 1 arbre par 50 mètres carrés de superficie non occupée par les bâtiments principaux, ce qui correspond à la plantation de 130 arbres dans le cadre du projet intégré;

ATTENDU QUE l'entrée charretière supplémentaire permet une meilleure gestion de la circulation véhiculaire à l'intérieur même du site;

ATTENDU QUE la largeur excédentaire de deux entrées charretières est nécessaire aux manœuvres véhiculaires pour permettre aux véhicules d'urgence d'accéder au site de manière sécuritaire;

ATTENDU QUE le site à développer ne comprend aucun arbre;

ATTENDU QUE l'aménagement du site prévoit la plantation de 130 arbres, 359 arbustes et 256 vivaces;

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,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une entrée charretière supplémentaire, deux entrées charretières de largeur supérieure à la norme prescrite ainsi qu'une réduction de la densité d'arbres pour un projet intégré résidentiel, selon les attendus et la condition suivante :

- Le développeur procédera à ses frais à la plantation d'une quarantaine d'arbres de calibre sur des terrains municipaux dans le secteur du Village de la Gare.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, n° 25400-00, daté du 22 juin 2023 et révisé le 20 juillet 2023, minute 59247;
- Plan d'aménagement préparé par Louis Dubuc, architecte paysagiste, daté du 26 septembre 2022 et révisé le 11 juillet 2023, feuillet 1 à 2 de 2;
- Plan d'implantation préliminaire avec les rayons de virage des véhicules d'urgence par Kanvas urbanisme, no de dossier 0009, daté du 4 octobre 2023.

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-23112104

RECOMMANDATION

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

LIEU : 508, 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;

ATTENDU QUE le projet consiste en l'agrandissement du bâtiment principal dans le but d'ajouter un garage attenant en cour latérale droite (43,58 mètres carrés) et d'agrandir la cuisine, la salle à manger et la salle de lavage en cour arrière (28,48 mètres carrés). Dans les deux cas, l'agrandissement sera réalisé sur un étage;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 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 vinyle horizontal, de la compagnie Gentek, de couleur « Kaki 628 » (identique au bâtiment existant);
- Toiture en bardeaux d'asphalte (identique au bâtiment existant);
- Soffites et fascias en aluminium blanc (identiques à ceux du bâtiment existant);
- Portes de couleur « Bois fumé 5C7 » de Gentek (identiques à celles du bâtiment existant);
- Fenêtres blanches (identiques à celles du bâtiment existant);
- Moulures blanches autour des nouvelles portes et fenêtres (identiques à celles du bâtiment existant);

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les mêmes que ceux présents sur le bâtiment principal actuel;

ATTENDU QUE les composantes architecturales de l'agrandissement sont également les mêmes que celles du bâtiment principal existant;

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement proposé s'intègre bien au bâtiment principal actuel ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé est d'un seul étage, ce qui évite tout effet d'écrasement ou d'intrusion sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables du Règlement n° 1239,

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 :

- Pour la réalisation du projet et pour le réaménagement de l'espace de stationnement, aucun abattage d'arbre ne pourra être autorisé;
- Pour la demande de permis, un plan illustrant l'entrée charretière et l'espace de stationnement proposé devra être déposé. Ce plan devra illustrer une entrée charretière d'une largeur maximale de 7 mètres et un espace de stationnement occupant moins de 35 % de la cour avant, conformément aux dispositions de l'article 219 du Règlement de zonage n° 1235;
- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à préserver avant de débiter les travaux et devront être maintenues 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 Labrecque, arpenteur-géomètre, dossier 22162-09, mandat 60737, daté du 27 septembre 2023, minute 6749;
- Plans d'architecture préparés par Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 5 avril 2023, feuillets A1 à A7 de A7;

- Plans 3D préparés par Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 5 avril 2023, feuillets 1 à 2 de 2.

CCU-23112105

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 : 767, RUE DES BERNACHES

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 en l'ajout d'un volume ayant une superficie de plancher de 29,71 mètres carrés au-dessus du garage existant;

ATTENDU QUE le projet de rénovation extérieure consiste à changer les ouvertures, les matériaux de revêtement et les soffites et fascias sur l'ensemble du bâtiment. Le projet consiste également en la modification de l'avant-toit au-dessus du perron existant;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 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 brique rouge (existante et conservée);
- Revêtement de fibrociment horizontal, de la compagnie Revêtement Saint-Laurent, de couleur « Saule argenté »;
- Toiture en bardeaux d'asphalte de la compagnie BP Canada, modèle « Mystique 42 » de couleur « Noir 2 tons »;
- Soffites, fascias et colonnes soutenant l'avant-toit au-dessus du perron existant en aluminium de couleur « Minerai de fer » de Gentek;
- Portes et fenêtres de couleur « Minerai de fer » de Gentek;

ATTENDU QUE l'agrandissement n'augmente pas l'emprise au sol du bâtiment;

ATTENDU QU'en raison de la distance entre l'agrandissement et les bâtiments voisins, l'impact du projet dans le milieu d'insertion est faible;

ATTENDU QUE la volumétrie, le gabarit et le style architectural de l'agrandissement s'intègrent 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 l'harmonisation des composantes architecturales sur l'ensemble des façades du bâtiment contribue à la qualité du projet;

ATTENDU QUE l'absence d'ouvertures sur la façade latérale droite n'assure pas un traitement architectural de qualité équivalente sur l'ensemble du bâtiment;

ATTENDU QUE les composantes architecturales proposées s'agencent ensemble et s'intègrent bien au style architectural du bâtiment;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables du Règlement n° 1239,

Il est majoritairement 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 :

- Afin d'assurer un traitement architectural de qualité équivalente sur l'ensemble du bâtiment, il est favorisé d'ajouter au moins une ouverture sur la façade latérale droite.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 2 octobre 2023, feuillets A1 à A7 de A7;
- Plans 3D et matériaux préparés par Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 2 octobre 2023, feuillets 1 à 3 de 3.

CCU-23112106

RECOMMANDATION

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

LIEU : 93, PLACE COURCELLES

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

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement consiste en l'ajout d'un étage sur la partie centrale du bâtiment actuel;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 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 d'aluminium horizontal, de la compagnie Arcan, modèle 8 pouces, de couleur blanche (identique au bâtiment existant);
- Toiture en bardeaux d'asphalte de la compagnie BP, modèle Dakota, couleur « Gris ardoise » (identique au bâtiment existant);
- Soffites, fascias et moulures en aluminium de couleur blanche (identiques à ceux du bâtiment existant);
- Fenêtres en PVC blanc (identiques à celles du bâtiment existant);

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les mêmes que ceux présents sur le bâtiment principal actuel;

ATTENDU QUE les composantes architecturales de l'agrandissement sont également les mêmes que celles du bâtiment principal existant;

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement proposé s'intègre bien au bâtiment principal actuel ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE l'agrandissement n'augmente pas l'emprise au sol du bâtiment;

ATTENDU QU'en raison de la distance entre l'agrandissement et les bâtiments voisins, l'impact du projet dans le milieu d'insertion est faible;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables du Règlement n° 1239,

Il est majoritairement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Vincent Boulianne, architecte, dossier n° 23-08428, version n°. 3, datés du 6 novembre 2023, feuillets A-001 à A-206 de A-206.

CCU-23112107

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 : 260, RUE POUDRETTE

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 les travaux d'agrandissement consistent en l'ajout d'un volume d'une superficie de 32,35 mètres carrés en cour arrière;

ATTENDU QUE les travaux de rénovation extérieure consistent en l'agrandissement des fenêtres du sous-sol sur la façade avant;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 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 d'aluminium horizontal de couleur blanche (identique à celui du bâtiment existant);
- Toiture en bardeaux d'asphalte de couleur noire (identique à celle du bâtiment existant);
- Soffites, fascias et moulures en aluminium de couleur blanche (identiques à ceux du bâtiment existant);
- Fenêtres en PVC de couleur blanche (style identique à celles du bâtiment existant);

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les mêmes que ceux présents sur le bâtiment principal actuel;

ATTENDU QUE les composantes architecturales de l'agrandissement sont également les mêmes que celles du bâtiment principal existant;

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement proposé s'intègre bien au bâtiment principal actuel ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé est d'un seul étage, évitant ainsi un effet d'écrasement ou d'intrusion sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau d'un projet 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 nouvelles fenêtres proposées respectent le style architectural du bâtiment actuel et s'y intègrent bien;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables du Règlement n° 1239,

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 Jean-Philippe Roux, arpenteur-géomètre, dossier n°. D19136, daté du 8 novembre 2023, minute 14703;
- Plans d'architecture préparés par Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 31 octobre 2023, feuillets A1 à A6 de A6;
- Plans 3D préparés par Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 31 octobre 2023, feuillets 1 à 4 de 4.

CCU-23112108

RECOMMANDATION

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

LIEU : 620, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

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

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 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, soit la zone assujétiée C-11;

ATTENDU QUE la zone C-11 permet l'usage d'une agence immobilière et que les occupants de la suite devront obtenir un certificat d'occupation à cet effet;

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

ATTENDU QUE le projet d'affichage consiste en l'installation d'une enseigne sur le bâtiment ainsi qu'une enseigne sur le socle existant et que la réglementation permet deux enseignes;

ATTENDU QUE les deux enseignes sont en vinyle de couleur noire avec un lettrage de couleur blanche, sans ajout d'éclairage supplémentaire;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement n° 1239,

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 par Xénon Enseignes & Éclairage, version 2, daté du 24 octobre 2023 et déposé le 30 octobre 2023.

CCU-23112109

RECOMMANDATION

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

LIEU : 443, RUE FORTIER

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 les travaux de rénovation consistent à changer la porte d'entrée principale de la façade avant ainsi que le revêtement des murs intérieurs de l'abri pour automobile adossé;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction ou d'amélioration d'un bâtiment;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de 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 la nouvelle porte d'entrée a une hauteur légèrement supérieure à l'actuelle, est blanche et a une grande portion vitrée;

ATTENDU QUE le nouveau revêtement proposé sur les murs intérieurs de l'abri pour automobiles adossé est de l'aluminium de la compagnie Rialux, modèle Tiago, de couleur « Cèdre nordique »;

ATTENDU QUE la porte et le revêtement proposés s'agencent bien ensemble et s'intègrent bien au bâtiment actuel ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables du Règlement n° 1239,

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 :

- Document intégrant les composantes projetées préparé par Kim McGrath, daté du 24 octobre 2023.

CCU-23112110

RECOMMANDATION

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

LIEU : 117, 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 consiste à remplacer les portes et les fenêtres du bâtiment par de nouvelles de mêmes dimensions, mais de couleur noire. Seul le remplacement de la porte de garage doit être soumis à l'étude par le comité consultatif d'urbanisme;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 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 la nouvelle porte de garage est pleine, en acier, sans fenestration, de couleur noire et aux mêmes dimensions que la porte existante, soit 2,74 mètres x 2,13 mètres (9'-0" x 7'-0");

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement n° 1239,

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 Yves Lavoie, propriétaire, et déposée le 8 novembre 2023;
- Soumission préparée par Les portes de garage universelles inc., numéro 3242657-1, datée du 13 septembre 2023;
- Photos du bâtiment déposées par Yves Lavoie, propriétaire, le 6 novembre 2023.

RÉVISION DE PIIA

CCU-23112111

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-23052314
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION
UNIFAMILIALE ISOLÉE**

LIEU : 643, RUE CARDINAL
(LOT 6 318 917)

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-23052314 pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée;
ATTENDU QUE le demandeur a soumis une demande de révision afin de remplacer le revêtement métallique au toit initialement approuvé par un revêtement de bardeau d'asphalte;

ATTENDU la recommandation CCU-22102511 qui refusait le projet initial de construction d'une habitation unifamiliale isolée, qui indiquait de revoir l'implantation du bâtiment et l'entrée charretière, le volume, l'architecture du bâtiment ainsi que les matériaux et exigeait de déposer un plan d'aménagement détaillé;

ATTENDU la recommandation CCU-23022110 qui refusait la révision du projet initial puisque les modifications apportées étaient insuffisantes. L'architecture et la volumétrie du bâtiment n'avaient pas été révisées et le bâtiment ne s'intégrait toujours pas au secteur. Deux options avaient été présentées et ne visaient que des jeux de matériaux. La hauteur du bâtiment n'était pas conforme et le plan d'aménagement était peu détaillé;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 35, en fonction des objectifs et critères applicables au Village de la Montagne, au chemin de la Montagne et au chemin Ozias-Leduc;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture, précisément pour le remplacement d'un matériau, est d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE deux modèles de bardeau sont proposés et qu'ils s'agencent aux revêtements et à l'architecture du bâtiment ainsi qu'à ceux du secteur;

ATTENDU QUE les deux modèles de bardeau d'asphalte sont les suivants :

- Un bardeau d'asphalte par GAF, collection Designer Shingles, modèle Grand Canyon de couleur « Black Oak »;
- Un bardeau d'asphalte par GAF, collection Designer Shingles, modèle Camelot II de couleur « Royal Slate »;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés respectent la composition des bâtiments de l'unité de paysage, soit des revêtements aux teintes claires ainsi que des toits et des ouvertures foncés;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement n° 1239,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de révision du PIIA CCU-23052314 pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Demande de révision de PIIA préparée par Hélène Lapierre, requérante, signée le 18 octobre 2023 et déposée le 23 octobre 2023;
- Deuxième proposition de matériau par courriel de Hélène Lapierre, requérante, datée du 27 octobre 2023.

CCU-23112115

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 20 h 20.

Marie-Line Des Roches, secrétaire

Claude Rainville, vice-président