

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 25 JUIN 2019

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 25 juin 2019 à 19 h, à la salle Ernest-Choquette du pavillon Jordi-Bonet, à laquelle sont présents :

- MM. Jean-Marc Bernard, président
Sylvain Houle, vice-président, conseiller municipal (arrivée à 19 h 40)
Émile Grenon Gilbert, conseiller municipal (arrivée à 19 h 40)
Danny Gignac
Denis Pion
Claude Rainville
François Paradis
- Mme Marie-Ève Daunais
Micheline Frenette

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

- MM. Christian Charron, directeur par intérim
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- Mme Marie-Line Des Roches, secrétaire du CCU, conseillère professionnelle en urbanisme
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

2019-36-A

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 25 JUIN 2019**

Il est unanimement recommandé

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 25 juin 2019 soit accepté avec la modification suivante :

- Procéder à l'étude du point 3.1 après le point 6.1.

2019-37-A

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 28 MAI 2019**

Il est unanimement recommandé

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 28 mai 2019 soit accepté, tel que rédigé.

2019-89-R

RECOMMANDATION

**APPROBATION DU PIIA NO 2019-64 POUR DES
TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE D'UN
BÂTIMENT SECONDAIRE**

DEMANDEUR : MME GABRIELLE BONNEVILLE
LIEU : 880 CHEMIN DE LA MONTAGNE

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-64, en date du 3 juin 2019, pour des travaux de rénovation extérieure d'un bâtiment secondaire;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable (PUD), notamment en ce qui concerne la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et paysager;

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

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

ATTENDU QUE le projet consiste à modifier les matériaux de parement de la toiture et des murs, à modifier certaines ouvertures, à remplacer les portes et fenêtres ainsi qu'à raccorder deux sections de toits pour favoriser un meilleur écoulement des eaux et réduire les risques d'infiltration;

ATTENDU QUE les matériaux de revêtements extérieurs soumis par le demandeur se déclinent ainsi :

- Murs :
 - Volume de gauche : Déclin de bois de couleur blanche;
 - Volume de droite : Bardeaux de cèdre blanc de couleur naturelle;
- Toit : Acier de couleur anodisée;
- Fenêtres et moulures : Bois de couleur naturelle;
- Portes : Acier de couleur blanche ou gris anodisé;
- Portes de garage : Bois de couleur naturelle;

ATTENDU QUE le bâtiment secondaire, qui était à l'origine un bâtiment agricole mais qui est depuis plusieurs années utilisé pour des fins résidentielles, a subi plusieurs modifications au fil du temps et que les travaux projetés respectent la typologie d'origine du bâtiment,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-64 pour des travaux de rénovation extérieure d'un bâtiment secondaire, selon les plans fournis par le demandeur, feuillets A-02 et A-03 et reçus le 3 juin 2019, en considérant les attendus et les modifications additionnelles qui doivent être apportées pour l'émission du permis de rénovation.

MODIFICATIONS REQUISES ou COMPLÉMENTS D'INFORMATION ADDITIONNELS :

Architecture :

- Les détails des matériaux et des portes devront être soumis pour approbation lors de la demande de permis.

2019-90-R

RECOMMANDATION

APPROBATION DU PIIA NO 2019-65 POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE DE LA RÉSIDENCE

DEMANDEUR : M. ANDRÉ HOULE
LIEU : 240 RUE POUDRETTE

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-65, en date du 3 juin 2019, pour des travaux de rénovation extérieure à la résidence;

ATTENDU QUE le projet consiste au remplacement de l'aluminium sur les murs latéraux et arrière pour du bois usiné de la compagnie KWP D5 de couleur blanche;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable (PUD) en ce qui concerne la création de milieux de vie de qualité et harmonisés;

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 et d'amélioration d'un bâtiment;

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

ATTENDU QUE la modification de l'aluminium sur la façade principale du bâtiment sera réalisée lors du dépôt de projet de rénovation de la seconde phase au courant de l'année 2020,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-65 pour des travaux de rénovation extérieure à la résidence, selon les informations fournies par le demandeur et reçues à nos bureaux le 3 juin 2019, en considérant les attendus.

MODIFICATIONS REQUISES ou COMPLÉMENTS D'INFORMATION ADDITIONNELS :

Bâtiment accessoire :

- La remise à jardin présente en cour arrière devra faire l'objet de rénovation pour se conformer à l'article 120 du règlement de zonage no 1235. Sont autorisés comme matériaux de parement pour les remises à jardin les mêmes matériaux et mêmes couleurs que ceux du bâtiment principal.

2019-91-R

RECOMMANDATION

APPROBATION DU PIIA NO 2019-66 POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE DE LA RÉSIDENCE

DEMANDEUR : M. DALE PRICOP
 PROPRIÉTAIRE : MME PATRICIA PLOUFFE
 LIEU : 254 CHEMIN DES PATRIOTES SUD

ATTENDU le dépôt de la demande du PIIA no 2019-66, en date du 5 juin 2019, pour des travaux de rénovation extérieure à la résidence;

ATTENDU QUE le projet est soumis à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 34, en fonction des objectifs et critères applicables à tout projet de modification ou de transformation d'un bâtiment qui en modifie l'apparence extérieure;

ATTENDU QUE le projet répond aux objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD), notamment en ce qui a trait à la consolidation du périmètre urbain en créant des milieux de vie de qualité, complets et durables;

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

ATTENDU QUE le projet de rénovation extérieure vise les travaux suivants :

- Remplacer le revêtement extérieur en aluminium de couleur rose par du revêtement léger de la compagnie Canoxel de couleur « Loup gris » (D-5) profilé de 5 pouces;
- Remplacer toutes les fenêtres existantes par des nouvelles fenêtres coulissantes en PVC de couleur blanche avec des moulures de couleur noire;
- Remplacer les portes d'entrée et la porte de garage par de nouvelles portes en aluminium de couleur noire avec des moulures de la même couleur;
- Reconstruire les perrons en cour avant, en cour latérale gauche et en cour arrière en bois avec des garde-corps en PVC de couleur blanche;
- Condamner les fenêtres du solarium en arrière;

ATTENDU QUE la palette de couleurs doit privilégier un agencement harmonieux avec les propriétés voisines et que la couleur noire sur les éléments architecturaux n'est pas une couleur représentative des propriétés sur le chemin des Patriotes;

ATTENDU QU'il est important d'assurer une intégration harmonieuse avec le style architectural du bâtiment et celui des propriétés voisines malgré que la propriété à l'étude n'ait aucune valeur patrimoniale, puisqu'elle est située sur un chemin d'intérêt patrimonial,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-66 pour des travaux de rénovation extérieure à la résidence selon les informations et documents fournis par le demandeur et reçus à nos bureaux le 3 juin 2019, en considérant les attendus et les compléments d'information additionnels qui doivent être fournis préalablement à l'émission du permis de rénovation.

MODIFICATIONS REQUISES ou COMPLÉMENTS D'INFORMATION ADDITIONNELS :

Architecture :

- Il est exigé d'installer des portes de couleur grise et des moulures de couleur blanche ou dans les teintes de gris afin de créer un contraste sobre sur le revêtement extérieur proposé et d'éviter d'altérer la qualité du cadre bâti du secteur limitrophe;
- Le choix de couleur des moulures et des ouvertures (portes d'entrée et porte de garage) doit être soumis pour approbation lors de la demande de permis de rénovation.

2019-92-R

RECOMMANDATION

APPROBATION DU PIIA NO 2019-67 POUR UN PROJET DE LOTISSEMENT

DEMANDEUR : M. JACQUES RENAUD
 PROPRIÉTAIRE : GESTION HENRI NEGRE INC.
 LIEU : CHEMIN DE LA MONTAGNE

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-67, en date du 29 mai 2019, pour un projet de lotissement visant les lots 3 942 725 et 4 746 082 situés en zone A-16;

ATTENDU QUE le projet consiste à créer deux nouveaux lots (lots projetés 6 299 973 et 6 299 974) en bordure du chemin de la Montagne;

ATTENDU QUE le Plan d'urbanisme durable (PUD) spécifie que le secteur urbain du chemin de la Montagne situé dans la zone A-16 conservera une affectation habitation-agricole jusqu'à ce qu'un PPU soit élaboré. Ce dernier sera élaboré de façon à respecter les valeurs suivantes :

- La protection des milieux naturels existants, basée sur une caractérisation détaillée du secteur, sans égard aux limites de propriété existantes;
- La protection et la mise en valeur du chemin patrimonial de la Montagne, de ses abords et de ses vues, basées sur une caractérisation détaillée;
- Le respect de l'interface résidentielle des quartiers adjacents déjà construits;
- L'intégration d'une mixité d'usages pour favoriser les commerces de proximité;
- La fluidité des déplacements tant routiers qu'actifs.

ATTENDU QUE le projet déposé s'inscrit dans l'affectation habitation-agricole actuellement en vigueur, puisqu'il consiste à créer deux nouveaux lots pour des habitations unifamiliales isolées;

ATTENDU QUE le projet est soumis 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 du lotissement est que toute intervention soit conçue en fonction des qualités et des caractéristiques propres au secteur;

ATTENDU QUE le projet soumis respecte les normes de lotissement prescrites à la grille des spécifications de la zone A-16, faisant partie intégrante du règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE le cours d'eau Halde-Bessette sépare les deux lots projetés et, qu'à cet effet, une bande de protection riveraine d'au moins 10 mètres, mesurée à partir de la ligne des hautes eaux, devra être respectée;

ATTENDU QUE conformément au règlement de lotissement no 1232, la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels sera applicable,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-67 pour un projet de lotissement visant les lots 3 942 725 et 4 746 082 situés en zone A-16, selon le plan cadastral préparé par François Lafleur, arpenteur-géomètre, minute 73, en date du 30 janvier 2019, en considérant les attendus.

2019-93-R

RECOMMANDATION

**APPROBATION DU PIIA NO 2019-68 POUR
L'INSTALLATION D'UNE ENSEIGNE
COMMERCIALE**

DEMANDEUR : MME MÉLODIE VINCENT,
ARCHITECTURE CBA
PROPRIÉTAIRE : M. PATRICK RENAUD
LIEU : 290, BOUL. SIR-WILFRID-
LAURIER

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-68, en date du 5 juin 2019, pour l'installation d'une enseigne commerciale;

ATTENDU QUE le projet consiste à installer deux enseignes de façades, soit une sur la façade avant et une autre sur la façade arrière;

ATTENDU QUE le projet respecte les objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD) relativement à la consolidation et au développement du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

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;

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

ATTENDU QUE l'enseigne avant sera d'une largeur de 2,44 m et d'une hauteur de 0,81 m, pour une superficie de 1,98 m²;

ATTENDU QUE l'enseigne arrière sera d'une largeur de 1,22 m et d'une hauteur de 0,41 m, pour une superficie de 0,50 m²;

ATTENDU QUE l'enseigne avant sera rétroéclairée par une bande de lumière « DEL » blanc chaud,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-68 pour l'installation d'une enseigne commerciale, selon les plans d'affichage réalisés par Architecture CBA, feuillets 1 et 2 de 2, datés du 5 juin 2019 et reçus à nos bureaux le 5 juin 2019, en considérant les attendus.

2019-94-R

RECOMMANDATIONAPPROBATION DU PIIA NO 2019-69 POUR L'AJOUT D'UNE ENSEIGNE DE FAÇADE AU BÂTIMENT COMMERCIAL

DEMANDEUR : M. YANN LAPOINTE
 PROPRIÉTAIRE : 9367-7888 QUÉBEC INC.
 LIEU : 466 BOUL. SIR-WILFRID-LAURIER

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-69, en date du 14 mai 2019, pour l'ajout d'une enseigne de façade;

ATTENDU QUE le projet consiste en l'ajout d'une enseigne pour l'établissement Action Sport Physio sur le mur latéral gauche du bâtiment principal;

ATTENDU QUE le projet répond aux objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD) relativement à la consolidation et au développement du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

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;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA relativement à l'affichage vise la conception d'enseignes sobres qui s'intègrent à l'architecture du bâtiment;

ATTENDU QUE le demandeur soumet un projet d'enseigne en lettres détachées installées sur rail d'une largeur de 3,43 mètres et d'une hauteur de 1 mètre;

ATTENDU QUE la police de l'enseigne sera de type Helvetica de couleur Pantone no 7468C;

ATTENDU QUE l'enseigne sera installée sur le plan du mur gauche adjacent à l'entrée du 470 boulevard Sir-Wilfrid-Laurier donnant sur la rue du Massif,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande du PIIA no 2019-69 pour l'ajout d'une enseigne de façade selon le plan d'affichage réalisé par Enseignes Reno, daté du 15 avril 2019 et reçu à nos bureaux le 14 mai 2019, en considérant les attendus.

Monsieur Jean-Marc Bernard se retire de la réunion.

En l'absence du président, Monsieur Denis Pion préside les délibérations concernant ce sujet de l'ordre du jour.

2019-95-R

RECOMMANDATIONAPPROBATION DU PIIA NO 2019-70 POUR LA RÉNOVATION EXTÉRIEURE DU BÂTIMENT ET LA MODIFICATION DE L'ENSEIGNE SUR POTEAU EXISTANTE

DEMANDEUR : M. MARTIN PERREAULT
 LIEU : 930 BOUL. SIR-WILFRID-LAURIER

ATTENDU le dépôt de la demande du PIIA no 2019-70, en date du 5 juin 2019, pour la rénovation extérieure et la modification de l'enseigne sur poteau existante;

ATTENDU QUE le projet répond aux objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD) relativement à la consolidation et au développement cohérent, durable et convivial pour le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier par l'exécution des travaux qui

visent à améliorer l'apparence du bâtiment et l'harmoniser avec les commerces voisins;

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;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA relativement à l'affichage vise la conception d'enseignes sobres qui s'intègrent à l'architecture du bâtiment et au concept paysager du site et, qu'en ce qui a trait à l'architecture, l'objectif principal du PIIA vise à apporter un soin particulier à l'articulation des différentes composantes architecturales du bâtiment;

ATTENDU QUE le projet de rénovation extérieure comprend les travaux suivants :

Élévation avant :

- Remplacer les deux portes de garage de couleur blanche par deux portes vitrées en aluminium de couleur noire;
- Remplacer la porte d'entrée en aluminium de couleur blanche par une porte de mêmes dimensions et de même style de couleur noire;
- Peindre la fenêtre existante de couleur noire.

Élévation arrière :

- Remplacer les deux portes de garage de couleur blanche par deux portes vitrées en aluminium de couleur noire;
- Remplacer la porte de couleur rouge bourgogne par une porte de couleur noire de mêmes dimensions;
- Peindre la fenêtre en aluminium existante de couleur noire.

Élévation gauche :

- Remplacer la fenêtre en aluminium de couleur rouge bourgogne sur le côté gauche du bâtiment par une fenêtre de couleur noire de mêmes dimensions.

Ensemble du bâtiment :

- Peindre le revêtement extérieur en tôle ondulée de couleur fusain.

ATTENDU QUE le remplacement des deux portes de garage en façade et d'une fenêtre en aluminium de couleur rouge bourgogne sur le côté gauche du bâtiment a eu lieu sans avoir obtenu l'approbation municipale ni le permis de rénovation requis;

ATTENDU QUE le projet de rénovation vise à uniformiser la couleur du revêtement extérieur et la couleur des ouvertures (portes et fenêtres);

ATTENDU QUE la couleur fusain pour peindre le revêtement extérieur en tôle ondulée est une teinte foncée inspirée du bâtiment voisin Discount qui comporte des ouvertures de couleur blanche et que le bâtiment à l'étude comportera des ouvertures de couleur noire;

ATTENDU QUE plusieurs bâtiments identifiés à proximité, plus particulièrement les garages mécaniques, comportent du revêtement extérieur de couleur grise avec des ouvertures de couleur blanche;

ATTENDU QU'il est exigé de choisir une couleur gris claire pour peindre le revêtement extérieur du bâtiment à l'étude afin de créer un contraste harmonieux avec les ouvertures de couleur noire;

ATTENDU QUE la modification de l'enseigne sur poteau comprend uniquement le remplacement du message publicitaire sur la partie basse de l'enseigne;

ATTENDU QUE l'enseigne sur poteau existant est protégée par droits acquis;

ATTENDU QUE le Règlement de zonage no 1235 stipule à l'article 386 que rien n'empêche de réparer une enseigne dérogatoire et conforme au règlement de zonage antérieur, ni de la modifier quant au message publicitaire seulement;

ATTENDU QUE le projet d'affichage de façade devra être soumis pour approbation au comité consultatif d'urbanisme,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT la demande d'approbation du PIIA no 2019-70 pour la rénovation extérieure et la modification de l'enseigne sur poteau existante selon les informations fournies par le demandeur et le plan d'affichage réalisé par Posimage enseignes personnalisées, projet NS-2018-187-5D, daté du 4 juin 2019 et reçu à nos bureaux le 5 juin 2019, en considérant les attendus et les modifications à apporter pour la demande de permis.

MODIFICATIONS REQUISES ou COMPLÉMENTS D'INFORMATION ADDITIONNELS :

Architecture :

- Pour la peinture du revêtement extérieur du bâtiment, une teinte de gris plus claire est exigée et celle-ci devra être soumise pour approbation lors de la demande de permis.

Monsieur Jean-Marc Bernard réintègre la réunion et continue d'agir à titre de président.

2019-96-R

RECOMMANDATION

APPROBATION DU PIIA NO 2019-71 POUR LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT INDUSTRIEL ET L'AMÉNAGEMENT D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT

DEMANDEUR : M. JEAN PARÉ, ARCHITECTE
 PROPRIÉTAIRE : PLACEMENTS ROBERT
 PHANEUF
 LIEU : LOT 6 241 864, RUE BRUNET

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-71, en date du 8 mai 2019, pour la construction d'un bâtiment industriel et l'aménagement d'une aire de stationnement;

ATTENDU QUE le projet ne va pas à l'encontre de la vision du Plan d'urbanisme durable (PUD) qui consiste notamment à encadrer et à consolider les abords de l'autoroute 20 pour la vitrine industrielle qu'ils représentent, en favorisant des aménagements et un cadre bâti durables;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 48, en fonction des objectifs et critères applicables aux secteurs de la rue Brunet et des bretelles autoroutières de l'autoroute 20;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture est la conception architecturale des bâtiments favorisant une qualité durable et distinctive qui exploite le potentiel de visibilité offert par la vitrine autoroutière;

ATTENDU QUE l'immeuble visé par la demande est situé à l'intérieur de la zone à risques de glissement de terrain du cours d'eau Voghel et qu'il y a interdiction de toute nouvelle construction ou infrastructure, tout nouvel ouvrage, tous travaux de remblais ou de déblais. Or, l'interdiction peut être levée si une étude géotechnique démontre que l'intervention projetée n'est pas susceptible de provoquer ou d'être touchée par un glissement de terrain;

ATTENDU QUE les choix des matériaux de revêtements extérieurs se déclinent ainsi :

- Murs :
 - Brique de la compagnie Meridian, couleur Cavendish II, format max;
 - Acier corrugué, couleur Gris pierre Qc 56071;
 - Acier corrugué, couleur Bleu Héron Qc 56079;
- Fenêtres et portes (section maçonnerie) : Aluminium de couleur bleue;
- Portes de garage et portes (section aluminium) : Acier de couleur blanche;

ATTENDU QUE le projet propose une entrée marquée en façade avant, des matériaux sobres et harmonieux avec le secteur et un aménagement en cour avant avec plantations offrant à maturité un indice de canopée de 35 %;

ATTENDU QUE l'aménagement du terrain devra respecter les dispositions applicables pour l'étalage et l'entreposage pour la zone I-4,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT la demande d'approbation du PIIA no 2019-71 pour la construction d'un bâtiment industriel et l'aménagement d'une aire de stationnement selon les plans d'architecture réalisés par Jean Paré, architecte, feuillets A-3 et A-4 de 4, révisés le 11 juin 2019, selon le plan de l'arpenteur-géomètre François Lemay, minute 3012 et daté du 8 mai 2019, et selon le plan d'aménagement paysager de Paysages Rodier, feuillet 01, daté du 7 mai 2019, en considérant les attendus et les modifications additionnelles qui doivent être apportées pour l'émission du permis de construction.

MODIFICATIONS REQUISES ou COMPLÉMENTS D'INFORMATION ADDITIONNELS :

Architecture :

- Les portes situées sur le mur de maçonnerie devront être de couleur bleue, telle les fenêtres;
- Pour les portes et portes de garage situées sur le mur en aluminium, une couleur similaire à la couleur Gris pierre est favorisée;

Aménagement du terrain :

- Un plan révisé devra être déposé. Celui-ci devra comprendre, en bordure de l'emprise de la rue Brunet, des talus végétalisés avec plantations;
- L'aménagement du terrain devra respecter les dispositions de l'article 368 du Règlement de zonage no 1235, notamment en retirant l'étalage et l'entreposage en cour avant;
- Une demande de permis de canalisation de fossé devra être déposée;

Affichage :

- Tout projet d'affichage devra être soumis pour approbation par le comité consultatif d'urbanisme.

Advenant 19 h 40, messieurs Sylvain Houle et Émile Grenon Gilbert se joignent aux autres membres du comité consultatif.

2019-97-R

RECOMMANDATION

APPROBATION DU PIIA NO 2019-72 POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE

DEMANDEUR : MME HEIDI MARENGER DAVIES
M. FRANCIS OUELLET
LIEU : 177 RUE DESNOYERS

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-72, en date du 4 juin 2019, pour des travaux de rénovation extérieure à la résidence;

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer le revêtement extérieur sur les quatre façades du bâtiment principal, à construire une galerie en béton à l'avant du bâtiment et à ajouter un toit au-dessus de la galerie;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable (PUD) en ce qui concerne la création de milieux de vie de qualité et harmonisés;

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 et d'amélioration d'un bâtiment;

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

ATTENDU le choix des matériaux sont les suivants :

- Revêtements des murs extérieurs :
 - Revêtement de pierre de maçonnerie de la compagnie Permacon, 2 choix de couleur :
 - Gris Chambord;
 - Gris Lennox;
 - Revêtement de fibrociment de la compagnie Saint-Laurent, couleur Acadia;
- Revêtement de la toiture :
 - Bardeau d'asphalte, de la compagnie BP, modèle Everest, 2 choix de couleur :
 - Gris lunaire;
 - Noir céleste;
- Coloris des portes et fenêtres :
 - Porte d'entrée sur la façade principale en aluminium, Genetek, couleur Vague de minuit (509);
 - Porte sur le côté droit et toutes les fenêtres de couleur blanche;
- Éléments architecturaux :
 - Garde-corps de la galerie en façade en PVC de couleur blanche;

ATTENDU QUE les choix de matériaux proposés sont en harmonie avec les résidences du secteur et permettent une harmonie sur l'ensemble du bâtiment;

ATTENDU QUE les travaux doivent faire l'objet d'un traitement des quatre façades,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-72 pour des travaux de rénovation extérieure à la résidence, selon le document fourni par le demandeur, fait par M. Francis Ouellet en date du 27 mars 2019, intitulé « Rénovation extérieure, 177 rue Desnoyers, MSH », reçu à nos bureaux le 4 juin 2019, en considérant les attendus.

MODIFICATIONS REQUISES ou COMPLÉMENTS D'INFORMATION ADDITIONNELS :

Bâtiment accessoire :

- La remise à jardin présente en cour arrière devra faire l'objet de rénovation pour venir se conformer à l'article 120 du Règlement de zonage no 1235. Sont autorisés comme matériaux de parement pour les remises à jardin les mêmes matériaux et mêmes couleurs que ceux du bâtiment principal.

2019-98-R

RECOMMANDATION

APPROBATION DU PIIA NO 2019-73 POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT DE LA RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

DEMANDEUR : M. GUILLAUME PINGLOT
LIEU : 147 RUE DE SALABERRY

ATTENDU le dépôt de la demande de PIIA no 2019-73, en date du 5 juin 2019, pour des travaux d'agrandissement de la résidence;

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer le solarium en cour arrière pour un agrandissement intégré à la résidence actuelle afin d'agrandir la cuisine et de créer deux chambres à coucher au sous-sol;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable (PUD) en ce qui concerne la création de milieux de vie de qualité et harmonisés;

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 et d'amélioration d'un bâtiment;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des travaux d'agrandissement est d'harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant et les bâtiments des terrains adjacents;

ATTENDU QUE l'agrandissement se marie avec le milieu environnant et qu'il s'intègre bien au bâtiment existant;

ATTENDU QUE qu'un arbre en cour arrière devra être abattu,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT la demande de PIIA no 2019-73 pour l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée, selon les plans d'architecture réalisés par M Architecture, feuillets A1 à A9, révisés en date du 3 juin 2019 et selon le plan de l'arpenteur-géomètre Vital Roy, minute 52245, daté du 10 juin 2019, en considérant les attendus.

MODIFICATIONS REQUISES ou COMPLÉMENTS D'INFORMATION ADDITIONNELS :

Architecture :

- En plus de l'arbre à replanter en vertu du plan d'abattage, deux arbres à grand déploiement doivent être plantés en cour avant.

2019-99-R

RECOMMANDATION

APPROBATION DU PIIA NO 2019-74 POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE

DEMANDEUR : M. JEAN-FRANÇOIS LEBLANC
LIEU : 163 RUE DE SALABERRY

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-74, en date du 3 juin 2019, pour des travaux de rénovation extérieure à la résidence;

ATTENDU QUE le projet consiste à modifier la galerie en façade avant du bâtiment en remplaçant les garde-corps en brique par des garde-corps en aluminium avec des panneaux de verre;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable (PUD) en ce qui concerne la création de milieux de vie de qualité et harmonisés;

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 et d'amélioration d'un bâtiment;

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

ATTENDU le choix des matériaux sont les suivants :

- Colonne en aluminium de couleur blanche;
- Garde-corps :
 - Poteaux des garde-corps en aluminium de couleur blanche;
 - Main courante en aluminium de couleur blanche;
 - Panneaux des garde-corps en verre, 2 teintes proposées :
 - Translucide;
 - Fumé gris pâle;

ATTENDU QUE les couleurs proposées s'harmonisent avec l'ensemble du bâtiment et le secteur avoisinant,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-74 pour des travaux de rénovation extérieure à la résidence, selon les informations fournies par le demandeur et reçues à nos bureaux en date du 3 juin 2019, en considérant les attendus.

2019-100-R

RECOMMANDATION**APPROBATION DU PIIA NO 2019-75 POUR LA CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE**

DEMANDEUR : M. DANIEL TALBOT
 PROPRIÉTAIRE : DATA CONSTRUCTION ET FILS INC.
 LIEU : 714 RUE DES COLIBRIS

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-75, en date du 5 juin 2019, pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable (PUD), notamment en ce qui a trait à la conservation du milieu naturel du piémont de la montagne, mais également à l'implantation d'un bâtiment afin de conserver le caractère naturel du site;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA vise à préserver le paysage naturel en piémont habité et à favoriser l'intégration des ouvrages et des constructions avec le milieu naturel;

ATTENDU QUE l'implantation du bâtiment permet de maximiser la préservation des composantes naturelles du site et de faciliter la gestion des eaux de ruissellement;

ATTENDU QUE les matériaux de parement suivants ont été déposés par le demandeur :

- Pierre Rinox Novello, couleur gris perle;
- Revêtement vertical de bois Maibec, couleur ultra blanc;
- Portes et fenêtres de couleur noire;
- Fascia, soffite, colonnes et garde-corps de couleur noire;
- Bardeau d'asphalte de couleur gris ardoise,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-75 pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée, selon le plan d'implantation préparé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, daté du 5 juin 2019, portant la minute 18927, les plans d'architecture préparés par Dany Robin, feuillets A-2/12 à A-5/12, datés du 3 juin 2019, en considérant les attendus et les modifications requises pour se conformer au PIIA.

MODIFICATIONS REQUISES ou COMPLÉMENTS D'INFORMATION ADDITIONNELS :**Architecture de paysage et aménagement de site :**

- Déposer un plan d'aménagement préparé par un architecte du paysage pour approbation par le comité consultatif en vertu du Règlement de PIIA no 1239.

2019-101-R

RECOMMANDATIONAPPROBATION DU PIIA NO 2019-76 POUR LA
CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE
UNIFAMILIALE ISOLÉE

DEMANDEURS : MME STÉPHANIE PIETTE
M. NICHOLAS DAUDELIN
LIEU : 738 RUE DES PASSERINS

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-76 en date du 7 juin 2019, pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE le projet satisfait la vision du Plan d'urbanisme durable (PUD), puisqu'il présente un équilibre entre l'implantation proposée et le caractère naturel forestier du site;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 37, sous-articles 4, 5 et 6, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction;

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

ATTENDU QUE l'avis de l'horticultrice a été demandé au sujet des arbres près des travaux;

ATTENDU QUE l'excavation du sol à proximité des arbres à conserver devra se faire progressivement, couche par couche, en prenant soin de couper les racines des arbres au fur et à mesure de l'excavation. L'utilisation d'une scie à béton, sécateur ou tout autre outil bien affûté et tranchant est fortement conseillée. La coupure devra être franche, nette et droite;

ATTENDU QUE la protection des arbres doit être effectuée selon le document « Travaux d'arboriculture et mesures d'atténuation d'impact pour les végétaux ligneux », et ce, avant le début de travaux;

ATTENDU QU'au total 27 arbres seront autorisés pour l'abattage;

ATTENDU QUE l'emprise au sol de la résidence, en incluant la galerie et la véranda, est de 18,7 % et que les deux marges latérales sont équivalentes à plus du 1/3 de la largeur du lot et supérieures à 2 mètres;

ATTENDU le choix des matériaux suivants :

- Revêtements des murs extérieurs :
 - Bois de la compagnie Maibec, de couleur « Vagues de minuit » no 509 de Gentek;
 - Revêtement en bardeau de cèdre, de la compagnie Maibec de couleur « Vagues de minuit » no 509 de Gentek;
- Toit : Bardeaux d'asphalte Everest 42 de la compagnie BP de couleur « Gris lunaire »;
- Portes d'entrée, porte de garage, soffites et fascias de couleur « Vagues de minuit » no 509 de Gentek;
- Fenêtres et colonne de couleur « Blanc glacier » no 429 de Gentek;

ATTENDU QUE le concept d'aménagement du terrain devra respecter l'objectif du PIIA qui est de préserver le cadre paysager, soit principalement les massifs boisés d'intérêt et la canopée d'arbres matures,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT la demande d'approbation du PIIA no 2019-76 pour la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée, selon le plan d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Sylvain Huet, daté du 6 juin 2019 et portant la minute 18928, ainsi que les plans d'architecture préparés par Architecture Levesque et Brault inc., feuillets A2 à A5, datés de juin 2019 et reçus à nos bureaux le 7 juin 2019, en considérant les attendus et les modifications à apporter pour la demande de permis.

MODIFICATIONS REQUISES ou COMPLÉMENTS D'INFORMATION ADDITIONNELS :

Aménagement du terrain :

- Un plan illustrant les mesures de protection des arbres, ainsi que les techniques utilisées, doit être déposé pour la demande de permis de construction. Les mesures de protection doivent être mises en place avant le début des travaux d'excavation.
- L'aménagement du terrain devra faire l'objet d'une demande d'approbation distincte qui sera soumise au comité consultatif d'urbanisme.

Architecture :

- Une porte d'entrée de couleur contrastante au revêtement extérieur est favorisée.

2019-102-R

RECOMMANDATION

APPROBATION DU PIIA NO 2019-77 POUR DES TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE TERRASSE RELIÉE À UN USAGE COMMERCIAL

DEMANDEUR : M. PASCAL ROMANESKY
LIEU : 238 CHEMIN DES PATRIOTES NORD

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-77, en date du 4 juin 2019, pour des travaux d'installation d'une terrasse reliée à un usage commercial;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable (PUD), considérant qu'il permet de préserver le patrimoine bâti et qu'il favorise la consolidation des pôles commerciaux secondaires;

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 vise la préservation et la mise en valeur des caractéristiques du Vieux-Village et du noyau fondateur;

ATTENDU QUE le projet consiste en l'aménagement d'une terrasse reliée à un usage de restauration, comprenant l'installation d'une pergola;

ATTENDU QUE le projet comprend également l'ajout d'un mur d'intimité délimitant la terrasse, ainsi que l'ajout de bacs de plantation;

ATTENDU QUE la capacité de la terrasse devra être confirmée par un architecte,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-77 pour des travaux d'installation d'une terrasse reliés à un usage commercial, selon le plan préparé par Atelier Lux Design, daté du 3 juin 2019, en considérant les attendus et les modifications requises pour se conformer au PIIA.

**MODIFICATIONS REQUISES ou COMPLÉMENTS D'INFORMATION
ADDITIONNELS :**

Code national du bâtiment :

- Un plan préparé par un architecte devra être déposé afin de confirmer la capacité de la terrasse;

Aménagement :

- L'écran délimitant la terrasse devra être remplacé par un garde-corps tel que celui présent au pourtour de la section à toit plat du bâtiment;
- Des bacs de plantation avec plantes grimpantes devront être ajoutés afin que la végétation soit visible de la voie publique.

2019-103-R

RECOMMANDATION

**RÉVISION DU PIIA NO 2019-07 POUR
L'AGRANDISSEMENT ET LA RÉNOVATION DE
LA RÉSIDENCE**

DEMANDEURS : M. MICHAEL CHICOINE
LIEU : 769 CHEMIN AUTHIER

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA no 2019-07, en date du 5 juin 2019, pour l'agrandissement et la rénovation de la résidence;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas les objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD) relativement à l'expansion de la canopée urbaine et à la gestion écologique et naturelle des eaux de pluie;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 36, sous-article 3, en fonction des objectifs et critères relatifs à un projet d'agrandissement;

ATTENDU QUE l'objectif du PIIA relativement à l'aménagement vise à valoriser les composantes naturelles du site, telles que la topographie, les arbres, les cours d'eau, etc.;

ATTENDU QUE les recommandations 2019-09-R et 2019-23-R approuvaient le projet conditionnellement au dépôt d'un plan d'aménagement minimisant les surfaces pavées;

ATTENDU QUE la demande de révision vise à autoriser l'aménagement de deux entrées charretières, d'une surface de pavage de 363 ou de 409 mètres carrés, ainsi que l'abattage de 4 arbres en cour avant;

ATTENDU QUE l'aménagement de l'aire de stationnement peut être réalisé autrement de façon à préserver les arbres et la végétation;

ATTENDU QUE les matériaux de revêtements extérieurs soumis par les demandeurs sont les suivants :

- Pierre : Permacon, modèle Laffit, couleur gris chambord;
- Revêtement léger : Maibec, modèle ranch, couleur gris ocean;
- Toiture : bardeau d'asphalte BP, modèle mystique 42, couleur noir deux tons;
- Soffites et fascias : couleur noire;
- Portes et fenêtres : couleur noire;
- Détails de bois : Teinture couleur marron;

ATTENDU QUE le revêtement des lucarnes pourra être composé de pierre ou de revêtement léger;

ATTENDU QUE l'appentis annexé au bâtiment en cour latérale droite sera retiré;

ATTENDU QU'UN certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre devra être déposé suite aux travaux d'agrandissement,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT la demande de révision du PIIA no 2019-07 pour l'agrandissement et la rénovation de la résidence, selon les

plans d'architecture préparés par Architecture François Levesque, feuillets A2 à A4, datés de février 2019, en considérant les attendus et les modifications qui doivent être apportées pour l'émission du permis.

MODIFICATIONS REQUISES ou COMPLÉMENTS D'INFORMATION ADDITIONNELS :

Architecture :

- La couleur gris foncé est favorisée pour les portes, fenêtres, fascias et soffites;

Aménagement :

- Un plan d'aménagement devra être déposé lors de la demande de permis. Le plan devra comporter une seule entrée charretière, une allée de circulation d'une largeur de 5 mètres et une aire de manœuvre d'une largeur maximale de 12 mètres. Les arbres en cour avant devront être préservés.

2019-104-R

RECOMMANDATION

MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE NO 1235 AFIN D'AUTORISER CERTAINS USAGES COMMERCIAUX DE NATURE ARTÉRIELLE ET PARA-INDUSTRIELLE DANS LA ZONE CA-2

DEMANDEURS : M. YVES PERRON
 PROPRIÉTAIRES : MME ANDRÉE ROY
 M. DENIS FRASER
 M. RICHARD PARSONS
 M. LAURENT TOUSIGNANT
 M. YVES ST-PIERRE
 LIEU : LOTS 1 818 214, 1 818 196
 ET 1 818 201

ATTENDU le dépôt de la demande de modification du règlement de zonage no 1235, en date du 10 juin 2019, afin d'autoriser des usages commerciaux de nature artérielle et para-industrielles dans la zone CA-2;

ATTENDU QUE la zone visée est située en zone agricole permanente, telle que reconnue par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ);

ATTENDU QUE la décision numéro 117703 de la CPTAQ, datant de 1987, autorise l'utilisation de ce terrain à des fins autres que l'agriculture;

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC de la Vallée-du-Richelieu autorise, en zone agricole, les usages non-agricoles sur les terrains ayant obtenu une autorisation de la CPTAQ avant le 2 février 2007;

ATTENDU QUE la demande consiste à autoriser les usages suivants :

6051* Dépanneur;	4222 Travaux de coffrage;
6223 Ateliers de réparation d'appareils ménagers;	9942 Soudage;
9912 Location d'appareils audiovisuels;	4241 Plomberie;
9913 Location de meubles et de machines de bureau;	4251 Travaux de tuyauterie industrielle;
9914 Location d'équipement, de matériel et d'outils;	4213 Installation de fosses septiques;
9919 Autres services de location;	6213 Ateliers de réparation de meuble;
4799 Services d'entreposage divers;	9941 Réparation de moteurs électriques;
4562 Déménagement et entreposage de biens usagés;	5632 Commerce de gros de peintures, vitres et papiers peints;
4034 Grosses structures industrielles;	4234 Travaux d'isolation;
4233 Installation de la verrerie et de la vitrerie;	4235 Pose de bardeaux pour toits;
	4236 Installation de couvertures en tôle ou en tout autre matériau;

ATTENDU QUE la demande de modification au Règlement de zonage respecte les objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD) qui visent à concentrer les activités industrielles et commerciales lourdes dans les zones industrielles, notamment le long de l'autoroute 20;

ATTENDU QUE ces usages s'apparentent aux usages actuellement autorisés dans la zone CA-2 ainsi qu'à ceux autorisés dans le secteur industriel, situé de l'autre côté de la Grande Allée;

ATTENDU QUE la grille des spécifications CA-2 sera modifiée pour ajouter les usages ainsi que les normes d'implantation applicables;

ATTENDU QUE les frais relatifs à l'étude de la demande ainsi qu'à la publication d'avis sont acquittés,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de modification du Règlement de zonage no 1235 afin d'autoriser certains usages commerciaux de nature artérielle et para-industrielle selon les informations fournies par le demandeur, en considérant les attendus.

2019-105-R

RECOMMANDATION

DÉROGATION MINEURE NO 2019-06 AFIN D'AUTORISER LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT MIXTE ET LA RÉALISATION DES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET APPROBATION DU PIIA NO 2019-78 POUR LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT MIXTE SUR LA RUE SAINT-GEORGES

DEMANDEURS : ODACITÉ IMMOBILIER
LIEU : RUE SAINT-GEORGES
LOT 6 272 969

DÉROGATION

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure no 2019-06, en date du 4 juin 2019, afin d'autoriser la construction d'un bâtiment mixte et la réalisation des aménagements extérieurs sur le lot 6 272 969;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable, notamment de créer un milieu de vie complet et de développer un centre-ville dynamique et animé;

ATTENDU QUE le projet contribue à la rue à échelle humaine souhaitée pour la rue Saint-Georges en offrant un bâtiment mixte, favorise la diversité de typologie d'habitation, intègre des éléments de développement durable et permet de consolider le développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure vise à autoriser :

- une marge avant de 2 mètres alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit, pour la zone C-17, une marge avant minimale de 3 mètres et une marge maximale de 5 mètres, soit une dérogation de 1 mètre par rapport à la marge minimale requise;
- une marge latérale gauche de 1 mètre alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit, pour la zone C-17, une marge latérale minimale de 4 mètres, soit une dérogation de 3 mètres;
- l'aménagement d'une bande de terrain gazonnée et aménagée le long des lignes latérales de lots pouvant être réduite jusqu'à 0 mètre de largeur à certains endroits alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit une largeur minimale de 1,8 mètre, soit une dérogation de 1,8 mètre;
- l'aménagement d'une bande de terrain gazonnée et aménagée le long de la ligne avant pouvant être réduite jusqu'à 1,8 mètre alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit une largeur minimale de 3 mètres, soit une dérogation de 1,2 mètre;
- une distance entre l'aire de stationnement et la ligne latérale droite de 0 mètre, alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit une largeur minimale de 1 mètre, soit une dérogation de 1 mètre;

ATTENDU QUE suite à l'entrée en vigueur du Règlement no 1235-4-1, les éléments dérogatoires relatifs aux marges avant et latérale deviendront caducs;

ATTENDU QUE les dérogations mineures ne porteraient pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

ATTENDU QUE le refus de l'octroi des dérogations mineures occasionnerait des préjudices sérieux au demandeur et pourrait compromettre la réalisation du projet;

ATTENDU QUE le demandeur a soumis 3 planches révisées soumises le 18 juin 2019 à son document de présentation, soit le plan d'ensemble de l'aménagement paysager (2 pages) et la planche du détail des matériaux,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure no 2019-06 pour la construction d'un bâtiment mixte et la réalisation des aménagements extérieurs, selon le plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 18 juin 2019 et portant la minute 51114, selon l'argumentaire préparé par la firme Empero, daté et reçu à nos bureaux le 4 juin 2019, et selon le document soumis par Odacité Immobilier, feuillets 1 à 47 du document de présentation reçu le 17 juin 2019 à nos bureaux, ainsi que les addendas soumis le 18 juin 2019, pages 27, 32 et 48, en considérant les attendus.

PIIA

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-78, en date du 5 juin 2019, pour la construction d'un bâtiment mixte, composé de 4 locaux commerciaux et 74 unités de logement sur le lot 6 272 969;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable, notamment de créer un milieu de vie complet et de développer un centre-ville dynamique et animé;

ATTENDU QUE le projet contribue à la rue à échelle humaine souhaitée pour la rue Saint-Georges en offrant un bâtiment mixte, favorise la diversité de typologie d'habitation, intègre des éléments de développement durable et permet de consolider le développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;

ATTENDU QUE le projet est déposé en vertu du Règlement de zonage no 1235 actuellement en vigueur;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 51, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction d'un bâtiment mixte et à l'aménagement d'un site;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA pour l'implantation est la préservation du paysage, l'identité du site et les caractéristiques du secteur limitrophe. Pour l'architecture, l'objectif principal est de concevoir un bâtiment mixte dont l'identité est affirmée et cohérente avec le cadre bâti hilairémontais. Finalement, pour l'aménagement des terrains, l'objectif principal est d'intégrer des composantes durables et écologiques au concept architectural ainsi qu'à l'aménagement du site;

ATTENDU QUE la recommandation numéro du CCU 2019-51-R relative à la demande d'approbation du PIIA no 2019-35 pour la construction d'un bâtiment mixte n'a pas été entérinée par le conseil municipal puisqu'elle a fait l'objet d'une demande de retrait de la part des avocats du demandeur le 6 mai 2019;

ATTENDU QUE le demandeur a soumis 3 planches révisées soumises le 18 juin 2019 à son document de présentation, soit le plan d'ensemble de l'aménagement paysager (2 pages) et la planche des détails des matériaux;

ATTENDU QUE le projet est conditionnel à l'octroi de dérogations mineures,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT la demande d'approbation du PIIA no 2019-78 pour la construction d'un bâtiment mixte, selon le plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 18 juin 2019 et portant la minute 51114, et selon le document soumis par Odacité Immobilier, feuillets 1 à 47 du document de présentation reçu le 17 juin 2019 à nos bureaux, ainsi que les addendas soumis le 18 juin 2019, pages 27, 32 et 48, en considérant les attendus et les modifications à apporter pour la demande de permis.

MODIFICATIONS REQUISES ou COMPLÉMENTS D'INFORMATION ADDITIONNELS :

Architecture :

- Pour l'entrée principale de l'usage résidentiel, des propositions de matériaux devront être soumises. Un matériau durable et se rapprochant davantage de la texture du bois est recherché.

Architecture de paysage et aménagement de site :

- Rapprocher les espaces pour vélos à proximité des entrées des commerces et les identifier au plan d'aménagement du site;
- À l'entrée du stationnement extérieur, situé à droite du bâtiment mixte, un îlot végétalisé plus profond est requis. Ainsi, le retrait de trois cases de stationnement est exigé afin de permettre la plantation d'arbres et de massifs arbustifs pour créer un lien continu avec les plantations projetées sur le domaine public.

2019-38-A

ACCEPTATION

RAPPORT DES STATISTIQUES DES PERMIS

Le comité ne formule aucun commentaire sur le rapport mensuel.

2019-39-A

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

Il est unanimement recommandé

QUE l'assemblée soit levée à 21 h 15.

Marie-Line Des Roches, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président