

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

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 28 JANVIER 2020**

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 28 janvier 2020 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  
Émile Grenon Gilbert, conseiller municipal  
Denis Pion (arrivée à 19h15)  
François Paradis

Mmes Marie-Ève Daunais  
Micheline Frenette

Sont absents : MM. Claude Rainville  
Danny Gignac

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

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

Mme Marie-Line Des Roches, secrétaire du CCU, directrice adjointe,  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

CCU-20012801

**ACCEPTATION**

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 28 JANVIER 2020**

**Il est unanimement recommandé**

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 28 janvier 2020 soit accepté avec les modifications suivantes :

- En remplaçant l'intitulé du point CCU-20012803 par le suivant:
  - Demande de modification au règlement de zonage no 1235 afin d'autoriser divers usages dans la zone C-11. Demandeur : M. Ronald Ménard de Pare-Brise Mont-Saint-Hilaire inc. (annexe);
- En remplaçant l'intitulé du point CCU-20012805 par le suivant:
  - Demande de dérogation mineure no 2020-01 à l'effet de rendre conforme la marge arrière de la résidence unifamiliale isolée sise au 136 rue Forbin-Janson (zone H-26). Demandeur : Mme Bianca Bonneville (annexe);
- En ajoutant la section « Varia » traitant du point suivant :
  - **Varia**  
Collège Saint-Hilaire.

CCU-20012802

**ACCEPTATION**

**ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 10 DÉCEMBRE 2019**

**Il est unanimement recommandé**

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 10 décembre 2019 soit accepté, tel que rédigé.

---

M. Denis Pion se joint aux autres membres du comité consultatif.

---

Monsieur Jean-Marc Bernard se retire de la réunion.

En l'absence du président, le vice-président préside les délibérations concernant ce sujet de l'ordre du jour.

CCU-20012803

**RECOMMANDATION****DEMANDE DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE NO 1235 AFIN D'AUTORISER DIVERS USAGES DANS LA ZONE C-11**

DEMANDEUR : PARE-BRISE MONT-SAINT-HILAIRE INC. A/S RONALD MÉNARD  
LIEU : ZONE C-11

ATTENDU le dépôt de la demande de modification du règlement de zonage no 1235 afin d'autoriser divers usages dans la zone C-11;

ATTENDU QUE la demande consiste à ajouter, à la grille des spécifications de la zone C-11, les usages suivants :

<b>Usages :</b>	<b>Appartenant à la classe d'usage :</b>
9912 Location d'appareils audiovisuels;	C-2 Commerce artériel
6391 Lave-autos;	C-7 Services pétroliers
6311 Concessionnaires d'automobiles neuves; 6312 Concessionnaires d'automobiles d'occasion; 6321 Commerce de détail de roulottes motorisées et de roulottes de voyage; 6322 Commerce de détail de bateaux, de moteurs hors-bord et d'accessoires pour bateaux; 6323 Commerce de détail de motocyclettes et de motoneiges; 6329 Autres types de commerce de détail de véhicules de loisir; 6342 Commerces de détail de pneus, d'accumulateurs, de pièces et d'accessoires neufs pour l'automobile; 6343 Commerces de détail de pneus, d'accumulateurs, de pièces et d'accessoires usagés pour l'automobile; 6351 Garages (réparations générales); 6392 Commerce de détail de radios pour véhicules automobiles; 6399 Autres types de commerce de détail pour véhicules automobiles;	C-8 Commerce automobile
6352 Ateliers de peinture et de carrosserie; 6353 Ateliers de remplacement de silencieux; 6354 Ateliers de remplacement de glaces pour véhicules automobiles; 6355 Ateliers de réparation et de remplacement de boîtes de vitesses de véhicules automobiles; 6359 Ateliers spécialisés divers de réparation de véhicules automobiles;	C-9 Commerce para-industriel
3971 Industrie des enseignes et étalages;	I-2 Industrie moyenne
4799 Services d'entreposage divers;	I-4 Entreposage et transport
Microbrasserie et microdistillerie; Centre de conditionnement physique.	Usages n'apparaissant pas dans la classification actuelle

ATTENDU QUE la zone visée par la demande est située dans l'aire TOD qui fait l'objet d'une planification détaillée à l'intérieur du Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE selon le Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'aire TOD du secteur de la gare, la plupart des sites à l'intérieur de la zone C-11 sont identifiés comme des espaces de redéveloppement. En effet, on constate une sous occupation des terrains commerciaux, une desserte commerciale non optimale et une dégradation du cadre bâti. Ainsi, le développement de nouveaux secteurs résidentiels, comme c'est le cas pour l'aire TOD, doit être planifié de façon à compléter l'offre du centre-ville et d'éviter de le délocaliser. Afin de développer le territoire de façon durable, il est important de prévoir des commerces de proximité pour ces secteurs qui sont appelés à accueillir de nouveaux ménages;

ATTENDU QUE les usages autorisés pour la zone C-11 doivent contribuer à l'atteinte des orientations fixées par le PUD et le PPU de l'aire TOD du secteur de la gare, notamment par leur compatibilité avec une mixité des usages (commerciale et résidentielle), par leur cohabitation harmonieuse avec l'usage résidentiel avoisinant, par une utilisation optimale de l'espace disponible, par l'amélioration du cadre bâti, etc.;

ATTENDU QUE tous les usages énumérés précédemment ne permettent pas de respecter ces orientations et ces projections de développement à l'exception des usages suivants :

- 9912 Location d'appareils audiovisuels;
- Microbrasserie et microdistillerie;
- Centre de conditionnement physique;

ATTENDU QUE l'usage 9912 Location d'appareils audiovisuels appartient à la classe « C-2 Commerce artériel » qui est compatible avec l'affectation « Mixte régionale » indiquée au PUD;

ATTENDU QUE l'usage de microbrasserie et de microdistillerie a déjà fait l'objet d'une demande de modification du règlement de zonage et que le comité consultatif avait formulé la recommandation favorable no 2018-132-R lors de la rencontre du 25 septembre 2018. Il y a lieu de maintenir la recommandation no 2018-132-R, telle que formulée;

ATTENDU QUE le centre de conditionnement physique est un usage assimilable à « C-3 Commerce de divertissement » qui est compatible avec l'affectation « Mixte régionale » indiquée au PUD,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de modification du règlement de zonage no 1235 afin d'autoriser divers usages dans la zone C-11 selon les attendus et les conditions suivantes :

- Puisqu'ils ne respectent pas les orientations du Plan d'urbanisme durable (PUD), les usages suivants ne peuvent être autorisés :
  - 6391 Lave-autos;
  - 6311 Concessionnaires d'automobiles neuves;
  - 6312 Concessionnaires d'automobiles d'occasion;
  - 6321 Commerce de détail de roulottes motorisées et de roulottes de voyage;
  - 6322 Commerce de détail de bateaux, de moteurs hors-bord et d'accessoires pour bateaux;
  - 6323 Commerce de détail de motocyclettes et de motoneiges;
  - 6329 Autres types de commerce de détail de véhicules de loisir;
  - 6342 Commerces de détail de pneus, d'accumulateurs, de pièces et d'accessoires neufs pour l'automobile;
  - 6343 Commerces de détail de pneus, d'accumulateurs, de pièces et d'accessoires usagés pour l'automobile;
  - 6351 Garages (réparations générales);
  - 6392 Commerce de détail de radios pour véhicules automobiles;
  - 6399 Autres types de commerce de détail pour véhicules automobiles;
  - 6352 Ateliers de peinture et de carrosserie;
  - 6353 Ateliers de remplacement de silencieux;
  - 6354 Ateliers de remplacement de glaces pour véhicules automobiles;

- 6355 Ateliers de réparation et de remplacement de boîtes de vitesses de véhicules automobiles;
  - 6359 Ateliers spécialisés divers de réparation de véhicules automobiles;
  - 3971 Industrie des enseignes et étalages;
  - 4799 Services d'entreposage divers.
- Autoriser les usages suivants :
    - 9912 Location d'appareils audiovisuels;
    - Microbrasserie et microdistillerie;
    - Centre de conditionnement physique.

**En référence aux documents suivants :**

- Formulaire de demande de modification du règlement de zonage no 1235 complété par le demandeur.

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

CCU-20012804

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE PRÉLIMINAIRE POUR L'APPROBATION D'UN USAGE CONDITIONNEL VISANT À AUTORISER L'IMPLANTATION D'UN RESTAURANT DE STYLE TABLE CHAMPÊTRE**

DEMANDEUR : M. SÉBASTIEN OUELLON  
 PROPRIÉTAIRE : M. GÉRALD LÉVESQUE  
 LIEU : 615 CHEMIN DE LA MONTAGNE

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire pour l'approbation d'un usage conditionnel visant à autoriser l'implantation d'un restaurant de style table champêtre;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à une approbation en vertu du règlement no 1237 sur les usages conditionnels;

ATTENDU QUE le projet est soumis aux critères d'évaluation généraux et aux critères d'évaluation spécifiques relatifs à la zone A-16;

ATTENDU QUE les modifications projetées au bâtiment et l'aménagement de la cour avant devront faire l'objet d'une approbation en vertu du règlement no 1239 portant sur les plans d'implantation et d'intégration architectural;

ATTENDU QUE l'implantation d'un restaurant de style table champêtre s'intègre bien dans le secteur et est compatible avec la vocation récréotouristique du chemin de la Montagne;

ATTENDU QUE le projet vise à mettre de l'avant les produits locaux et régionaux;

ATTENDU QUE les modifications prévues au bâtiment permettent de préserver le caractère champêtre du chemin de la Montagne et de conserver l'apparence résidentielle du bâtiment;

ATTENDU QUE la présence d'un cours d'eau sur la propriété implique l'application d'une bande de protection riveraine;

ATTENDU QUE l'on retrouve actuellement une allée de circulation automobile à l'intérieur de la bande de protection riveraine et que celle-ci est considérée en droit acquis,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**DE DONNER UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE FAVORABLE** à la demande pour un usage conditionnel afin d'implanter un restaurant de style table champêtre, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Un plan d'arpentage illustrant les bandes de protection riveraines et l'aménagement du stationnement actuel et projeté devra être déposé;
- Le stationnement projeté devra être aménagé de façon à ce qu'il ne se draine pas vers le cours d'eau;
- Des plans d'architecture en lien avec le changement d'usage devront être déposés. Ces plans devront être préparés par un architecte, conformément à la Loi sur les architectes;
- Tous les nouveaux aménagements prévus sur le site devront être localisés à l'extérieur des bandes de protection riveraines applicables;
- Le sentier présent en bordure du lac, ainsi que la terrasse de pierre aménagée en bordure du ruisseau devront être retirés. Ces espaces devront être naturalisés considérant qu'ils ont été aménagés sans autorisation et en contravention avec la réglementation applicable;
- Les détails de la nouvelle clôture, du portail et de l'enseigne devront être déposés pour approbation.

**En référence aux documents suivants :**

- Plan d'aménagement déposé en date du 6 janvier 2020;
- Perspectives préparées par Sonya Van Der Beken.

CCU-20012805

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE  
NO 2020-01 À L'EFFET DE RENDRE CONFORME  
LA MARGE ARRIÈRE DE LA RÉSIDENCE  
UNIFAMILIALE ISOLÉE**

DEMANDEUR : MME BIANCA BONNEVILLE  
LIEU : 136 RUE FORBIN-JANSON

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure no 2020-01 à l'effet d'autoriser une marge arrière dérogatoire afin de rendre conforme la construction d'une résidence unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il ne respecte pas la marge minimale prescrite par le règlement de zonage pour la zone H-26;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une marge arrière de 7,69 mètres alors que le règlement de zonage prescrit une marge arrière minimale de 9 mètres pour la zone H-26. Ainsi, le projet propose une dérogation de 1,31 mètre;

ATTENDU QUE le projet ne va pas à l'encontre des objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE le refus de la demande causerait un préjudice sérieux au requérant;

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

ATTENDU QU'UN garde-corps devra être ajouté sur la galerie arrière afin de respecter les normes de sécurité du code de construction du Québec,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure no 2020-01 à l'effet d'autoriser une marge arrière de 7,69 mètres, soit une dérogation de 1,31 mètre, selon le certificat de localisation préparé par Jean-Luc Fortin, arpenteur-géomètre, daté du 22 novembre 2019 et portant la minute 6610, en considérant les attendus.

**En référence au document suivant :**

- Certificat de localisation préparé par Jean-Luc Fortin, arpenteur-géomètre, daté du 22 novembre 2019 et portant la minute 6610.

CCU-20012806

**RECOMMANDATION****DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR  
L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT  
D'AUTORISATION POUR L'INSTALLATION  
D'UNE ENSEIGNE SUR POTEAU**

DEMANDEUR : MME GUYLAINE BÉDARD  
 PROPRIÉTAIRE : LES IMMEUBLES  
 D'ARAGON INC. A/S MME  
 NICOLE BEAUDET  
 LIEU : 55 RUE SAINTE-ANNE

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour l'installation d'une enseigne sur poteau;

ATTENDU QUE la demande consiste à remplacer la surface d'affichage en maintenant la structure existante;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'affichage est de favoriser un mode d'affichage distinctif, respectueux des caractéristiques et de la vocation du secteur;

ATTENDU QUE la nouvelle enseigne est conforme aux dispositions de l'article 261.1, tableau 6, du règlement de zonage no 1235 sur les enseignes détachées sur poteau dans le secteur du Vieux-Village;

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

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour l'installation d'une nouvelle enseigne sur poteau, selon les attendus.

**En référence au document suivant :**

- Montage de la nouvelle enseigne sur poteau reçu par courriel le 14 janvier 2020.

CCU-20012807

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

DEMANDEUR : MME JOSÉE PELCHAT  
 LIEU : 90 RUE DÉS AUTELS

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

ATTENDU QUE les travaux consistent à remplacer la porte d'entrée principale;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture est de favoriser la préservation et la mise en valeur des caractéristiques du Vieux-Village;

ATTENDU QUE la résidence a une valeur patrimoniale dite « moyenne » selon le repérage du patrimoine bâti de Patri-Arch;

ATTENDU QUE la porte proposée respecte le style de la résidence et est en harmonie avec le secteur du Vieux-Village;

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 de rénovation, selon les attendus.

**En référence au document suivant :**

- Soumission #102189 de Excel portes et fenêtres, item 3.00.

CCU-20012808

**RECOMMANDATION****DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE VÉRANDA**

DEMANDEUR : M. STÉPHANE TRUCHON  
LIEU : 560 RUE ERNEST-CHOQUETTE

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

ATTENDU QUE la véranda est située en cour arrière et a une superficie de plus de 20 mètres carrés;

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 pour 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;

ATTENDU QUE la véranda est conforme aux dispositions de l'article 155, ainsi qu'à la définition de véranda, du règlement de zonage no 1235;

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 la construction d'une véranda, selon les attendus.

**En référence aux documents suivants :**

- Plans reçus du demandeur par courriel le 11 décembre 2019, réalisés par la compagnie Zytco, feuillet 01 de 07;
- Photos du demandeur reçues par courriel le 11 décembre 2019.

CCU-20012809

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

DEMANDEUR : DATA CONSTRUCTION ET FILS INC. A/S M. DANIEL TALBOT  
PROPRIÉTAIRE : P. TALBOT INC.  
LIEU : 727 RUE DU CHEVAL-BLANC, LOT 3 882 919

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

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 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 au niveau de l'architecture est de favoriser l'harmonisation des ouvrages et des constructions avec le milieu naturel;

ATTENDU QUE le règlement no 1239 sur les PIIA favorise une emprise au sol du bâtiment principal n'excédant pas 23 % en incluant la superficie des galeries, patios, vérandas et solariums. Or, sur le plan d'implantation de l'arpenteur-géomètre, le coefficient est de 24 % alors que sur le plan d'architecture, le coefficient atteint 22,3 % puisque la galerie est moins grande;

ATTENDU QUE le règlement no 1239 sur les PIIA préconise la préservation de bandes d'espaces naturels sur le pourtour du terrain alors que la remise projetée se situe à seulement 1,10 mètre de la ligne latérale gauche du terrain;

ATTENDU QUE la caractérisation des arbres sur le terrain a été demandée à l'horticultrice et qu'elle autorise l'abattage des arbres nos 1A, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 16 compte tenu de leur proximité de la zone de travaux d'excavation;

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

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

- Afin d'assurer une intégration avec le milieu déjà bâti, la pente de toit devra être augmentée à 4 dans 12;
- Les dimensions de la galerie arrière devront être révisées et coordonnées sur l'ensemble des plans. La galerie devra permettre un dégagement adéquat pour la conservation de l'arbre no 3 et elle devra permettre de respecter le coefficient d'emprise au sol maximal de 23 %;
- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres no 1, 2, 3, 6, 11, 12, 13 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;
- Selon le calcul réalisé en vertu de l'article 324 du règlement de zonage no 1235, la propriété doit avoir 9 arbres, dont 3 doivent être localisés en cour avant. La plantation de 2 arbres en cour avant est requise. Leur essence doit être fournie lors de la demande de permis de construction. Au moins un de ces arbres doit être à grand déploiement;
- Le modèle de remise devra être déposé et l'implantation de cette dernière devra être modifiée pour respecter un dégagement d'au moins 4,5 mètres par rapport à l'arbre no 13 et d'au moins 2 mètres par rapport à la ligne latérale gauche.

**En référence aux documents suivants :**

- Plan d'implantation préparé par Roch Mathieu, arpenteur-géomètre, révisé le 21 janvier 2020, portant la minute 16282;
- Plans d'architecture préparés par Conception S. Tardif, feuillets 1 et 2 de 8, datés du 28 janvier 2020;
- Tableau des matériaux et couleurs fourni par le demandeur et reçu le 28 janvier 2020;
- Caractérisation des arbres réalisée par la ville et datée du 22 janvier 2020.



CCU-20012810

**RECOMMANDATION****DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL SUR LA RUE DES VÉTÉRANS**

DEMANDEUR : M. SÉBASTIEN BONDU DE DÉVELOPPEMENT MONTARVILLE INC.  
 PROPRIÉTAIRE : DÉVELOPPEMENT DEMAX INC. A/S M. MAXIME VASKELIS  
 LIEU : RUE DES VÉTÉRANS

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour un projet de développement résidentiel sur la rue des Vétérans;

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 pour un projet de construction est d'assurer son intégration harmonieuse avec le milieu existant;

ATTENDU QUE le plan de lotissement proposé pour le projet doit faire l'objet d'un permis de lotissement;

ATTENDU QUE le projet comprend un bâtiment de 24 logements ainsi que 68 habitations unifamiliales contigües;

ATTENDU QUE le milieu humide est préservé;

ATTENDU QUE le projet doit permettre une gestion efficace et performante des matières résiduelles;

ATTENDU QUE la sécurité des piétons doit être privilégiée;

ATTENDU QUE les composantes naturelles doivent être valorisées;

ATTENDU QUE le projet inclut une plantation d'arbres dans les cours avant, latérales et arrière, de même que le long de l'emprise de la voie publique de l'entrée du projet;

ATTENDU QUE chacun des bâtiments du projet devra faire l'objet d'une demande de permis de construction distincte;

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

ATTENDU QUE la demande est assujéti à l'entrée en vigueur du règlement no 1235-8 modifiant le règlement de zonage,

**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 de développement résidentiel sur la rue des Vétérans, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Implantation et lotissement
  - Le projet devra être desservi par deux sites de dépôt des matières résiduelles. Ces derniers devront être répartis de façon à minimiser la distance de parcours avec les résidences et de manière à éviter les conflits de circulation;
  - L'îlot intérieur du projet de développement devra être bordé par un trottoir pour les piétons.

- Architecture
  - Maisons contiguës :
    - Il est favorisé d'abaisser le niveau de la porte d'entrée principale des maisons contiguës de style #2 tel que la proposition soumise pour le style #1 ;
    - Les dimensions des galeries situées sur l'élévation avant doivent favoriser leur utilisation par les résidents pour contribuer à un milieu de vie dynamique;
    - La pente de la toiture doit être révisée pour obtenir une pente de 4 / 12;
    - La composition des façades latérales et arrière doit être simplifiée de façon à réduire la variation des matériaux;
    - Le style des ouvertures de la façade arrière doit être uniformisé.
  - Bâtiment multilogement :
    - Les transitions verticales entre les fenêtres doivent être uniformisées sur la hauteur;
    - Il est favorisé d'aligner les balcons des étages supérieurs avec le coin du bâtiment afin qu'ils ne dépassent pas la façade avant;
    - La composition des façades doit être simplifiée de façon à réduire la variation des matériaux;
    - La couleur noire du revêtement d'acier doit être remplacée par une couleur similaire à gris charbon;
    - L'élément architectural vertical en acier situé près de l'entrée principale sur la façade avant doit être conforme à la représentation de la perspective du cahier de présentation.
- Aménagement du site
  - Le projet doit permettre la préservation d'arbres de bonne vigueur, identifiés à la page 30 du cahier de présentation.
- Présentation du projet
  - Il est recommandé que le projet fasse l'objet d'une consultation publique selon l'article 145.18 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

**En référence aux documents suivants :**

- Cahier de présentation intitulé « Projet de développement – Mont-Saint-Hilaire – Les jardins panoramiques, Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) », pages 1 à 9, 11, 13, 15, 17 à 23, 25 à 28 à 34, daté et reçu à nos bureaux le 14 janvier 2020, et pages 10, 12, 14, 16, 24, 28a, 29a, datés du 24 janvier 2020 et reçus à nos bureaux le 27 janvier 2020;
- Plan projet de lotissement et d'implantation, préparé par Fabien Grutman, arpenteur-géomètre, daté du 22 janvier 2020, portant la minute 46 284 et reçu à nos bureaux le 27 janvier 2020;
- Plan topographique (préliminaire), préparé par Fabien Grutman, arpenteur-géomètre, daté du 9 janvier 2020, portant la minute 46 218 et reçu à nos bureaux le 14 janvier 2020.

Monsieur Antonio Di Bacco, architecte, est présent pour exposer le projet à l'étude.

CCU-20012811

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

DEMANDEUR : M. ANTONIO DI BACCO,  
ARCHITECTE  
PROPRIÉTAIRE : MME ÉLISE MARCOUX  
LIEU : 446-A CHEMIN DES  
MOULINS

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

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'implantation est d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions qui respectent les qualités paysagères du secteur;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du PIIA relativement à l'intégration du volume principal aux qualités paysagères de la propriété;

ATTENDU QUE l'aménagement des accès aux garages nécessite un déblai important;

ATTENDU QUE le projet implique la restauration d'un cours d'eau verbalisé, ainsi que l'implantation d'un passage souterrain sous ce même cours d'eau;

ATTENDU QUE le règlement de zonage interdit toute construction dans la rive;

ATTENDU QUE la propriété comporte une voie d'accès localisée dans la rive d'un cours d'eau et que le projet comporte le prolongement de cette voie dont une partie serait localisée à l'intérieur de la rive;

ATTENDU QUE le projet est situé dans l'îlot déstructuré résidentiel du chemin des Moulins,

**Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

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

- Le projet devra être modifié de façon à respecter toutes les dispositions réglementaires relatives à la protection des rives et du littoral;
- Le déblai requis pour l'aménagement des accès aux garages devra être minimisé. Des coupes devront être déposées afin d'illustrer le déblai au niveau des garages;
- Les limites de l'îlot déstructuré et les rives applicables devront être indiquées au plan d'implantation de l'arpenteur-géomètre.

**En référence aux documents suivants :**

- Plan d'implantation préparé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, daté du 13 janvier 2020 et portant la minute 19231;
- Plan d'implantation et élévations préparées par Atelier Barda inc., feuillets A-010 et A-100 daté du 20 janvier 2020.

CCU-20012812     ACCEPTATION

VARIA

Un membre s'informe auprès du comité de l'évolution du projet de complexe sportif régional du Collège Saint-Hilaire.

CCU-20012813     ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

**Il est unanimement recommandé**

QUE l'assemblée soit levée à 22 h 20.

---

Marie-Line Des Roches, secrétaire

---

Jean-Marc Bernard, président