

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 25 FÉVRIER 2020

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 25 février 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
François Paradis
Danny Gignac
Claude Rainville

Mme Marie-Ève Daunais

Est absente : Mme Micheline Frenette

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-20022501 **ACCEPTATION** **ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 25 FÉVRIER 2020**

Il est unanimement recommandé

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 25 février 2020 soit accepté, en ajoutant la section « Varia » traitant du point suivant :

Varia

- o Domaine du Flanc Nord, zone H-60.

CCU-20022502 **ACCEPTATION** **ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 28 JANVIER 2020**

Il est unanimement recommandé

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 28 janvier 2020 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-20022503 **RECOMMANDATION** **DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE MARGE AVANT SECONDAIRE INFÉRIEURE À LA MARGE AVANT PRESCRITE**

DEMANDEURS : MME CAROLINE VEILLEUX
ET M. JEAN-FRANÇOIS
BRETON
LIEU : 276, CHEMIN DES
PATRIOTES SUD
LOT 6 341 217

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser une marge avant secondaire inférieure à la marge avant prescrite pour la résidence unifamiliale isolée projetée sur le lot 6 341 217;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à la marge avant minimale prescrite par le règlement de zonage no 1235 pour la zone H-48;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une marge avant secondaire de 10,09 mètres alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit une marge avant minimale de 12 mètres pour la zone H-48. Ainsi, le projet propose une dérogation de 1,91 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,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser une marge avant secondaire de 10,09 mètres, soit une dérogation de 1,91 mètre, pour la résidence unifamiliale isolée projetée sur le lot 6 341 217, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan projet d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 28 janvier 2020 et portant la minute 53492.

CCU-20022504

RECOMMANDATION

DEMANDE DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE NO 1235 AFIN D'AUTORISER LA CLASSE D'USAGE HABITATION « H5 MULTIFAMILIALE (7 LOGEMENTS ET PLUS) » ET D'AUTORISER DES BÂTIMENTS DE 5 ÉTAGES DANS LA ZONE C-14

DEMANDEUR : M. FRANÇOIS LACOSTE DE GROUPE SÉLECTION
 PROPRIÉTAIRE : CHARKYLCO INC.
 LIEU : ZONE C-14

ATTENDU le dépôt de la demande de modification du règlement de zonage no 1235 afin d'autoriser la classe d'usage « H5 habitation multifamiliale (7 logements et plus) » et d'autoriser des bâtiments de 5 étages dans la zone C-14;

ATTENDU QUE la zone C-14 est située le long du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, lequel constitue un corridor de transport au sens du Schéma d'aménagement révisé de la MRC ainsi que du Plan d'urbanisme durable;

ATTENDU QUE le Plan d'urbanisme durable favorise la densification résidentielle du corridor de transport qu'est le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et contient des objectifs de préservation des vues vers la montagne;

ATTENDU QUE conformément à l'aire d'affectation « commerciale régionale » du Plan d'urbanisme durable, le bâtiment comportera quelques petits locaux commerciaux au rez-de-chaussée;

ATTENDU QUE le projet de construction devra être soumis au règlement sur les PIIA no 1239,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de modification du règlement de zonage no 1235 pour la zone C-14, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Autoriser la classe d'usage « H5 habitation multifamiliale (7 logements et plus) »;
- Refuser la modification visant à autoriser les bâtiments de 5 étages puisque la norme de 4 étages en vigueur dans la zone C-14 permet déjà une transformation notable du cadre bâti de ce secteur caractérisé par une prédominance de bâtiments de 2 étages.

Messieurs Denis Pion et Jean-Marc Bernard se retirent de la réunion.

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

M. Carl Portelance, chargé de projet, et M. Jean-Claude Clément, vice-président à la division des carburants, de Pétroles Crevier inc., ainsi que M. Martin St-Georges, architecte principal de ACDF Architecture sont présents pour exposer ce point à l'étude.

CCU-20022505

RECOMMANDATION

DEMANDE DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE NO 1235 AFIN DE CRÉER UNE NOUVELLE ZONE À MÊME LA ZONE A-5 POUR AUTORISER LES USAGES DÉPANNÉUR, STATION-SERVICE ET RESTAURANT AVEC SERVICE AU VOLANT

DEMANDEUR : M. CARL PORTELANCE DE
PÉTROLES CREVIER INC.
LIEU : 665-675, GRANDE ALLÉE

ATTENDU le dépôt de la demande de modification du règlement de zonage no 1235 afin de créer une nouvelle zone à même la zone A-5 pour autoriser les usages dépanneur, station-service et restaurant avec service au volant;

ATTENDU QUE la demande vise la propriété située aux 665-675 Grande Allée où une station-service pour voitures et véhicules lourds ainsi qu'un dépanneur et un restaurant sont déjà en activité. Ces usages bénéficient de droits acquis;

ATTENDU QUE de façon plus spécifique, la demande nécessiterait les modifications réglementaires suivantes :

- Créer une nouvelle zone à même la zone A-5. Une zone Commerciale-agricole (CA) serait alors appropriée;
- Pour la nouvelle zone « CA », autoriser de façon spécifique les usages :
 - 6051 Dépanneur;
 - 6331 Stations-service;
 - 9211 Restaurant avec permis d'alcool (excluant les salles de réception);
 - 9212 Restaurant sans permis d'alcool (excluant les salles de réception);
- Modifier les articles 319.1 et 345.1 afin d'ajouter la nouvelle zone « CA » aux endroits où les services au volant sont autorisés;

ATTENDU QUE selon le schéma d'aménagement révisé de la MRC de la Vallée-du-Richelieu, l'immeuble est situé dans l'aire d'affectation agricole. Les fonctions dominantes sont les activités agricoles telles la culture du sol et la production animale. Les fonctions et usages compatibles, notamment les habitations, les commerces et les industries doivent être en support ou en complément à l'activité agricole;

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement précise que les fonctions et les usages autres qu'agricoles, ayant obtenu une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) avant le 2 février 2007 ou faisant l'objet de droits acquis en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) pourront exceptionnellement être reconnus par les municipalités. Cette mesure d'exception est cependant applicable seulement à l'égard de la partie de l'assiette de la propriété reconnue ou autorisée par la

CPTAQ. La disposition relative à cette reconnaissance d'usages non-agricoles a été intégrée au schéma d'aménagement en 2012;

ATTENDU QUE la CPTAQ a reconnu un droit acquis pour l'immeuble du 665-675 Grande Allée puisqu'à la date d'application de la LPTAA, la propriété était utilisée à des fins commerciales, plus précisément pour une station-service, un restaurant et un dépanneur, et ce, sur une superficie de 1,14 hectare qui correspond à l'ensemble de l'immeuble;

ATTENDU QUE la mesure d'exception prévue dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC n'a pas été intégrée au règlement de zonage no 1235 pour l'immeuble du 665-675 Grande Allée et que de ce fait, les dispositions particulières aux constructions et usages dérogatoires du chapitre 20 du règlement de zonage no 1235 sont applicables;

ATTENDU QUE les articles 379, 380 et 381 du règlement de zonage no 1235 interdisent tout remplacement, modification ou extension d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis;

ATTENDU QUE le requérant souhaite maintenir les usages de dépanneur, de station-service et de restaurant, en y ajoutant un service au volant. Il souhaite aussi reconstruire les bâtiments d'une superficie supérieure à l'existant, ce qui n'est pas autorisé pour des usages dérogatoires protégés par droits acquis, ces derniers ne pouvant être étendus;

ATTENDU QUE l'immeuble situé aux 665-675 Grande Allée est situé en partie dans la zone à risques de glissement de terrain du cours d'eau Voghel,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de modification du règlement de zonage no 1235 afin de créer une nouvelle zone à même la zone A-5 pour autoriser les usages dépanneur, station-service et restaurant avec service au volant selon les attendus et les conditions suivantes :

- Une nouvelle zone Commerciale-agricole (CA) devra être créée à même la zone A-5. Cette zone devra inclure seulement l'immeuble du 665-675 Grande Allée d'une superficie de 1,14 hectare sur lequel un droit acquis commercial est reconnu par la CPTAQ;
- Pour la nouvelle zone « CA », autoriser de façon spécifique les usages :
 - 6051 Dépanneur;
 - 6331 Stations-service;
 - 9211 Restaurant avec permis d'alcool (excluant les salles de réception);
 - 9212 Restaurant sans permis d'alcool (excluant les salles de réception);
- Les articles 319.1 et 345.1 devront être modifiés afin d'ajouter la nouvelle zone « CA » aux endroits où les services au volant sont autorisés.

En référence aux documents suivants :

- Document de présentation intitulé « Crevier Express », pages 1 à 20, reçu le 5 février 2020;
- Plans d'architecture de ACDF, pages 0 à 6, reçus le 5 février 2020.

Messieurs Denis Pion et Jean-Marc Bernard réintègrent la réunion. M. Bernard continue d'agir à titre de président.

CCU-20022506

RECOMMANDATION**RÉVISION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION DE L'USAGE CONDITIONNEL NO 2008-03 AFIN DE MODIFIER CERTAINES CONDITIONS EN VIGUEUR ET POUR L'AMÉNAGEMENT D'UNE CUISINE EXTÉRIEURE AVEC VENTE D'ALCOOL**

DEMANDEUR : M. JOËL-SIMON GÉLINAS
 PROPRIÉTAIRE : SPA MONT-SAINT-HILAIRE INC.
 LIEU : 641, CHEMIN DE LA MONTAGNE

ATTENDU le dépôt de la révision de la demande d'autorisation de l'usage conditionnel no 2008-03 afin de modifier certaines conditions en vigueur et pour l'aménagement d'une cuisine extérieure avec vente d'alcool;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1237 sur les usages conditionnels puisqu'il vise la propriété située au 641, chemin de la Montagne, dans la zone A-16, pour laquelle l'usage conditionnel « Spa (studio de santé avec bistro détenant un permis d'alcool) » a été approuvé par les résolutions 2008-321 et 2015-43 du conseil municipal;

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

ATTENDU QU'il y aurait lieu d'abroger et remplacer les résolutions 2008-321 et 2015-43 afin de regrouper les conditions relatives à l'implantation et à l'exercice de l'usage conditionnel;

ATTENDU QUE le règlement sur les usages conditionnels permet, à la suite d'une procédure d'évaluation, des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu. Le terme conditionnel indique que le conseil municipal se réserve le droit d'imposer toutes conditions permettant d'assurer un contrôle adéquat sur l'implantation et l'exercice de l'usage,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la révision de la demande d'autorisation de l'usage conditionnel no 2008-03 qui vise le maintien de l'usage déjà approuvé de type « Spa (studio de santé avec bistro détenant un permis d'alcool) » mais la modification de certaines conditions en vigueur et l'aménagement d'une cuisine extérieure avec vente d'alcool selon les attendus et les conditions suivantes :

- Les heures d'ouverture régulières sont :
 - de 9 h à 22 h tous les jours;
- Les heures d'ouverture occasionnelles sont :
 - de 9 h à minuit pour 1 vendredi ou 1 samedi par mois;
 - à partir de 7h30 tous les samedis pour les matinées familiales;
- Présence obligatoire d'employés veillant à la sécurité et au respect du calme à l'extérieur;
- La musique d'ambiance doit demeurer de faible intensité lors des heures d'ouverture;
- La consommation d'alcool est autorisée dans l'aire du bistro du bâtiment principal et sur sa terrasse adjacente de même que dans l'aire de la cuisine extérieure, la pergola adjacente et la terrasse entourant le grand bassin (piscine).

CCU-20022507

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

DEMANDEUR : M. PATRICK YAN VEZINA
LIEU : 943, RUE DE LA
POMMERAIE

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 consistent à remplacer le revêtement du bâtiment principal, la porte de garage et à ajouter un balcon au deuxième étage, en cour arrière;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction ou d'amélioration d'un bâtiment;

ATTENDU QUE 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 le projet est conforme aux dispositions des articles 101 et 142 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 certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Simulation 3D, feuillets 1 et 2 reçus à nos bureaux le 27 janvier 2020;
- Liste des matériaux pour le projet : Vezina & Duclos-170419 reçue à nos bureaux le 27 janvier 2020;
- Plans préliminaires, préparés par LB Architecture Levesque et Brault inc., feuillets A1, A2 et A4 datés du 15 janvier 2020 et feuillet A3b daté du 21 janvier 2020.

CCU-20022508

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

DEMANDEUR : SERTAL CONSTRUCTION INC.
LIEU : 724, RUE DU CHEVAL-
BLANC

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'implantation est de préserver les arbres ayant les plus grandes qualités écologiques;

ATTENDU QUE le diamètre de protection requis pour assurer la préservation des arbres existants est de 4,5 mètres pour l'arbre #1 et de 3 mètres pour l'arbre #2;

ATTENDU QUE les matériaux de parement extérieur prévus sont les suivants :

- Pierre Permacon, modèle Laffit, couleur « gris Chambord »;
- Revêtement horizontal de fibrociment James Hardie, Dream collection, couleur « gris miroir »;
- Moulures et coins de fenêtres James Hardi ou aluminium, couleur « gris Robot » ou charbon;
- Bardeau d'asphalte BP Canada, modèle Everest 42, couleur « gris lunaire »;
- Portes, fenêtres, soffites et fascias de couleur gris charbon;

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 :

- La marge latérale gauche devra être réduite à 2,5 mètres de façon à assurer la préservation des arbres #1 et #2;
- Le sentier piéton en cour latérale droite devra être conçu de façon à préserver le système racinaire des arbres situés à proximité.

En référence aux documents suivants :

- Implantation préparée par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, copie signée le 13 février 2020 et portant la minute 19259;
- Plans d'architecture préparés par Architecture Lévesque et Brault inc., feuillet A1 daté du 4 février 2020 et feuillets A2 à A5 datés du 3 février 2019.

CCU-20022509

RECOMMANDATION

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

DEMANDEUR : M. PIERRE MONETTE
LIEU : 716, RUE CHAPLEAU

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

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer le revêtement extérieur sur les quatre façades avec les matériaux suivants :

- Murs :
 - LP CanExel, style Ridgewood D-5, de couleur « Bois de santal »;
- Découpages des ouvertures et des coins de bâtiment :
 - Aluminium de couleur blanche;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction ou d'amélioration d'un bâtiment;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau 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 le projet est conforme à l'article 359 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 certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

CCU-20022510

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

DEMANDEUR : DATA CONSTRUCTION & FILS INC.
 PROPRIÉTAIRE : M. DANY PELLETIER
 LIEU : 704, RUE DES COLIBRIS

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'implantation et de l'aménagement vise à préserver les arbres ayant les plus grandes qualités écologiques;

ATTENDU QUE le diamètre de protection requis pour assurer la préservation des arbres existants est de 5,4 mètres pour l'arbre #21 et de 3,4 mètres pour les arbres #23 et #95;

ATTENDU QUE les surfaces pavées seront réalisées à l'aide de pavé drainant;

ATTENDU QUE les matériaux de parement extérieur prévus sont les suivants :

- Pierre Rinox, modèle Lorado, couleur « icy grey »;
- Revêtement horizontal d'acier MAC, couleur « torréfié »;
- Bardeau d'asphalte, couleur « noir deux tons »;
- Portes, fenêtres, soffites et fascias de couleur noire;

ATTENDU QUE les résidences du secteur comportent des revêtements extérieurs de bois naturel ou de bois d'ingénierie;

ATTENDU QUE les niveaux de plancher seront fixés selon les niveaux approximatifs suivants :

- Dalle de garage : 70,58;
- Rez-de-chaussée : 71,55;

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 :

- Le patio adjacent à la piscine devra être déplacé de façon à respecter une distance minimale de 5,4 mètres par rapport à l'arbre #21;
- La remise devra être déplacée afin de respecter une distance minimale de 3,4 mètres par rapport à l'arbre #23;
- Le sentier piéton en cour latérale et arrière devra être déplacé afin de respecter une distance minimale de 3,4 mètres par rapport à l'arbre #95;
- Le mur de soutènement en cour avant devra être localisé à une distance minimale de 2,1 mètres de l'arbre #4;
- Les arbres #1, #4, #7, #19, #20, #21, #22, #23, et #95 devront être préservés;
- Le revêtement d'acier devra être remplacé par un revêtement de bois de couleur comparable.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, daté du 10 février 2020 et portant la minute 19263;
- Plans d'architecture préparés par Dany Robin, datés du 30 avril 2018, feuillets A-2/10 et A-3/10;
- Plan d'aménagement préparé par Clin D'œil, daté de février 2020, projet no 18-010.

CCU-20022511

RECOMMANDATION**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR L'AGRANDISSEMENT D'UN GARAGE ET L'AJOUT D'UNE PIÈCE HABITABLE À LA RÉSIDENCE**

DEMANDEUR : M. ÉRIC CÔTÉ
 LIEU : 613, CHEMIN DES PATRIOTES NORD

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour l'agrandissement d'un garage et l'ajout d'une pièce habitable à la résidence;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 34, en fonction des objectifs et critères applicables chemin des Patriotes;

ATTENDU QUE la résidence comporte une valeur patrimoniale « bonne » en vertu du repérage effectué par la firme Patri-Arch;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'implantation vise à conserver la prédominance du bâtiment d'origine et à implanter les garages en retrait par rapport au bâtiment principal;

ATTENDU QU'UN garage attenant localisé en cour avant et présentant une longueur aussi importante détériore la situation relativement à la prédominance du bâtiment principal;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture vise à harmoniser le gabarit des constructions (largeur, profondeur, hauteur) avec les bâtiments voisins ou situés dans l'environnement immédiat;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des travaux de rénovation vise à privilégier une approche de restauration et à éviter les agrandissements qui altèrent le caractère ou la volumétrie du bâtiment;

ATTENDU QU'UNE implantation en « L » avec une avancée aussi importante à l'avant du volume principal de la résidence dénature l'architecture de style vernaculaire américain de la résidence construite en 1930;

ATTENDU QUE le garage intégré à la résidence n'est pas un élément commun pour les résidences comportant une valeur patrimoniale sur le chemin des Patriotes, alors que le garage détaché est un élément représentatif des caractéristiques d'origine du secteur;

ATTENDU QUE l'implantation du garage actuel est considérée en droit acquis puisque le règlement de zonage n'autorise pas la construction de garage détaché en cour avant;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour l'agrandissement d'un garage et l'ajout d'une pièce habitable à la résidence, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Daniel Bédard, arpenteur-géomètre, daté du 3 février 2020 et portant la minute 40823;
- Plans d'architecture préparés par Vincent Boulianne, architecte, datés du 3 février 2020, feuillets A1, A3 et A4 de 4.

CCU-20022512

RECOMMANDATION

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

DEMANDEUR : HABITATION HYBRIDE
A/S M. JUSTIN GODBOUT
PROPRIÉTAIRES : MME CHANEL DAIGLE-
DÉPÔT ET M. STEVE
RAYMOND
LIEU : 757, RUE DES
CHARDONNERS
LOT 3 445 787

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 38, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction dans le piémont de la zone H-56;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'implantation est de préserver le paysage naturel en piémont habité. Pour l'architecture, l'objectif principal est de favoriser l'harmonisation des ouvrages et des constructions avec le milieu naturel. Quant à l'aménagement des terrains, l'objectif principal est de préserver le cadre paysager, notamment les massifs boisés d'intérêt, la zone d'éboulement et les cours d'eau;

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

ATTENDU QUE les travaux de construction de la résidence, des murets, de la piscine, de la remise et de la terrasse devront permettre de maintenir les arbres numéros 6, 21, 24, 25, 28, 29, 30, 32, 33, 38, 41, 42, 45, 65, 67, 69-1, 70, 74 et 76 ainsi que les arbres numéros 63-1, 64-1, 67-1, 69, 77 et 79 situés sur les propriétés voisines (lots 3 445 786 et 3 445 788);

ATTENDU QUE des mesures de protection des arbres devront être installées avant le début des travaux et enlevées à la toute fin des travaux;

ATTENDU QUE la gestion des eaux devra être compatible avec la préservation du milieu naturel et son apport en eau;

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 l'obtention d'un permis de construction pour une résidence unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Les détails des matériaux de parement (types, fabricants, couleurs) devront être soumis lors de la demande de permis;
- Un plan de gestion des déblais provenant de l'excavation devra être fourni pour la demande de permis;

- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à conserver avant de débiter les travaux et conservées pendant toute la durée du chantier, le tout devant être exécuté conformément au document intitulé « Travaux d'arboriculture et mesures d'atténuation d'impact pour végétaux ligneux » qui sera joint au permis de construction pour en faire partie intégrante;
- La remise et la piscine creusée devront faire l'objet d'une demande de certificat d'autorisation et de permis et des plans devront être déposés.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par François Lemay, arpenteur-géomètre, révisé le 10 février 2020, minute 3700;
- Plans d'architecture préparés par Les Plans JSL, feuillets A101 à A104, révisés le 16 février 2020;
- Plan d'aménagement paysager, page 1, révisé le 14 février 2020 et plan des coupes du terrain avec la maison, page 2, daté du 10 février 2020, préparés par Dubuc architectes paysagistes.

CCU-20022513

RECOMMANDATION

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

DEMANDEURS : MME VALÉRIE BOUCHER
ET M. PIERRE LAMER
LIEU : 501, RUE DE LA GROTTÉ

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

ATTENDU QUE le projet consiste à changer le revêtement extérieur et à uniformiser la forme des ouvertures sur les quatre façades du bâtiment, et que les matériaux proposés sont les suivants :

- Revêtement et moulure de coin :
 - Maibec de couleur « Bois de poivre » fini brossé;
- Toiture :
 - Bardeau d'asphalte de couleur noire de BP;
- Fascias, soffites et moulures des portes et fenêtres :
 - Aluminium de couleur « Argile 510 » de Gentek;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction ou d'amélioration d'un bâtiment;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau 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 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 des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- 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. ».

En référence aux documents suivants :

- Simulation 3D reçue à nos bureaux le 3 février 2020;
- Plans préliminaires, préparés par Dessins Drummond, datés du 17 décembre 2019 et reçus à nos bureaux le 3 février 2020, feuillets 1 à 4 de 6.

CCU-20022514

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

DEMANDEUR : M. CHÉRIF AYOUB
LIEU : 1697, CHEMIN DES PATRIOTES NORD

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

ATTENDU QUE le projet consiste à agrandir la résidence au-dessus du volume en rez-de-jardin existant sur l'élévation arrière et à ajouter une galerie attenante. Les matériaux de parement des murs et de la toiture seront de même type et de même couleur que la résidence existante. L'ensemble des ouvertures seront repeintes de couleur noire et une fenêtre sera ajoutée sur le mur de la partie existante sur l'élévation droite;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 34, en fonction des objectifs et critères applicables au chemin des Patriotes;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'implantation est d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des agrandissements qui respectent l'implantation des bâtiments voisins. Quant à l'architecture, l'objectif principal est d'harmoniser la silhouette architecturale de la construction avec les bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat;

ATTENDU QU'une harmonisation des ouvertures est souhaitable afin d'assurer un traitement architectural de qualité équivalente sur toutes les élévations;

ATTENDU QUE la résidence est située à l'intérieur de la zone à risques de glissement de terrain de la rivière Richelieu;

ATTENDU QUE le projet est traité dans le respect du caractère du milieu avoisinant;

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 l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée selon les attendus et les conditions suivantes :

- Une expertise géotechnique doit être déposée lors de la demande de permis;
- Le larmier (partie recourbée de la toiture existante) devra être préservé et la nouvelle toiture devra être coordonnée en conséquence;
- Sur l'élévation arrière, les fenêtres de la chambre à coucher et de la salle à manger devront comporter des dimensions et un traitement similaires. De plus, le retrait du carrelage dans les fenêtres du rez-de-jardin est souhaitable afin de former un ensemble plus sobre sur l'élévation arrière;
- Pour la fenêtre projetée sur l'élévation latérale droite de la partie existante, le modèle devra être coordonné aux fenêtres existantes sur l'élévation latérale gauche;
- Des plans révisés et coordonnés (planchers et élévations) devront être soumis pour la demande de permis;

- Le choix des matériaux (type, fabricant, modèle, couleur) devra être fourni lors de la demande de permis pour le revêtement des murs et celui de la toiture, de même que pour la galerie, les garde-corps, les portes et les fenêtres.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Nathalie Martin, plan de l'élévation arrière (1/5) reçu le 14 février 2020, plan de l'élévation droite (2/5) reçu le 16 janvier 2020 et plan de l'élévation gauche (3/5) reçu le 14 février 2020.

CCU-20022515

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

DEMANDEURS : MME CAROLINE VEILLEUX
ET M. JEAN-FRANÇOIS
BRETON
LIEU : 276, CHEMIN DES
PATRIOTES SUD
LOT 6 341 217

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 consiste à construire une résidence, à aménager une aire de stationnement et à clôturer la cour avant secondaire;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 34, en fonction des objectifs et critères applicables chemin des Patriotes;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'implantation est d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des agrandissements qui respectent l'implantation des bâtiments voisins. Pour l'architecture, l'objectif principal est d'harmoniser la silhouette architecturale de la construction avec les bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat. Quant à l'aménagement du terrain, l'objectif principal est d'aménager des espaces respectueux des composantes paysagères du secteur;

ATTENDU QUE le site est composé d'une végétation abondante qui contribue à la qualité paysagère du chemin des Patriotes;

ATTENDU QUE les travaux de construction de la résidence et de l'aire de stationnement devront permettre de maintenir les arbres numéros 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 15;

ATTENDU QUE le projet est traité dans le respect du caractère du milieu avoisinant;

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 :

- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres numéros 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 15 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;
- Les trois (3) épinettes bleues du Colorado numéros 12, 13 et 14, situées dans l'aire de stationnement projetée devront être transplantées;

- L'excavation de l'aire de stationnement devra respecter la forme illustrée sur le plan d'implantation de l'arpenteur-géomètre afin d'assurer une distance adéquate avec les arbres à proximité et le maintien de leur système racinaire;
- Une dérogation mineure doit être accordée pour la marge avant secondaire dérogatoire de la résidence à construire.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 28 janvier 2020, portant la minute 53492 et reçu le 17 février 2020;
- Plans d'architecture préparés par Luvi-Tech, feuillets 1 à 4 de 8, datés du 21 janvier 2020;
- Liste des matériaux et couleurs fournie par le demandeur et reçue le 30 janvier 2020;
- Plan de localisation des clôtures projetées fourni par le demandeur et reçu le 30 janvier 2020;
- Caractérisation des arbres réalisée par la Ville et datée du 19 février 2020.

CCU-20022516

RECOMMANDATION

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

DEMANDEUR : MME MAUDE DUGAS
PROPRIÉTAIRE : M. GILLES LAROUCHE
LIEU : 108, CHEMIN OZIAS-LEDUC

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'architecture est d'harmoniser le gabarit des constructions avec le gabarit des bâtiments voisins ou situés dans l'environnement immédiat;

ATTENDU QU'UN des objectifs du PIIA vise à privilégier les matériaux nobles pour les revêtements extérieurs;

ATTENDU QUE le projet présente un garage en avancé par rapport au volume principal de la résidence et que celui-ci comporte un empiètement de 2,75 mètres au niveau de la cour avant de la résidence voisine;

ATTENDU QU'UN poteau du réseau électrique est situé dans l'alignement du garage;

ATTENDU QUE la gestion des eaux doit être planifiée de façon à minimiser l'apport au réseau d'égout pluvial;

ATTENDU QUE l'éclairage de couleur n'est pas favorisé dans les secteurs d'intérêt;

ATTENDU QUE le règlement de zonage prescrit la plantation d'un minimum de 8 arbres indigènes dont 2 en cour avant pour les nouvelles constructions situées dans la zone H-110;

ATTENDU QUE les niveaux de terrain seront fixés selon les niveaux suivants :

- Dalle de garage : 77,00;
- Rez-de-chaussée : 77,38;

ATTENDU QUE les matériaux de revêtement extérieur projetés sont les suivants :

- Toiture de tôle de couleur « minerais de fer »;
- Pierre techno-Bloc, modèle Alür, couleur gris graphite;
- Revêtement léger de fibrociment James-Hardi par St-Laurent, horizontal et vertical de couleur blanche;
- Portes, fenêtres, fascias et soffites de couleur « minerai de fer »;

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

Après délibérations, il est majoritairement 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 :

- L'implantation de la résidence devra être inversée afin de positionner le garage du côté droit;
- Le revêtement de fibrociment devra comporter un fini imitant le bois;
- La propriété devra comporter un minimum de 8 arbres indigènes, dont 2 en cour avant;
- Le plan d'aménagement devra inclure des mesures de rétention des eaux de ruissellement;
- L'éclairage extérieur devra être de couleur blanche ou crème,

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, portant la minute 53555, révisé le 10 février 2020;
- Plans d'architecture préparés par Entreprise Générale M.L., feuillets P0.0 et C2.0 à C2.3, datés 23 décembre 2019;
- Plan d'aménagement reçu à nos bureaux le 18 février 2020;
- Plan de niveaux de terrain reçu à nos bureaux le 18 février 2020.

CCU-20022517

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR L'AGRANDISSEMENT DE LA RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

DEMANDEUR : MME SARAH GAUDREAU
DESROCHERS
LIEU : 1000, CHEMIN OZIAS-
LEDUC

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

ATTENDU QUE le projet consiste à agrandir la résidence sur l'élévation arrière, au-dessus d'un volume à un étage déjà existant;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'implantation est d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des agrandissements qui respectent les qualités paysagères du secteur. Quant à l'architecture, l'objectif principal est d'harmoniser la silhouette architecturale de la construction avec les bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat;

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

ATTENDU QUE la résidence centenaire est de style vernaculaire industrielle et qu'elle a préservé plusieurs de ses caractéristiques d'origine, telles sa forme, la grandeur de ses ouvertures et que l'agrandissement existant a permis de conserver la prédominance du bâtiment d'origine;

ATTENDU QUE le projet proposé va à l'encontre du critère du règlement de PIIA qui indique que les agrandissements ou ajouts ne doivent pas altérer le caractère ou la volumétrie du bâtiment;

ATTENDU QUE le projet ne respecte pas les principes d'intervention sur les bâtiments anciens puisque :

- Le faite du toit de l'agrandissement excède celui du corps principal;
- Le volume de l'agrandissement est plus grand que le volume du bâtiment d'origine;
- La toiture de l'agrandissement n'est pas de même type que celle du bâtiment d'origine;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Bruno Ravenelle, arpenteur-géomètre, daté du 12 février 2020 et portant la minute 8490;
- Plans d'architecture préparés par Marie-Eve Morin de Conceptech Design, datés du 5 février 2020, feuillets 5 à 8 de 8;
- Document de références visuelles réalisé par Marie-Eve Morin de Conceptech Design, daté du 5 février 2020;
- Argumentaire pour demande d'agrandissement rédigé par le demandeur et reçu le 14 février 2020;
- Plans de l'élévation arrière et de l'étage « pour argumentaire » préparés par Marie-Eve Morin de Conceptech Design, datés du 17 février 2020.

CCU-20022518

RECOMMANDATION

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

DEMANDEUR : ARCHITECTURE CBA
 PROPRIÉTAIRE: M. PÉDRO LOBATO
 LIEU : 218, RUE LOUIS-DUCHARME

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 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 vise à intégrer harmonieusement les projets de construction avec le milieu existant;

ATTENDU QUE le projet va à l'encontre de la majorité des critères du PIIA puisqu'il :

- ne permet pas de maximiser la préservation des arbres d'intérêt présents sur la propriété;
- ne respecte pas la topographie du site;
- présente un gabarit très imposant par rapport aux résidences du secteur;
- présente une toiture avec des pentes et une forme atypique pour le secteur;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

- Maximiser la préservation des arbres;
- Respecter la topographie du site;
- Limite l'empiètement au niveau de la cour arrière de la propriété voisine;
- Augmenter et harmoniser les pentes de la toiture principale;
- Effectuer les transitions verticales entre les matériaux de parement extérieur lors de variations dans la volumétrie;
- Améliorer l'intégration du puits de lumière;
- Indiquer les niveaux de plancher et la hauteur au faite du projet sur l'implantation de l'arpenteur-géomètre;
- Déposer un plan d'aménagement pour approbation.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Maxime Benoit, arpenteur-géomètre, portant la minute 512_2, révisé le 19 février 2020;
- Plans d'architecture préparés par CBA Architecture, datés du 20 janvier 2020, feuillets 4 et 5 de 5.

CCU-20022519

ACCEPTATION

DOMAINE DU FLANC NORD, ZONE H-60

Un membre s'informe auprès du comité de l'évolution du projet de développement de la zone H-60 et les étapes à venir.

CCU-20022520

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 00.

Marie-Line Des Roches, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président

