

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

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 29 SEPTEMBRE
2020**

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 29 septembre à 19 h, en vidéoconférence par le biais de l'application Zoom, 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

Mme Marie-Ève Daunais

Sont absents :

M. Claude Rainville
Mme Micheline Frenette

Tous membres du comité et formant quorum, assistés
de :

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

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

Benoît Larivière,
directeur,
Service de l'aménagement du territoire
et de l'environnement

CCU-20092901

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 29 SEPTEMBRE 2020**

Il est unanimement recommandé

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 29 septembre 2020 soit
accepté, en ajoutant la section « Varia » traitant des points suivants :

- Suivi d'un projet de rénovation sur le chemin de la Montagne
- Suivi d'un projet d'affichage sur la rue Brunet

CCU-20092902

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DU PROCÈS VERBAL DE LA RÉUNION
ORDINAIRE DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2020**

Il est unanimement recommandé

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 1^{er} septembre 2020 soit
accepté, tel que rédigé.

**CCU-20092903 ACCEPTATION RENOUVELLEMENT DE MANDAT DE MESSIEURS
CLAUDE RAINVILLE ET FRANÇOIS PARADIS**

Le comité consultatif d'urbanisme félicite messieurs Rainville et Paradis dont le mandat a été renouvelé pour la période du 7 septembre 2020 au 6 septembre 2022.

DÉROGATIONS MINEURES

**CCU-20092904 RECOMMANDATION DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION
MINEURE AFIN D'AUTORISER UN ESCALIER
EXTÉRIEUR EN COUR AVANT**

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

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser un escalier extérieur en cour avant afin de desservir le logement bigénération situé au sous-sol de la résidence;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à l'article 149 du règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser la construction en cour avant d'un escalier extérieur donnant accès au sous-sol alors que le règlement de zonage interdit en cour avant les escaliers donnant accès au sous-sol;

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 QUE la recommandation CCU-20090130 donnait une orientation préliminaire favorable à la demande,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPOUVER la demande de dérogation mineure afin d'autoriser un escalier extérieur en cour avant afin de desservir le logement bigénération situé au sous-sol de la résidence, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Boulianne Charpentier Architectes, révisés le 14 juillet 2020, feuillets A2 et A3.

**CCU-20092905 RECOMMANDATION DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION
MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE MARGE
AVANT SECONDAIRE INFÉRIEURE À LA MARGE
PRESCRITE ET UN EMPIÈTEMENT EXCÉDENTAIRE
POUR UN PERRON ET UN BALCON**

DEMANDEUR: MME MÉLANIE LAPORTE
LIEU: 623, RUE AUBERT-DE-GASPÉ

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une marge avant secondaire inférieure à la marge prescrite et un empiètement excédentaire pour un perron et un balcon dans le cadre d'un projet d'agrandissement de la résidence;

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 prescrite à la grille des spécifications de la zone H-118 et à l'article 142 du Règlement de zonage no 1235;

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

- Une marge avant secondaire de 5,21 mètres alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit, à la grille des spécifications de la zone H-118, une marge avant minimale de 7,5 mètres, soit une dérogation de 2,29 mètres;
- Un empiètement de 3,47 mètres dans la marge avant secondaire pour un perron alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit, à l'article 142, un empiètement maximal de 1,75 mètre, soit une dérogation de 1,72 mètre;
- Un empiètement de 3,35 mètres dans la marge avant secondaire pour un balcon alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit, à l'article 142, un empiètement maximal de 1,75 mètre, soit une dérogation de 1,60 mètre;

ATTENDU le tracé en courbe de la rue Lauzon et de sa pente ascendante qui minimise l'impact de la hauteur du volume projeté;

ATTENDU QUE la partie gazonnée de l'emprise municipale est d'environ 6,5 mètres, ce qui, additionné à la marge de recul de 5,21 mètres de l'agrandissement, crée une distance considérable par rapport au pavage de la rue Lauzon;

ATTENDU QU'un agrandissement en cour arrière pourrait avoir un impact plus grand pour le voisin situé au 639, rue Lauzon que le projet soumis, situé en cour avant secondaire;

ATTENDU QUE la demande a obtenu une orientation préliminaire favorable CCU-20090105;

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 afin d'autoriser une marge avant secondaire de 5,21 mètres alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit, à la grille des spécifications de la zone H-118, une marge avant minimale de 7,5 mètres, soit une dérogation de 2,29 mètres, un empiètement de 3,47 mètres dans la marge avant secondaire pour un perron alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit, à l'article 142, un empiètement maximal de 1,75 mètre, soit une dérogation de 1,72 mètre et un empiètement de 3,35 mètres dans la marge avant secondaire pour un balcon alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit, à l'article 142, un empiètement maximal de 1,75 mètre, soit une dérogation de 1,60 mètre, dans le cadre d'un projet d'agrandissement de la résidence, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation réalisé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, minute 54322, daté du 12 août 2020;
- Recommandation CCU-20090105.

CCU-20092906

RECOMMANDATION

**DEMANDE PRÉLIMINAIRE POUR L' APPROBATION
D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN DE PERMETTRE
L'AMÉNAGEMENT D'UNE VOIE DE CIRCULATION
COMPORTANT UNE LARGEUR DÉROGATOIRE**

DEMANDEUR: ARCHITECTURE CBA INC.
 PROPRIÉTAIRE: DR SOPHIE LAVALLÉE, MÉDECIN
 DE FAMILLE INC.
 LIEU : 281, RUE BLAIN

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire de dérogation mineure à l'effet d'autoriser une allée de circulation automobile comportant une largeur dérogatoire;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à l'article 220 du règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une allée de circulation servant d'entrée et de sortie présentant une largeur de 4 mètres, alors que le règlement de zonage prescrit une largeur minimale de 7 mètres, soit une dérogation de 3 mètres;

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

DE DONNER UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE FAVORABLE à la demande préliminaire de dérogation mineure à l'effet d'autoriser une allée de circulation automobile d'une largeur de 4 mètres, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Les arbres matures situés en marge avant secondaire devront être préservés;
- Un arbre à grand déploiement devra être prévu à proximité du stationnement.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation projeté préparé par Architecture CBA Inc., daté du 16 septembre 2020, feuillet 1 de 10;
- Plan d'implantation projeté préparé par Architecture CBA Inc., daté du 9 septembre 2020, feuillet 1 de 10.

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-20092907

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

DEMANDEUR : M. DAVID LAMONTAGNE
LIEU: 660, RUE RIMBAUD

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 soumis consiste à remplacer le revêtement extérieur en bois installé à la verticale ainsi que le revêtement de toiture en bardeaux d'asphalte, à ajouter un toit au-dessus de la galerie de l'entrée principale et un autre toit pour couvrir une nouvelle galerie à l'arrière de la résidence;

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 des projets de rénovation est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment et celui des bâtiments contigus lorsque c'est le cas;

ATTENDU QUE les choix de matériaux et coloris soumis par le demandeur sont les suivants:

Murs: Revêtement de vinyle de la compagnie Mitten, installé à la verticale, modèle Planche et latte, couleur Gris satin ou Flagstone;

Toit: Bardeaux d'asphalte de la compagnie BP, modèle Everest 42, couleur Noir cobalt;

Colonnes:

- Galerie avant :
 - Base en pierre de la compagnie Permacon, modèle Lafitt, couleur Gris Newport;
- Galeries avant et arrière :
 - Colonnes en bois couleur torréfié ou en aluminium de couleur noire;

Poutres décoratives dans le pignon: Bois de couleur torréfié;

Fascias et soffites: Aluminium de couleur noire.

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:

- Plans des toitures fournies par le demandeur et annotés par le Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement, feuillets 1 à 4 de 4, reçus le 16 septembre 2020.

CCU-20092908

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

DEMANDEUR: MME MARYLÈNE HAMEL
LIEU: 55-57, RUE SAINT-CHARLES

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

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 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 le projet de rénovation vise la réfection des galeries en façade avant et du côté droit de la maison par l'installation de nouvelles colonnes et de garde-corps en bois traité peints de couleur blanche pour s'harmoniser avec le balcon du deuxième étage et les propriétés limitrophes;

ATTENDU QUE les garde-corps des galeries seront composés de barrotins carrés fixés entre la main courante et la lisse basse;

ATTENDU QUE la résidence à l'étude ne comporte pas de valeur patrimoniale. Or, les travaux envisagés visent à préserver son caractère architectural champêtre et celui du secteur;

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 :

- Un plan de construction des galeries indiquant les détails des colonnes et des garde-corps devra être soumis pour la demande de certificat d'autorisation.

CCU-20092909

RECOMMANDATION

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

DEMANDEUR: MME GAO YANG
LIEU: 161, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

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 l'escalier extérieur qui mène aux chambres du motel;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 47, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet situé dans une zone commerciale adjacente au boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des rénovations extérieures est d'apporter un soin particulier à l'articulation des différentes composantes architecturales du bâtiment;

ATTENDU QUE les composantes proposées pour le remplacement de l'escalier sont:

- Escalier : Escalier droit (1), de la compagnie Groupe Forges;
- Garde-corps : Standard (21), de la compagnie Groupe Forges;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont:

- Limon, mains courantes et garde-corps : Aluminium soudé, de couleur « Kaki 559 », de Gentek;
- Marche : Fibre de verre, de couleur « Sable 508 », de Gentek;

ATTENDU QUE la main courante devra être de forme aplatie telle que l'existante;

ATTENDU QUE les garde-corps devront être blancs afin de s'harmoniser avec les garde-corps présents sur le bâtiment;

ATTENDU QUE les limons devront être de l'une des couleurs accent qui se trouvent sur le bâtiment, soit le rouge ou le vert forêt ;

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 et les conditions suivantes:

- Le modèle de main courante devra être déposé pour approbation lors de la demande de certificat d'autorisation;
- La couleur des garde-corps et des limons devra être déposée pour approbation lors de la demande de certificat d'autorisation.

En référence au document suivant :

- Catalogue du Groupe Forgex, pages 3 et 8.

CCU-20092910

RECOMMANDATION

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

DEMANDEUR: M. ROBERT DESCHAMPS
LIEU: 265, RUE SAINT-LOUIS

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

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

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

ATTENDU QUE le projet de rénovation vise à remplacer le parement de brique et d'aluminium sur l'ensemble de la maison par un parement en bois d'ingénierie de la compagnie Maibec de couleur blanche d'un profilé de 6 pouces ou de 8 pouces. Également, le projet vise à remplacer toutes les portes et fenêtres de couleur blanche par de nouvelles portes et fenêtres de couleur noire de même type et dimensions;

ATTENDU QUE le parement extérieur d'un profilé de 8 pouces est représentatif des maisons de type bungalow. Toutefois, si le produit n'est pas disponible dans ce profilé, le bois d'ingénierie d'un profilé de 6 pouces sera installé;

ATTENDU QUE le secteur comporte des propriétés de type bungalow ayant des caractéristiques similaires pour les matériaux de parement extérieur tels que la maçonnerie, l'aluminium et le bois d'ingénierie ainsi que des fenêtres de moyenne et de grande taille de couleur blanche, brun foncé et noir;

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

CCU-20092911

RECOMMANDATION

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

DEMANDEUR: M. FRANCIS RACINEUX
LIEU: 1055, CHEMIN DE LA
MONTAGNE

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

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 35, 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 de rénovation consiste à peindre de couleur « *Montagnes Selkirk* » de Peintures SICO le parement extérieur de bois sur l'ensemble de la propriété et à remplacer la jupe décorative en treillis de bois par une nouvelle jupe décorative de même style;

ATTENDU QUE la jupe décorative en treillis de bois devra être de couleur blanche afin d'adoucir l'apparence de la résidence et d'assurer un contraste de couleurs harmonieux entre le parement extérieur, les ouvertures et le découpage;

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-20092912

RECOMMANDATION

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

DEMANDEUR: ARCHITECTURE LÉVESQUE
ET BRAULT INC.
PROPRIÉTAIRE: M. PHILIPPE GOSSELIN
LIEU: 916, 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 le projet consiste à ajouter un toit secondaire attenant au bâtiment principal sur la façade 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 des projets de rénovation est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment et celui des bâtiments contigus lorsque c'est le cas;

ATTENDU QUE le toit aura une largeur de 8,23 mètres, une profondeur de 3,66 mètres et une hauteur maximale de 3,96 mètres;

ATTENDU QUE le choix des matériaux et coloris soumis par le demandeur est le suivant:

- Quatre colonnes en pruche de couleur naturelle;
- Bardeaux d'asphalte de couleur « noir deux tons »;

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 :

- Plans préliminaires d'architecture réalisée par Architecture Lévesque et Brault inc., feuillets A 1 à A 6, datés du 2 septembre 2020.

CCU-20092913

RECOMMANDATION

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

DEMANDEUR: MME GINA BROUILLETTE
LIEU: 839, RUE HÉBERT

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

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer le revêtement léger sur l'ensemble du bâtiment principal, la porte d'entrée principale et la porte de garage;

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 des rénovations extérieures est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants:

- Revêtement :
 - Au-dessus des fenêtres et de la porte d'entrée à l'avant :
 - Acier, installé à l'horizontale, de couleur « brun chocolat »
 - Façades latérales et arrière :
 - Vinyle, installé à l'horizontale, de couleur « vent de fumée »

- Porte d'entrée et panneau adjacent :
 - Acier de couleur « vent de fumée »
- Porte de garage :
 - De la compagnie Garaga, modèle avec trois fenêtres dans la partie supérieure, couleur « vent de fumée »;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- La description complète des matériaux (types, fabricants, modèles, couleurs) devra être fournie lors de la demande de certificat d'autorisation.

CCU-20092914

RECOMMANDATION

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR
L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION
POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT ET DE
RÉNOVATION EXTÉRIEURE ET POUR
L'AMÉNAGEMENT DU SITE**

DEMANDEUR: ARCHITECTURE CBA INC.
 PROPRIÉTAIRE: 9407-6882 QUÉBEC INC.
 M. ANTHONY MAINVILLE
 LIEU: 894, BOULEVARD SIR-WILFRID-
 LAURIER

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

ATTENDU que le projet consiste à relier les deux bâtiments existants sur le terrain du 894, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier afin de créer de nouveaux espaces de bureaux. La rénovation complète de l'enveloppe extérieure des bâtiments est également prévue de même que le réaménagement des aires de stationnement;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 47, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet situé dans une zone commerciale adjacente au boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture est de concevoir une architecture distinctive qui transcende les modes et qui s'harmonise au cadre naturel de la Ville. Pour l'aménagement des terrains, l'objectif principal du PIIA est d'assurer la mise en valeur des activités commerciales du centre-ville;

ATTENDU QUE le projet propose des matériaux de parement extérieur qui ne sont pas communs pour le secteur du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, où une intégration de briques d'argile rouge est préconisée;

ATTENDU QUE le requérant a opté pour une proposition de matériau léger et de matériau brut compte tenu de l'échelle du bâtiment à un étage et du lien avec la nature qui est mis à l'avant plan du projet, notamment par la préservation des arbres matures existants;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Murs :
 - Fibrociment installé à la verticale, profilé de 7 pouces, fini bois, couleur gris foncé;
 - Panneaux d'acier corten, couleur naturelle;
- Portes de couleur gris fusain;
- Fenêtres et murs rideau de couleur anthracite;
- Garde-corps de couleur anthracite;

ATTENDU QU'il s'agit d'un projet de rénovation et d'agrandissement qui doit prendre en considération des formes, des volumes existants, un contexte d'implantation et autres défis ou contraintes qu'un projet de construction neuve n'aura pas nécessairement;

ATTENDU QUE le projet devra démontrer qu'il s'inscrit harmonieusement au secteur du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier où le cadre bâti récemment construit ou rénové est caractérisé par une présence de brique d'argile rouge;

ATTENDU QUE certains éléments non conformes au règlement de zonage devront faire l'objet d'une demande de dérogation mineure;

ATTENDU QU'il s'agit d'un projet de qualité, qui a pour objectif de mettre en valeur un site et ses bâtiments existants;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas la majorité des objectifs du règlement no 1239,

Après délibérations, il est majoritairement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure et pour l'aménagement du site, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Éléments non conformes :
 - La largeur des entrées charretière devra être corrigée pour atteindre 7 mètres.
 - Le projet devra faire l'objet d'une demande de dérogation mineure pour les éléments suivants :
 - Parement de fibrociment pour un bâtiment d'usage commercial; l'article 101 du règlement de zonage no 1235 ne permet pas le clin de fibrociment pour les bâtiments abritant des usages commerciaux ou industriels;
 - Hauteur en étage; la grille des spécifications de la zone C-11 autorise les bâtiments entre 2 et 4 étages. Les dispositions pour les bâtiments protégés par droits acquis précisent que l'agrandissement doit être conforme aux règlements d'urbanisme;
 - Bande de terrain végétalisée le long des lignes latérales; l'article 241 du règlement de zonage no 1235, une bande de terrain gazonnée et garnie d'un aménagement naturel d'une largeur minimale de 1,8 mètre est exigée le long des lignes latérales.
- Aménagement du site :
 - Une analyse horticole devra être effectuée afin de déterminer si les dégagements nécessaires au maintien des arbres sont respectés.

- Conformément à l'article 241 du règlement de zonage no 1235, 1 arbre par chaque 7 mètres de frontage est requis en cour avant;
 - L'indice de canopée des aires de stationnement devra être fourni. Celui-ci devra atteindre minimalement 20 %;
 - Le lien piéton entre l'entrée et le stationnement devra être prolongé jusqu'à la limite de l'emprise publique;
 - Des détails sur les mesures de gestion écologique des eaux de surface devront être fournis.
- Architecture et affichage :
 - Les détails des matériaux muraux et de toiture (types, fabricants, couleurs) doivent être fournis;
 - Le matériau de brique d'argile rouge devra être intégré au projet;
 - Le traitement de la partie du bâtiment la plus rapprochée du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier devra être révisé afin d'améliorer sa relation avec la voie publique;
 - Tout projet d'affichage devra faire l'objet d'une demande distincte qui devra être approuvée par le comité consultatif d'urbanisme.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation réalisé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 14 septembre 2020, minute 54486;
- Plans d'architecture réalisés par Architecture CBA inc., feuillets A1 à A21, datés du 17 septembre 2020.
- Lettre du propriétaire à l'attention du CCU.

CCU-20092915

RECOMMANDATION

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

DEMANDEUR: M. DANIEL BEAUREGARD
LIEU: 198, RUE DE LA ROCQUE

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 sur la façade avant du bâtiment, ainsi que le découpage des portes et des fenêtres du rez-de-chaussée;

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 des rénovations extérieures est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Revêtement :
 - Façade avant :
 - Acier Harrywood de couleur « blanc crème » ou « brun moyen »
 - Façades latérales et arrière :
 - Acrylique existant peint de couleur blanche;
- Découpage des fenêtres :
 - Aluminium de couleur blanche;

ATTENDU QUE la couleur « brun moyen » n'est pas retenue afin de permettre de conserver une luminosité sur la façade et d'éviter la création d'un bloc foncé dû à une couleur trop similaire à celle du bardeau d'asphalte couvrant la surface de l'étage;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- Les détails de la couleur « blanc crème » (fabricant et code de couleur) devra être soumis lors de la demande de certificat d'autorisation.

CCU-20092916

RECOMMANDATION

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

DEMANDEUR: MME NANCY PARADIS
PROPRIÉTAIRE: M. ROGER BRETON
LIEU: 637, RUE CHÂTEAUBRIAND

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

ATTENDU QUE le projet consiste à peindre le revêtement extérieur du bâtiment principal et à ajouter une ouverture sur l'élévation avant secondaire;

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 des projets de rénovation est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment et celui des bâtiments contigus lorsque c'est le cas;

ATTENDU QUE la nouvelle ouverture sur l'élévation avant secondaire aura des dimensions de 32 pouces par 41 pouces;

ATTENDU QUE les choix des matériaux et coloris soumis par le demandeur sont les suivants:

- Peindre le revêtement de vinyle actuellement de couleur bourgogne, de couleur 523 Slate charbon de la compagnie Gentek;
- Cadres de fenêtre en PVC de couleur blanche;

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 au document suivant :

- Plan de rénovation réalisé par Dany Robin, feuille A- 1/1, daté du 31 août 2020.

CCU-20092917

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

DEMANDEUR: ARCHITECTURE CBA INC.
 PROPRIÉTAIRE: DR SOPHIE LAVALLÉE,
 MÉDECIN DE FAMILLE INC.
 LIEU: 281, RUE BLAIN

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 et pour l'aménagement du site;

ATTENDU QUE le projet vise à rénover le bâtiment et à aménager un stationnement afin d'implanter un nouvel usage commercial dans la résidence existante. Le projet prévoit également l'aménagement d'un logement au sous-sol du bâtiment;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 44, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de développement situé dans les zones H-78, H-79 et H-83;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'aménagement des terrains est de créer un aménagement convivial qui permet une cohabitation harmonieuse et fonctionnelle des piétons, des personnes à mobilité réduite, des cyclistes et des automobilistes;

ATTENDU QUE les travaux projetés sur le bâtiment sont les suivants:

- Remplacement des revêtements légers;
- Changement de couleur des fascias;
- Remplacement de la porte d'entrée principale;
- Remplacement du muret de maçonnerie sur la galerie avant par un garde-corps de verre;
- Ajout d'une nouvelle ouverture sur la façade avant secondaire;
- Ajout d'un nouvel accès au rez-de-chaussée sur la façade arrière;
- Construction de nouveaux accès extérieurs en cour arrière;
- Aménagement d'une aire de détente extérieure reliée à l'usage commercial;

ATTENDU QUE le projet comporte certains éléments dérogatoires en lien avec les plantations minimales d'arbres et l'ajout d'espaces de stationnement pour vélo qui devront être ajustés;

ATTENDU QUE l'approbation d'une dérogation mineure est requise afin de permettre la réalisation du projet;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit favorablement avec les objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD) relié au secteur de l'hôtel de ville,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE DONNER UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE FAVORABLE à la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure et pour l'aménagement du site, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Le projet devra comporter quatre espaces de stationnement pour vélo;

- Le projet devra comporter un minimum de 6 arbres en cour avant et un arbre à grand déploiement à proximité du stationnement relié à l'usage commercial;
- Le projet devra intégrer les mesures de mitigation concernant la gestion des eaux de ruissellement;
- Les nouvelles surfaces pavées devront être construites à l'aide de pavés perméables;
- Une allée piétonne devra être ajoutée au projet entre l'entrée principale du bâtiment et la rue;
- La couleur des ouvertures devra être harmonisée sur l'ensemble du bâtiment;
- Un concept préliminaire d'affichage devra être présenté dans le cadre de la demande de révision.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'implantation et d'architecture préparés par Architecture CBA Inc., datés du 16 septembre 2020, feuillets 1, 9 et 10 de 10.

CCU-20092918

RECOMMANDATION

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

DEMANDEURS : MME MARIE-HÉLÈNE AUBÉ
ET M. ÉRIC GAUTHIER
LIEU: 701, RUE DES COLIBRIS

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

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 vise à préserver le paysage naturel en piémont habité;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'aménagement vise à préserver le cadre paysager, soit principalement les massifs boisés d'intérêt et la canopée d'arbres matures;

ATTENDU QUE les matériaux de revêtement de la remise seront présents sur la résidence;

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 remise, selon les attendus et la condition suivante :

- Les arbres abattus pour permettre l'implantation de la remise devront être remplacés.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Architecture Lévesque et Brault inc., daté du 28 août 2020;
- Plans de cabanon préparés par Architecture Lévesque et Brault inc. datés du 10 septembre 2020.

CCU-20092919

RECOMMANDATIONDEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR
L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION
POUR UN GARAGE DÉTACHÉ

DEMANDEUR: M. ALAIN TREMBLAY
LIEU: 1075, CHEMIN DE LA
MONTAGNE

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

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 la silhouette architecturale de la construction avec les bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat;

ATTENDU QUE le projet respecte la volumétrie des bâtiments accessoires présents sur le chemin de la Montagne;

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

- Planche de pruche installée à la verticale;
- Fenêtres à guillotine de couleur blanche;
- Fascias et soffites de couleur gris moyen;
- Toiture de bardeaux d'asphalte noir deux tons;
- Porte d'accès piéton de couleur rouge foncé;

ATTENDU QUE la planche de pruche est également envisagée comme revêtement pour les fascias et soffites;

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 un garage détaché, selon les attendus et les conditions suivantes:

- La hauteur de la résidence de même que la pente de sa toiture principale devront être précisées aux plans;
- Un aménagement de type arbustif devra être prévu afin de dissimuler la nouvelle allée de circulation;
- La couleur des fascias et soffites devra être harmonisée avec la couleur grise de la porte de garage;
- La couleur du revêtement de toiture devra être harmonisée avec la couleur des fascias et soffites.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 16 septembre 2020 et portant la minute 54498;
- Plans d'architecture préparés par Bâtiment Préfab, projet Jaimie Robson-01, datés du 2 septembre 2020, feuillets 3 à 6 de 9.

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-20092920

RECOMMANDATIONDEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR
L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION
POUR UN BÂTIMENT MIXTE

DEMANDEUR: ARCHITECTURE CBA INC.
 PROPRIÉTAIRE: 9421-1802 QUÉBEC INC. A/S
 M. SÉBASTIEN LETENDRE
 LIEU: 886, BOULEVARD SIR-WILFRID-
 LAURIER

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

ATTENDU QUE le projet consiste à construire un bâtiment abritant un usage commercial au rez-de-chaussée et environ 35 logements en partie au rez-de-chaussée et les autres sur les trois étages supérieurs;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 51, en fonction des objectifs et critères applicables aux bâtiments mixtes;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'implantation est de préserver le paysage, l'identité du site et les caractéristiques du secteur limitrophe. Quant à l'architecture, l'objectif principal du PIIA est de concevoir un bâtiment mixte dont l'identité est affirmée et cohérent avec le cadre bâti hilairémontais;

ATTENDU QUE le projet se situe sur terrain transversal et qu'il doit démontrer une sensibilité quant à son intégration au cadre bâti de la rue Lavoie. Or, le projet de 4 étages qui s'étend jusqu'à la limite de la bande riveraine de la branche #3 du cours d'eau Voghel aura un impact majeur sur ce secteur résidentiel adjacent où les résidences sont principalement de 1 étage;

ATTENDU QUE pour les terrains adjacents au boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, compte tenu de l'usage des terrains et de l'emprise au sol des bâtiments, un certain déboisement est à prévoir dans le cadre des projets de construction. Or, les seuls arbres qui seront conservés sont ceux localisés dans la rive du cours d'eau;

ATTENDU QUE l'excavation nécessaire pour l'aménagement du stationnement souterrain risque de compromettre sévèrement le maintien des arbres, ce qui n'est pas acceptable compte tenu qu'il s'agit d'une bande de protection pour un cours d'eau;

ATTENDU QUE le projet propose 1 niveau de stationnement souterrain de 56 cases et 12 cases de stationnement en façade et que les besoins estimés en stationnement pour l'usage commercial varient entre 4 et 6 cases;

ATTENDU QU'au niveau du style architectural, le projet s'intègre avec les bâtiments identitaires du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier tout en proposant des composantes distinctives du bâti existant;

ATTENDU QUE le style inspiré des anciennes manufactures est sobre et ponctué d'éléments architecturaux de qualité, tels le couronnement de béton, les ouvertures en arc, l'assemblage de brique en soldat et les clés de voûte;

ATTENDU QUE les façades avant et latérale gauche sont classiques, avec des angles droits en cohérence avec le style proposé. Or les élévations, latérale droite et arrière présentent des angles différents qui brisent l'harmonie. Si des angles doivent être conservés, ils devraient seulement permettre de distinguer la partie commerciale de la partie résidentielle;

ATTENDU QUE le bâtiment doit être revu autant dans ses volumes qu'au niveau de son implantation afin de respecter une échelle humaine à partir du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et une échelle compatible avec le secteur résidentiel adjacent sur la rue Lavoie;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas la majorité des 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 un bâtiment mixte, selon les attendus et les conditions suivantes :

Architecture:

- Le bâtiment devra être modifié de façon à assurer une harmonisation du gabarit (largeur, profondeur, hauteur), en tenant compte du gabarit des bâtiments limitrophes. Afin de diminuer l'effet de masse, un recul d'une partie du 4^e étage serait souhaitable du côté du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier au lieu du simple changement de matériau. Du côté de la rue Lavoie, un recul significatif du bâtiment est requis et l'effet de masse devra être réduit par une gradation des hauteurs;
- Des perspectives et des coupes de rue, incluant le bâti existant sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et sur le rue Lavoie sont requis pour l'analyse de l'échelle du bâtiment par rapport à son environnement;
- Une étude d'ensoleillement est requise afin de vérifier si le projet a des impacts d'ombrage sur les propriétés voisines;
- Des précisions devront être fournies quant à l'usage projeté de la suite commerciale puisqu'elle ne comprend aucune porte ou d'aire de service (ex : livraison);
- La possibilité d'intégrer la descente du stationnement souterrain à même le bâtiment devra être évaluée afin de limiter son impact visuel;
- Les constructions souterraines doivent respecter 1 mètre de toute ligne de lot, conformément à l'article 160.1 du règlement de zonage no 1235;
- Le plan du stationnement souterrain devra être fourni;
- Le revêtement du toit devra être de couleur pâle et présenter un indice de réflectance solaire (IRS) d'au moins 78 et/ou un toit végétalisé, en partie ou en totalité;

Aménagement de terrain :

- Les conteneurs à déchets doivent être localisés en cour latérale ou arrière, conformément à l'article 160 du règlement de zonage no 1235;
- L'entrée charretière doit respecter une largeur de 7 mètres, conformément à l'article 220 du règlement de zonage no 1235;
- Un plan d'aménagement paysager, réalisé par un architecte du paysage, devra être soumis pour assurer la faisabilité et la viabilité des plantations projetées. Dans tous les cas, le bâtiment et le stationnement souterrain devront permettre un dégagement suffisant pour permettre le maintien intégral de la rive et de ses arbres. Ce plan devra inclure aussi des mesures pour une gestion écologique des eaux de surface;
- Les bandes de terrain gazonnée doivent être d'une largeur minimale de 1,8 mètres le long des lignes latérales, conformément à l'article 241 du règlement de zonage no 1235;
- L'indice de canopée de l'aire de stationnement devra être indiqué sur le plan d'aménagement paysager;

- Une allée piétonne sécuritaire devra être ajoutée au projet entre l'entrée principale du bâtiment et la rue.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation réalisé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 14 septembre 2020, minute 54479;
- Plans d'architecture réalisés par Architecture CBA inc., feuillets 1 à 17, datés du 16 septembre 2020.

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

RÉVISIONS DE PIIA

CCU-20092921

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA NO CCU-20072819
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR UNE RÉSIDENCE
UNIFAMILIALE ISOLÉE**

PROPRIÉTAIRE: MME ANGÈLE ST-PIERRE
LIEU: 132, RUE FORBIN-JANSON

ATTENDU la demande de révision du PIIA no CCU-20072819 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 au niveau des projets de construction est de s'intégrer harmonieusement avec le milieu existant;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-20072819 refusait la demande considérant que la forme de la toiture devait être modifiée afin de s'intégrer aux résidences existantes dans le secteur;

ATTENDU QUE le projet comporte maintenant une toiture à deux versants tels que les résidences unifamiliales isolées présentes dans le secteur;

ATTENDU QUE le projet comporte les matériaux de revêtement extérieur suivants :

- Brique de la compagnie Meidan, modèle Willowbrook;
- Revêtement à clins de fibrociment de la compagnie James Hardie, couleur Dream collection, Touch of Gray 461;
- Bardeau d'asphalte de la compagnie BP Canada, modèle Mystique 42, couleur noire deux tons;
- Portes, colonnes, volet et toit de tôle de couleur noire;
- Fenêtres, moulures, soffites et fascia de couleur blanc;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de révision du PIIA no CCU-20072819 pour l'obtention d'un permis de construction pour une résidence unifamiliale isolée, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 2 septembre 2020 et portant la minute 54229;
- Plans d'architecture préparés par Architecture Lévesque et Brault inc., datés d'août 2020, feuillets A2 à A5 de 8.

CCU-20092922

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA NO CCU-20090122
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX
D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION
EXTÉRIEURE**

PROPRIÉTAIRE: MME MARIE-JOSÉE MITCHELL
LIEU: 1129, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA no CCU-20090122 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet consiste en l'agrandissement du bâtiment principal par l'ajout d'un garage double attenant avec sous-sol à l'arrière, ainsi que l'agrandissement de l'entrée charretière, le remplacement des fenêtres, le changement de couleur du revêtement de CanExel existant, l'ajout de pignons et l'ajout d'une toiture sur la galerie arrière;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau d'un agrandissement et des rénovations extérieures est d'assurer une intégration harmonieuse des agrandissements qui respectent l'implantation des bâtiments voisins et d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation;

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

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont :

- Toiture : Bardeaux d'asphalte Timberline HD, couleur « Charbon »
- Murs :
 - Maçonnerie : Brique Novabrik, telle que l'existant, couleur « Charcoal (split) »;
 - Revêtement léger : Bois d'ingénierie, de CanExel, modèle Ridgewood D-5, tel que présent sur le bâtiment principal, couleur « Gris brume »;
- Portes d'entrée et portes de garage : De couleur noire;
- Fascia, soffite, fenêtre, colonne et découpage au pignon: tels que ceux déjà présents sur la maison, aluminium de couleur blanche.

ATTENDU QUE le revêtement de CanExel existant sera peint afin de s'harmoniser à la couleur du nouveau revêtement de CanExel;

ATTENDU QU'un arbre d'essence indigène, à grand déploiement, devra être planté en cour avant pour remplacer celui qui devra être abattu;

ATTENDU QU'un aménagement végétalisé devra être réalisé afin de limiter l'impact de l'agrandissement de l'aire de stationnement;

ATTENDU QUE l'élargissement du pavage du côté gauche de l'aire de stationnement devra présenter, un recul d'au moins 6,5 mètres par rapport à la ligne de lot avant;

ATTENDU QUE des mesures de mitigation concernant la gestion des eaux de ruissellement devront être planifiées considérant la surface minéralisée importante;

ATTENDU QUE l'immeuble se situe en partie dans la zone à risques de glissement de terrain de la rivière Richelieu;

ATTENDU QUE deux avis géotechniques ont été réalisés pour la construction de la toiture de la galerie en cour arrière et du garage attenant. Les deux avis démontrent que les constructions ne sont pas susceptibles de subir ou d'entraîner un glissement de terrain;

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 révision du PIIA no CCU-20090122 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

Aménagement paysager :

- Un plan d'aménagement paysager devra être soumis lors de la demande de permis. Ce dernier devra comprendre :
 - les niveaux de terrain existants et projetés;
 - un recul du pavage de 6,5 mètres minimum par rapport à la ligne de lot avant du côté gauche du stationnement;
 - les plantations projetées pour limiter l'impact visuel de l'agrandissement de l'aire de stationnement;
 - l'emplacement de l'arbre à planter et son essence;
 - les mesures de mitigation pour la gestion des eaux de ruissellement.

Architecture :

- Les plans de construction complets devront être déposés lors de la demande de permis.

Avis géotechniques :

Le projet devra respecter les recommandations des avis géotechniques cités en référence, notamment :

- Toiture de la galerie (balcon) en cour arrière :
 - Les charges additionnelles de la toiture et des murs périphériques du balcon seront reprises par des vieux vissés qui seront installés au pourtour du balcon. Ces pieux devront être appuyés sur le dépôt argileux à environ 5,5 mètres de profondeur (à l'élévation du bas de talus) afin de ne pas ajouter de charge dans le talus.
- Garage attenant :
 - Les fondations du nouveau garage devraient être appuyées sur les pieux afin d'éviter des tassements différentiels entre le garage et la maison. Les charges structurales du garage seront reprises par des pieux foncés jusqu'au sol dense qui seront installés au pourtour des fondations et les charges sur la dalle seront compensées par les sols excavés pour le sous-sol du garage.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture, préparés par Dessin Drummond, datés du 15 septembre 2020, reçus le 15 septembre 2020, pages 1 à 2 de 4;
- Plan d'implantation, réalisé par Jean-Luc Fortin, arpenteur-géomètre, révisé en date du 16 septembre 2020, portant la minute 6877, reçu le 17 septembre 2020;
- Modèle de porte de garage, transmis par la propriétaire le 26 août 2020;
- Document transmis par la propriétaire, à présenter au comité consultatif d'urbanisme, intitulé *CCU-20090122 - Réponse à la proposition de refuser la demande de PIIA*, avec les annexes A et B, reçu le 15 septembre 2020;
- Avis géotechnique, *Ajout d'une toiture à la résidence et au balcon arrière*, réalisé par Maxime Gerbeau, ingénieur pour Labo Montérégie et daté du 16 juillet 2020;
- Avis géotechnique, *Construction d'un nouveau garage*, réalisé par Maxime Gerbeau, ingénieur pour Labo Montérégie et daté du 21 septembre 2020.

Monsieur Denis Pion quitte la reunion.**MODIFICATION DE RÈGLEMENT**

CCU-20092923

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DE LA DEMANDE DE
MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE
NO 1235 (CCU-20022504) AFIN D'AUTORISER
LES CLASSES D'USAGES « H-5 HABITATION
MULTIFAMILIALE DE 7 LOGEMENTS ET PLUS
ET « H-6 HABITATION COLLECTIVE » DANS LA
ZONE C-14**

DEMANDEUR: EDM-BATIMO
 PROPRIÉTAIRE: SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ST-
 HILAIRE
 LIEU: 505, BOULEVARD SIR-WILFRID-
 LAURIER

ATTENDU le dépôt de la révision de la demande de modification au règlement de zonage no 1235 (CCU-20022504) afin d'autoriser les classes d'usages « H-5 Habitation multifamiliale de 7 logements et plus » et « H-6 Habitation collective » dans la zone C-14;

ATTENDU les recommandations no 2019-181-R et CCU-20022504;

ATTENDU QUE la recommandation no 2019-181-R donnait un avis préliminaire en prévision de l'approbation d'un PIIA visant la construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial ainsi qu'en prévision de la modification du règlement de zonage afin d'autoriser la classe d'usage « H-5 Habitation multifamiliale de 7 logements et plus » et de soustraire le projet à l'obligation d'avoir un rez-de-chaussée commercial;

ATTENDU QUE la recommandation no 2019-181-R donnait une orientation préliminaire favorable à la classe d'usage « H-5 Habitation multifamiliale de 7 logements et plus » mais précisait que pour respecter le Plan d'urbanisme durable, il était nécessaire de maintenir l'exigence de commerces au rez-de-chaussée. Pour le PIIA, l'orientation préliminaire favorable précisait qu'une attention devrait être apportée à la modulation des hauteurs, à l'entrée principale devant donner sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, à l'effet de linéarité à éviter, au dynamisme des façades sur rue et aux matériaux et coloris;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-20022504 concernait une demande de modification du règlement de zonage no 1235 afin d'autoriser la classe d'usage « H-5 habitation multifamiliale (7 logements et plus) » et d'autoriser des bâtiments de 5 étages dans la zone C-14;

ATTENDU QUE la recommandation no CCU-20022504 autorisait la classe d'usage « H-5 habitation multifamiliale de 7 logements et plus » mais refusait 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;

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 un usage commercial 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 révision de la demande de modification du règlement de zonage no 1235 (CCU-20022504) afin d'autoriser les classes d'usages « H-5 Habitation multifamiliale de 7 logements et plus » et « H-6 Habitation collective » dans la zone C-14, selon les attendus.

En référence aux documents suivants:

- Document de présentation du promoteur EDM-Batimo, pages 1 à 17 de 17, daté de septembre 2020 et reçu par courriel le 21 septembre 2020;
- Recommandations nos 2019-181-R et CCU-20022504.

VARIA

CCU-20092924

ACCEPTATION

SUIVI D'UN PROJET DE RÉNOVATION SUR LE CHEMIN DE LA MONTAGNE

Les membres échangent sur les travaux réalisés dans le cadre d'un projet de rénovation extérieure d'une résidence unifamiliale isolée sur le chemin de la Montagne qui fut approuvé par le comité consultatif d'urbanisme en 2019.

CCU-20092925

ACCEPTATION

SUIVI D'UN PROJET D'AFFICHAGE SUR LA RUE BRUNET

Les membres échangent sur les travaux en cours dans le cadre d'un projet d'affichage commercial sur la rue Brunet qui fut approuvé par le comité consultatif d'urbanisme en 2018.

CCU-20092926

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 30.

Marie-Line Des Roches, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président