

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 1^{er} DÉCEMBRE 2020

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 1^{er} décembre 2020 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
Claude Rainville

Mme Marie-Ève Daunais

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

M. Benoît Larivière,
directeur,
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

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

CCU-20120101

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 1^{er} DÉCEMBRE 2020**

Il est unanimement recommandé

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 1^{er} décembre 2020 soit accepté, avec la modification suivante :

➤ En retirant le point :

CCU-20120105 Demande d'approbation d'un PIIA pour le concept général d'un projet de développement résidentiel pour la zone H-60. Demandeur : BC2 pour Belcor Immobilier inc, Ferme Équestre Excalibur (Reining) inc. et 9207-0440 Québec inc., propriétaires.

CCU-20120102

ACCEPTATIONACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 27 OCTOBRE 2020

Il est unanimement recommandé

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 27 octobre 2020 soit accepté, tel que rédigé.

DÉROGATIONS MINEURES

CCU-20120103

RECOMMANDATIONDEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER L'IMPLANTATION D'UNE REMISE EN COUR LATÉRALE POUR UNE RÉSIDENCE SITUÉE EN ZONE AGRICOLE

DEMANDEUR : M. CLAUDE GAUTHIER
LIEU : 1219, CHEMIN DES PATRIOTES NORD

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser l'implantation d'une remise en cour latérale droite pour une propriété résidentielle située en zone agricole;

ATTENDU QUE l'implantation de la remise est assujettie à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'elle est non conforme aux normes d'implantation définies au règlement de zonage no 1235 article 120, paragraphe 4 b) pour les remises en zone agricole;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une remise en cour latérale droite, alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit pour les zones agricoles que les remises reliées à un usage résidentiel doivent être implantées en cour arrière;

ATTENDU QUE la topographie du terrain ainsi que les contraintes naturelles limitent les possibilités d'installer la remise en cour arrière;

ATTENDU QUE la remise projetée se situe dans la zone de glissement de terrain adjacente à la rivière Richelieu;

ATTENDU QU'une étude géotechnique devra être déposée afin de confirmer que l'intervention projetée n'est pas susceptible de provoquer ou d'être touchée par un glissement de terrain;

ATTENDU QUE la dérogation mineure est conditionnelle à l'approbation du conseil municipal pour la réalisation des travaux dans la zone de glissement de terrain;

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 l'implantation d'une remise en cour latérale droite pour une propriété résidentielle située en zone agricole, en considérant les attendus.

En référence au document suivant :

- Croquis d'implantation de la remise reçu le 13 novembre 2020.

CCU-20120104

RECOMMANDATION**DEMANDE PRÉLIMINAIRE POUR L'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE À L'EFFET DE RENDRE CONFORME LE NOMBRE DE CASES DE STATIONNEMENT EXISTANT SUR LA PROPRIÉTÉ MULTIFAMILIALE DE 24 UNITÉS**

DEMANDEUR : M. DAVID BRASSARD
 PROPRIÉTAIRE : 9107-7404 QUÉBEC INC.
 LIEU : 470, COURS DE LA RAFFINERIE

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire de dérogation mineure à l'effet de rendre conforme le nombre de cases de stationnement existant sur la propriété multifamiliale de 24 unités;

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 223 du règlement de zonage # 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser 28 cases de stationnement alors que le règlement de zonage prescrit un minimum de 36 cases de stationnement pour la propriété. Ainsi, le projet propose une dérogation de 8 cases de stationnement;

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

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement de la MRC de la Vallée du Richelieu précise que les municipalités doivent prioriser dans les aires TOD les modes de déplacement collectif et actif en limitant, entre autres, le nombre d'espaces de stationnement;

ATTENDU QUE le permis de construction demande qu'une servitude soit déposée à la ville afin de permettre aux occupants de l'immeuble d'utiliser 8 cases de stationnement projetées sur le lot 4 780 179;

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 de rendre conforme le nombre de cases de stationnement existant sur la propriété, en autorisant 28 cases de stationnement alors que le règlement de zonage prescrit un minimum de 36 cases de stationnement pour la propriété, soit une dérogation de 8 cases de stationnement, selon les attendus.

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-20120105

RETIRÉ

CCU-20120106

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

DEMANDEUR : MME VALÉRIE BEAULAC-FILION
LIEU : 873, RUE DES BERNACHES

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 39, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction dans le piémont des zones H-57 et H-64;

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

ATTENDU QUE les matériaux de revêtement extérieur sont les suivants :

- Murs :
 - Revêtement de fibrociment, installé à la verticale de la compagnie James Hardie, couleur gris;
 - Revêtement de pierre de la compagnie Permacon, modèle Laffit Alto, couleur Nuancé gris Newport;
- Toit : Bardeau d'asphalte de la compagnie BP, modèle Mystique 42, couleur Noir 2 tons;
- Portes, fenêtres, fascias et soffites de couleur noire;

ATTENDU QUE les travaux de construction de la résidence et des murets et l'aménagement du terrain devront permettre de maintenir les arbres numéros 3, 4, 5, 6, 7, 8, 15 et 18 ainsi que les arbres numéros 16, 17, 19, 20, 21 et 22 situés sur la propriété voisine (lot 3 440 018);

ATTENDU QUE l'aire de stationnement présentant une pente de 19 % sera équipée d'un système de chauffage afin d'assurer que la surface soit exempte de glace pendant les périodes de gel;

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 :

Aménagement paysager :

- 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;
- Le mur de soutènement prévu à proximité des arbres 5, 6 et 7 devra être composé de pierres de carrière déposées au sol, de manière à ne pas affecter le système racinaire des arbres.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 21 octobre 2020, minute 54447;
- Plans d'architecture préparés par Sylvie Lusignan de Luvi-Tec, datés du 18 octobre 2020, feuillets 1B à 4B de 9;
- Plan d'aménagement préparé par Dubuc Architectes paysagistes, daté du 12 novembre 2020.

CCU-20120107

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR L'INSTALLATION D'UNE ENSEIGNE DE FAÇADE

DEMANDEUR : M. MICHEL BRISSON
 PROPRIÉTAIRE : 9091-9051 QUÉBEC INC.
 LIEU : 18, RUE BRUNET

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

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer l'enseigne de façade par une nouvelle enseigne de façade pour afficher le nouvel occupant, soit le dépanneur Voisin;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 48, en fonction des objectifs et critères particuliers applicables aux secteurs de la rue Brunet et des bretelles autoroutières de l'autoroute 20, zone C-1;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'affichage est d'assurer une intégration sobre et harmonieuse des enseignes sur le site;

ATTENDU QUE la nouvelle enseigne aura une largeur de 49 ¼ pouces, une hauteur de 18 pouces et une saillie à partir du mur de 5 pouces;

ATTENDU QUE les lettres de la nouvelle enseigne seront fixées individuellement au bâtiment sans structure apparente;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour l'installation d'une enseigne de façade, selon les attendus et la condition suivante :

- Une demande de permis de place d'affaires devra être déposée avec la demande de permis d'affichage suite au changement de locataire du dépanneur afin de se conformer au règlement sur les permis et certificats no 1234, article 64.

En référence aux documents suivants :

- Plan de l'enseigne de façade réalisé par Transworld, révisé le 24 octobre 2019.

CCU-20120108

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

DEMANDEUR : MME LYNDA LEMAY
LIEU : 554, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD

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 en l'ajout d'un volume en porte-à-faux sur l'élévation latérale 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 des rénovations extérieures est d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation et d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE les travaux ont déjà été effectués et que le volume en porte-à-faux a une profondeur de 0,56 mètre, une largeur de 1,52 mètre et une hauteur de 3,04 mètres;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris utilisés sont les mêmes que l'on retrouve sur l'ensemble du bâtiment;

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-20120109

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

DEMANDEUR : MME FRANCE MICHEL
LIEU : 965, RUE DES ORIOLES

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, à remplacer les coins de mur et les contours des fenêtres et à remplacer les soffites et fascias sur l'ensemble du bâtiment principal;

ATTENDU QUE le demandeur hésite entre laisser les volets tels qu'ils sont installés en façade et ajouter un découpage autour des fenêtres;

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 le PIIA préconise l'utilisation de matériaux de revêtements extérieurs sobres et durables;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Revêtement :
 - Revêtement horizontal de vinyle, série Sequoia Select de la compagnie Gentek, profilé Dutch, de couleur « gris orageux »;
- Coin de murs et contour des fenêtres :
 - Aluminium blanc;
- Soffites et fascias :
 - Aluminium blanc et « gris orageux »;

ATTENDU QUE le vinyle n'est pas considéré comme un matériau durable puisqu'il est dérivé du pétrole et qu'il est rarement recyclé au Québec;

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 :

- Harmoniser le traitement des deux ouvertures en façade principale du bâtiment;
- L'utilisation d'un revêtement durable est favorisée.

CCU-20120110

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN BÂTIMENT AGRICOLE

DEMANDEUR : M. MAXIME-PAUL AUCLAIR
 PROPRIÉTAIRE : 2321-2392 QUÉBEC INC.
 LIEU : 1386, CHEMIN OZIAS-LEDUC

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

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

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

ATTENDU QUE le nouveau bâtiment ne sera pas visible de la voie publique ou des propriétés résidentielles voisines;

ATTENDU QUE le PIIA vise une intégration des matériaux avec le style architectural du bâtiment et des composantes du secteur;

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

- Toiture en acier de type MS-1 de Mac Architectural (couleur Titanium Black);
- Revêtement mural :
 - Murs extérieurs MS380 vertical de Mac Architectural (couleur Quarts zinc);
 - ou
 - Norwood mini vertical de Mac Architectural (couleur Quarts zinc);

ATTENDU QUE le bandeau de maçonnerie illustré aux plans d'architecture est retiré du projet;

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 bâtiment agricole, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Le revêtement mural MS380 est refusé;
- Le revêtement Norwood mini vertical est approuvé.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Roch Mathieu, arpenteur-géomètre, daté du 3 septembre 2020 et portant la minute 16587;
- Plans d'architecture préparés par Claude Millette, technologue professionnel, datés d'octobre 2020, feuillets 1 et 2 de 6.

CCU-20120111

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 : MME MARIE-FRANCE TREMBLAY ET M. ALAIN LOISELLE
 LIEU : 613, RUE FÉLIX-LECLERC

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, à ajouter un toit au-dessus des galeries avant et arrière, à ajouter un avant-toit sur le mur latéral gauche et arrière, à ajouter une pergola attenante au bâtiment principal en cour arrière et à repeindre les portes 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 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 des matériaux et coloris soumis par le demandeur sont les suivants :

- Revêtement horizontal de fibrociment de clin 6" de la compagnie Revêtement Saint-Laurent de couleur Gris Argenté;
- Revêtement de fibrociment en bardeaux de la compagnie Revêtement Saint-Laurent de couleur Gris Argenté;
- Tôle d'acier de couleur 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 certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'architecture réalisé par Architecture Lévesque et Brault Inc., feuillet A2 à A5, daté du 02 novembre 2020.
- Simulation 3D fournis par le demandeur, reçu le 09 novembre 2020.

RÉVISIONS DE PIIA

M. 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-20120112

RECOMMANDATION

DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-20092920 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 (LOT
 1 819 140)

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-20092920 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 hilairemontais;

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 près de la limite de la bande riveraine de la branche #3 du cours d'eau Voghel pourrait avoir un impact 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 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 la proposition architecturale révisée permet de moduler les volumes en intégrant des toits-terrasses. De plus, l'intégration de la descente du stationnement souterrain à même le bâtiment constitue une amélioration importante;

ATTENDU QUE ces améliorations ne sont toutefois pas appuyées de simulations visuelles ni d'un plan d'aménagement paysager pour permettre d'évaluer le projet sous tous ses aspects ni d'analyser l'échelle humaine recherchée pour 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 de révision du PIIA CCU-20092920 pour l'obtention d'un permis de construction pour un bâtiment mixte, selon les attendus et les conditions suivantes :

Architecture :

- La hauteur totale du bâtiment ne doit pas excéder 16 mètres, conformément à la grille des spécifications de la zone C-11;
- Une gradation des hauteurs est requise du côté de la rue Lavoie de façon à atteindre deux étages pour respecter l'échelle des bâtiments existants;
- Des perspectives à partir de différents points 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;

- 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).

Aménagement de terrain :

- L'aménagement pour le dépôt des matières résiduelles devra être revu de manière à minimiser la visibilité des bacs ou des conteneurs. Des conteneurs semi-enfouis sont préconisés. Le plan des manœuvres du véhicule de collecte devra être fourni;
- L'espace à vélo devra être aménagé à un endroit qui minimise les conflits de circulation avec les voitures;
- Il y a lieu de marquer le passage piéton dans le stationnement pour un parcours plus sécuritaire entre le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et l'entrée principale;
- 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. Une réduction de l'emprise du stationnement souterrain est à considérer;
- L'indice de canopée de l'aire de stationnement devra être indiqué sur le plan d'aménagement paysager.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation réalisé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 3 novembre 2020, minute 54479;
- Plans d'architecture réalisés par Architecture CBA inc., feuillets 1 à 19, datés du 11 novembre 2020;
- Recommandation CCU-20092920,

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

CCU-20120113

RECOMMANDATION

DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA NO 2019-04 POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE

DEMANDEUR : MME MARIE-CLAUDE LEMAY
LIEU : 1407, CHEMIN DES PATRIOTES NORD

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA no 2019-04 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure ;

ATTENDU QUE la recommandation du CCU no 2019-72-R approuvait le projet qui comprenait l'aménagement d'un vestibule d'entrée, l'ajout d'une fausse cheminée de pierre, le remplacement des portes, des fenêtres, incluant la modification des dimensions de certaines ouvertures et le remplacement du revêtement extérieur de la résidence. Plusieurs de ces modifications ont déjà été réalisées.

ATTENDU QUE le demandeur soumet des plans révisés pour intégrer au précédent projet, un avancé du mur du garage en façade avant, la modification des ouvertures dans la section à l'arrière du garage, ainsi que des modifications à la forme et à la hauteur de la toiture

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 secteur du chemin des Patriotes;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau d'un agrandissement et de rénovation extérieure 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 les matériaux et coloris proposés

- Murs :
 - Fibrociment de la compagnie James Hardie, modèle HardiePlank, couleur Pierre des champs;
 - Pierre de la compagnie Shouldice, modèle Estate stone, couleur Hampton;
- Fenêtres et portes :
 - Type à battant, couleur charbon Gentek 523;
- Moulure :
 - Couleur gris clair;

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

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

ATTENDU QUE le conseil municipal devra adopter une résolution distincte afin d'autoriser les travaux dans la zone de glissement de terrain ;

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande révision du PIIA no 2019-04 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Une étude géotechnique devra être produite et soumise pour adoption par résolution du conseil municipal, avant qu'un permis ne puisse être délivré et que les travaux puissent être exécutés.
- Les plans d'architecture devront être corrigés afin de se coordonner avec l'existant et les travaux à effectuer.
 - Plusieurs portes et fenêtres représentées sur les plans divergent de la réalité
 - La galerie ajoutée à l'arrière devra apparaître sur les plans d'architecture finaux

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture dessinés par Éric Laberge, datés du 11 novembre 2020, reçus le 12 novembre 2020, feuillets 1 à 4 de 6.

AVIS

CCU-20120114

RECOMMANDATIONDEMANDE D'AUTORISATION AFIN D'EFFECTUER
DES TRAVAUX DANS UNE ZONE DE GLISSEMENT DE
TERRAIN

DEMANDEUR : MME AMÉLIE RICARD
LIEU : 145, RUE GRENIER

ATTENDU le dépôt d'une demande d'autorisation afin d'effectuer des travaux dans une zone de glissement de terrain dans le cadre des travaux d'agrandissement de la résidence;

ATTENDU QUE selon les dispositions du règlement de zonage no 1235, la propriété visée par la demande est située en partie dans la zone de glissement de terrain du cours d'eau no 29;

ATTENDU QUE le règlement de zonage précise à l'article 292.1 qu'il y a interdiction de toute nouvelle construction à usage résidentiel ou sensible, à une distance inférieure à l'équivalent de deux (2X) la hauteur du talus, mesurée à partir de la ligne des hautes eaux. Or, l'interdiction peut être levée si une étude géotechnique démontre que l'intervention projetée n'est pas susceptible de provoquer ou d'être touchée par un glissement de terrain;

ATTENDU QUE l'étude géotechnique préparée par Labo Montérégie et datée du 15 juillet 2020 précise que les travaux projetés pour l'agrandissement du garage attendant ne contribueront pas à diminuer le coefficient de sécurité du talus à court et à long terme étant donné qu'aucune charge additionnelle ne sera ajoutée en haut du talus;

ATTENDU QUE selon la pente du talus, sa hauteur, et les paramètres géotechniques des sols argileux présents dans le secteur immédiat, le coefficient de sécurité obtenu est supérieur à 1,5. L'intervention ne sera donc pas menacée à long terme par un glissement de terrain;

ATTENDU QUE les travaux de construction devront être réalisés en conformité avec les recommandations de la firme Labo Montérégie et les conditions énumérées à l'article 292.1 du règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE la délivrance du permis est assujettie au respect des conditions suivantes pour un talus situé à proximité d'une habitation :

- La végétation dans le talus doit être bien entretenue pour contrer l'érosion causée par l'eau de ruissellement (dans le cas présent cette recommandation ne s'applique pas étant donné que le talus est boisé);
- Les eaux de ruissellement des drains doivent être acheminées en pied de talus, de façon à éviter tout apport d'eau au niveau des sols de la pente et de manière à éviter le ravinement du talus;
- Toute surcharge en sommet de talus doit être évitée, telle que le rehaussement du terrain, l'amoncellement de la neige en hiver et de remblais, etc. ;
- Éviter la concentration d'eau de ruissellement vers le talus existant par toute source d'eau non contrôlée pouvant conduire à l'érosion des sols de surface du talus existant;

- Lors des travaux de construction du garage, on doit éviter d'ajouter des charges importantes près du haut de talus tel que matériaux, camions lourds, etc. afin que l'intervention n'agisse pas comme facteur déclencheur d'un glissement de terrain;
- Le bas de talus du petit cours d'eau devra être protégé avec un enrochement dans le cas où de l'érosion était notée.

ATTENDU QUE la délivrance du permis est assujettie au respect de la condition spécifique suivante :

- Les charges additionnelles de l'agrandissement seront reprises par des pieux vissés installés sous les fondations. Ces pieux devront être appuyés dans les sols argileux à environ 7 m de profondeur, soit à l'élévation du bas du talus, afin de ne pas ajouter de charges dans le haut du talus.

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande d'autorisation afin d'effectuer des travaux dans une zone de glissement de terrain dans le cadre des travaux d'agrandissement de la résidence, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Avis géotechnique préparé par Labo Montérégie, daté du 15 juillet 2020, dossier S-2007199.

VARIA

CCU-20120115

RECOMMANDATION

ÉCHÉANCE DES MANDATS DE MM. JEAN-MARC BERNARD ET DENIS PION

ATTENDU QUE les mandats de MM. Jean-Marc Bernard et Denis Pion se termineront le 5 décembre 2020;

ATTENDU QUE M. Jean-Marc Bernard a signifié son intérêt pour renouveler son mandat au sein du comité consultatif d'urbanisme;

ATTENDU QUE M. Denis Pion ne souhaite pas renouveler son mandat au sein du comité consultatif d'urbanisme;

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE RENOUELER le mandat de M. Jean-Marc Bernard en tant que membre citoyen du comité consultatif d'urbanisme.

CCU-20120116

ACCEPTATION

REMERCIEMENT À L'ÉGARD DE M. DENIS PION

Le comité consultatif d'urbanisme désire remercier sincèrement M. Denis Pion pour sa collaboration des 28 dernières années. Son engagement et ses connaissances du milieu agricole ont contribué à enrichir l'analyse de plusieurs projets.

CCU-20120117

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

Il est unanimement recommandé

QUE l'assemblée soit levée à 21 h 05.

Marie-Line Des Roches, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président