

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 29 JANVIER 2019

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 29 janvier 2019 à 19 h, à la salle Ernest-Choquette du pavillon Jordi-Bonet, à laquelle sont présents :

MM. Jean-Marc Bernard, président
Sylvain Houle, vice-président, conseiller municipal
François Paradis
Denis Pion
Claude Rainville

Mmes Marie-Ève Daunais
Micheline Frenette

Sont absents : MM. Émile Grenon Gilbert, conseiller municipal
Danny Gignac

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

Mme Marie-Line Des Roches, secrétaire du CCU, conseillère professionnelle en urbanisme
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

Observatrice : Mme Sara Tomassini, préposée aux permis
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

2019-01-A

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 29 JANVIER 2019**

Il est unanimement recommandé

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 29 janvier 2019 soit accepté, avec l'ajout de la section « Varia » traitant du point suivant :

Varia

7.1 Programme particulier d'urbanisme du centre-ville

2019-02-A

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 11 DÉCEMBRE 2018**

Il est unanimement recommandé

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 11 décembre 2018 soit accepté, tel que rédigé.

2019-03-A

ACCEPTATION

NOMINATION DU PRÉSIDENT

Monsieur Jean-Marc Bernard est réélu à l'unanimité au poste de président du comité consultatif d'urbanisme. Le terme du mandat est fixé à 2 ans.

2019-01-R

RECOMMANDATION

**DÉROGATION MINEURE NO 2019-01 AFIN DE
CONFORMER L'IMPLANTATION DU BÂTIMENT
ET L'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN ET
APPROBATION DU PIIA NO 2019-08 POUR LA
CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE
UNIFAMILIALE ISOLÉE**

DEMANDEUR : HABITATIONS RAYMOND-
GUAY INC.
LIEU : 659 RUE DE L'HEURE-
MAUVE
(LOT 3 954 799)

DÉROGATION MINEURE

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure no 2019-01, en date du 7 janvier 2019, afin de conformer l'implantation du bâtiment et l'aménagement du terrain dans le cadre de la construction d'une résidence unifamiliale isolée;

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

ATTENDU QUE le projet de construction est assujéti à l'approbation du règlement n° 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à certaines prescriptions du règlement de zonage no 1235 et de la grille des spécifications de la zone H-106 qui en fait partie intégrante;

ATTENDU les éléments qui doivent faire l'objet d'une dérogation mineure :

1. Une marge avant de 3,20 mètres alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit, à la grille des spécifications de la zone H-106, une marge minimale de 7,5 mètres, soit une dérogation de 4,30 mètres;
2. Une galerie empiétant de 5,52 mètres dans la marge avant alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit, à l'article 142, un empiètement maximal de 1,75 mètre, soit une dérogation de 3,77 mètres;
3. Un escalier extérieur donnant accès au rez-de-chaussée à une distance de 0,15 mètre de la ligne de terrain alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit, à l'article 149, une distance minimale de 1 mètre, soit une dérogation de 0,85 mètre;
4. Un espace de stationnement occupant 41,5 % de la cour avant alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit, à l'article 219, une occupation maximale de 35 %, soit une dérogation de 6,5 %;
5. Une largeur de l'aire de stationnement correspondant à 44,5 % du frontage du terrain alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit, à l'article 219, une largeur maximale correspondant à 35 %, soit une dérogation de 9,5 %;

Une largeur de l'aire de stationnement correspondant à 8,07 mètres alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit, à l'article 219, une largeur maximale de 6,40 mètres (issue du calcul du 35 % du frontage), soit une dérogation de 1,67 mètre;

ATTENDU QUE ces éléments dérogoires sont des conséquences directes de la configuration particulière de la rue et qu'en accordant ces éléments dérogoires l'alignement de la construction projetée serait plus cohérent avec les constructions déjà construites;

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 no 2019-01 afin de conformer l'implantation du bâtiment et l'aménagement du terrain dans le cadre de la construction d'une résidence unifamiliale isolée, selon le plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 8 janvier 2019 et portant la minute 51606_3, en considérant les attendus.

PIIA

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-08, en date du 8 janvier 2019, pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable (PUD), notamment en ce qui a trait aux mesures écologiques pour la gestion des eaux;

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 d'une habitation, dont l'objectif principal vise une intégration harmonieuse au milieu existant;

ATTENDU QUE le projet de résidence est conçu dans le respect des dimensions et du volume des bâtiments voisins;

ATTENDU QU'une servitude en faveur de la Ville de Mont-Saint-Hilaire est requise en marge avant du terrain pour le maintien de la noue et de l'espace occupé par les boîtiers de service;

ATTENDU QUE les noues doivent être entièrement gazonnées et qu'aucun autre aménagement n'est autorisé dessus. La hauteur du gazon doit être entre 75 mm et 100 mm. De plus, les futurs propriétaires ne pourront pas modifier la pente et la hauteur des noues par la suite;

ATTENDU QUE les 2 arbres identifiés dans l'emprise de la rue sur le plan d'aménagement paysager ne sont pas d'essences indigènes et qu'au moins un de ces arbres doit être un arbre d'essence indigène à grand déploiement;

ATTENDU QUE l'avis de l'horticultrice a été demandé concernant les arbres proposés sur le plan d'aménagement paysager et qu'elle recommande de remplacer l'essence Syringa (lilas) par une autre essence étant donné la sensibilité de cet arbre à la brûlure bactérienne;

ATTENDU QUE l'horticultrice recommande de planter des arbres qui auraient une taille à maturité entre 10 et 15 mètres, étant donné que la majorité des terrains situés à proximité n'ont pas beaucoup d'arbres avec cette caractéristique;

ATTENDU QUE la caractérisation du terrain pour l'analyse du dossier a été demandée à l'horticultrice et qu'aucun arbre d'intérêt ou de grande taille n'a été répertorié;

ATTENDU QUE les arbres identifiés sur le terrain sont majoritairement du vinaigrier et un érable d'un diamètre de 2 ½" près de travaux de construction;

ATTENDU QUE le plan d'implantation de l'arpenteur-géomètre identifiant les arbres n'a pas été demandé compte tenu des informations retenues sur la caractérisation du terrain;

ATTENDU QUE les élévations des planchers sont fixées selon les niveaux suivants :

- dalle de garage : niveau 67,71
- plancher du rez-de-chaussée : niveau 69,08

ATTENDU le choix de matériaux suivants :

- Élévation avant :
 - Pierre Rhinox Novello, de couleur « blanc argenté »;
 - Acier MAC 6" de couleur « torréfié » pour le toit du balcon en avant;
- Élévations latérales droite et gauche et élévation arrière :
 - Revêtement horizontal en fibrociment James Hardie 6", de couleur « pierre des champs »;
- Toiture :
 - Bardeaux d'asphalte de la compagnie IKO, modèle Cambridge, de couleur « noir double »;
- Ouvertures, découpages et garde-corps :
 - Portes, fascias, soffites, colonne et garde-corps en aluminium de couleur noire;
 - Fenêtres en PVC de couleur noire;

ATTENDU QUE la hauteur hors sol de la fondation ne doit pas excéder 1 mètre, sinon le prolongement du parement extérieur des élévations est exigé, et ce, sur toutes les élévations de la résidence;

ATTENDU QUE les dimensions des ouvertures créent l'harmonie des proportions d'une façade;

ATTENDU les coûts des travaux d'infrastructures d'égouts, d'aqueduc et de voirie devront être payés avant l'émission du permis de construction;

ATTENDU QU'une autorisation d'empiètement devra être demandée au propriétaire du lot no 4 914 121 permettant l'aménagement de l'aire de stationnement, de trottoirs et de la plantation d'arbres pour la nouvelle construction sur ledit lot,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-08 pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée, selon le plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 8 janvier 2019, portant la minute 51606_3, les plans d'architecture préparés par Les Plans Architectura, datés de décembre 2018 (révision B), portant le numéro de plan 18107, feuillet 1 de 4, reçus à nos bureaux le 8 janvier 2019, ainsi que le plan d'aménagement paysager préparé par G.E.B paysagiste, numéro de plan 001, daté de janvier 2019 et reçu à nos bureaux le 14 janvier 2019, en considérant les attendus et les compléments d'information additionnels qui doivent être apportés préalablement à l'émission du permis de construction.

MODIFICATIONS REQUISES ou COMPLÉMENTS D'INFORMATION ADDITIONNELS :

Architecture :

- La fenêtre au-dessus du garage doit comporter la même superficie que la fenêtre à l'étage de l'extrême gauche dans le but d'harmoniser les dimensions des ouvertures;
- L'élévation avant corrigée devra être déposée pour approbation lors de la demande de permis.

Aménagement du terrain :

- Le plan d'aménagement paysager doit comporter des arbres d'essence indigène à grand déploiement et une nouvelle essence d'arbre, autre que le Syringa, devra être proposée étant donné la sensibilité de cet arbre à la brûlure bactérienne;
- Un plan d'aménagement paysager modifié devra être déposé pour approbation pour la demande de permis, et ce, suite à la visite qui sera réalisée avec l'horticultrice lorsque l'implantation de la nouvelle maison sera identifiée sur le terrain;
- Une réduction du pavage est requise en cour latérale droite ainsi qu'une bande de verdure de 1 mètre le long de la ligne de lot adjacente à l'allée véhiculaire. Le tout devra apparaître au plan d'aménagement paysager révisé;
- Une autorisation d'empiètement signée par le propriétaire du lot no 4 914 121 devra être soumise pour la demande de permis.

Travaux d'infrastructures :

- Les coûts des travaux d'infrastructures d'égouts, d'aqueducs et de voirie devront être payés avant l'émission du permis de construction;
- Une copie du reçu de paiement devra être déposée avant de délivrer le permis de construction.

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.

2019-02-R

RECOMMANDATION

DEMANDE PRÉLIMINAIRE POUR L'ÉTUDE D'UNE DÉROGATION MINEURE POUR LE RATIO PRESCRIT POUR L'ENSEIGNE ET LE SOCLE ET RÉVISION DU PIIA NO 2018-102 POUR L'INSTALLATION D'UNE ENSEIGNE SUR SOCLE

DEMANDEUR : CORPORATION PÉTROLES
PARKLAND
A/S MME CATHERINE
BEAUDRY
PROPRIÉTAIRE : INVESTISSEMENTS
IMMOBILIERS PRODIGE
A/S M. JASON PARRAVANO
LIEU : 40-50 RUE BRUNET

DÉROGATION MINEURE

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire de dérogation mineure afin d'autoriser une enseigne sur socle ne respectant pas le ratio socle-enseigne prescrit;

ATTENDU QUE le projet d'enseigne sur socle est assujéti à l'approbation du règlement n° 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à l'article 261 du règlement de zonage n° 1235 qui prescrit un ratio de deux tiers (2/3) pour la hauteur de l'enseigne et d'un tiers (1/3) pour la hauteur du socle. Or, le projet propose un ratio de quatre cinquièmes (4/5) pour la hauteur de l'enseigne et d'un cinquième (1/5) pour la hauteur du socle;

ATTENDU QUE le projet ne va pas à l'encontre de la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE la hauteur proposée pour le prix de l'essence est similaire à celle d'une enseigne déjà approuvée sur une propriété de la rue Brunet;

ATTENDU QUE le certificat d'enregistrement de l'enseigne à l'Office de la propriété intellectuelle du Canada montre que l'enseigne est composée de l'aigle et du mot Ultramar intégrés dans un carré. Le demandeur indique que la forme et les proportions de l'affichage de la bannière pétrolière ne peuvent être modifiées;

ATTENDU QUE cette contrainte a pour effet de favoriser l'affichage de la bannière pétrolière au détriment d'une composante architecturale importante que constitue le socle de maçonnerie;

ATTENDU QUE des projets comparables ont fait l'objet de modifications afin de rencontrer toutes les normes réglementaires, incluant celle relative au ratio socle-enseigne;

ATTENDU QUE la présente demande ne doit pas faire exception afin de préserver une qualité d'affichage sur l'ensemble du territoire de la ville. Le projet devra ainsi être modifié pour rencontrer les dispositions réglementaires,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER la demande préliminaire de dérogation mineure pour permettre une enseigne sur socle présentant un ratio de quatre cinquièmes (4/5) pour la hauteur de l'enseigne et d'un cinquième (1/5) pour la hauteur du socle, selon les plans réalisés par Enseignes Pattison, page 2 de 5, reçus le 22 janvier 2019, en considérant les attendus.

PIIA

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA no 2018-102, en date du 22 janvier 2019, pour l'installation d'une enseigne sur socle;

ATTENDU la recommandation no 2018-145-R qui a approuvé le remplacement d'enseignes de marquise et le remplacement d'une surface d'affichage sur l'enseigne commerciale communautaire détachée, mais qui a approuvé l'enseigne sur socle conditionnellement à une modification de sa localisation et à une implantation perpendiculaire à la rue et à proximité de l'accès véhiculaire au site;

ATTENDU QUE le projet d'enseigne sur socle a été révisé par le demandeur en fonction des modifications d'orientation et de localisation;

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

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

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

ATTENDU QUE le projet est conditionnel à l'approbation d'une dérogation mineure pour le ratio socle-enseigne qui ne respecte pas les prescriptions de l'article 261 du règlement de zonage no 1235,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER la demande de révision du PIIA no 2018-102 pour l'installation d'une enseigne sur socle, selon les plans réalisés par Enseignes Pattison, pages 1 et 2 de 5, reçus le 22 janvier 2019, en considérant les attendus et les modifications additionnelles qui doivent être apportées pour le dépôt d'une demande révisée.

MODIFICATIONS REQUISES ou COMPLÉMENTS D'INFORMATION ADDITIONNELS :

Enseigne sur socle :

- Le ratio socle-enseigne prescrit à l'article 261 du règlement de zonage no 1235 devra être respecté;
- La largeur du socle de maçonnerie devra être légèrement augmentée de façon à déborder d'environ 10 cm de chaque côté de la surface d'affichage;
- Le socle de l'enseigne devra être composé de la même brique (format et couleur) que le bâtiment principal.

Enseigne non conforme :

- L'enseigne amovible affichant le prix de l'essence devra être retirée, car elle constitue une enseigne prohibée au sens de l'article 251 du règlement de zonage no 1235.

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

2019-03-R

RECOMMANDATION

APPROBATION DU PIIA NO 2019-01 POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURS

DEMANDEUR : M. RICHARD BRETON
LIEU : 277-279 RUE SAINT-
HIPPOLYTE

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-01, en date du 8 janvier 2019, pour des travaux de rénovation extérieurs;

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

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement n° 1239 sur les PIIA, article 33, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du Vieux-Village;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA vise la préservation et la mise en valeur des caractéristiques du Vieux-Village et du noyau fondateur;

ATTENDU QUE la résidence comporte une valeur dite « bonne » selon le repérage de la firme Patri-Arch;

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer toutes les portes et les fenêtres de l'habitation;

ATTENDU QUE les choix du demandeur se définissent ainsi :

- Fenêtres situées au rez-de-chaussée :
 - type à guillotine, en PVC de couleur blanche avec carrelage sur l'ensemble de la fenêtre;
- Fenêtres situées à l'étage :
 - type à battant à l'aspect guillotine, en PVC de couleur blanche avec carrelage sur l'ensemble de la fenêtre;
- Portes :
 - porte en acier de couleur blanche avec fenêtre à carrelage dans la partie supérieure et un panneau embossé dans la partie inférieure;

ATTENDU QUE la section 9.9.10 « Évacuation des chambres » du Code national du bâtiment 2010 doit être respectée et que, de ce fait, toutes les chambres doivent être munies d'une fenêtre permettant l'évacuation selon les dimensions et surfaces prescrites,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-01 pour des travaux de rénovation extérieurs, selon les informations fournies par le demandeur, en considérant les attendus et les modifications additionnelles qui doivent être apportées préalablement à l'émission du permis de rénovation.

MODIFICATIONS REQUISES ou COMPLÉMENTS D'INFORMATION ADDITIONNELS :

Portes et fenêtres :

- Le type et la grandeur du carrelage doivent être harmonisés pour les portes et les fenêtres;
- La soumission finale devra être soumise lors de la demande de permis.

2019-04-R

RECOMMANDATION

APPROBATION DU PIIA NO 2019-02 POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURS

DEMANDEUR : MME CATHERINE FILION
LIEU : 226 CHEMIN DES PATRIOTES NORD

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-02, en date du 20 décembre 2018, pour des travaux de rénovation extérieurs;

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

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement n° 1239 sur les PIIA, article 33, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du Vieux-Village;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA vise la préservation et la mise en valeur des caractéristiques du Vieux-Village et du noyau fondateur;

ATTENDU QUE le projet consiste en l'ajout d'une porte d'entrée et d'une galerie située sur l'élévation droite, laquelle sera composée de garde-corps en bois avec barreaux carrés fixés entre la main courante et la lisse basse. La galerie, la porte, les cadrages, les colonnes ainsi que les fascias seront peints de couleur beige;

ATTENDU QUE le projet comprend également un treillis peint en beige sous la nouvelle galerie ainsi qu'un muret délimitant l'espace de 1,2 mètre de profondeur en bardeau de bois de couleur bleue;

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-02 pour des travaux de rénovation extérieurs, selon les illustrations et le feuillet A-100 fournis par le demandeur, en date du 20 décembre 2018, en considérant les attendus.

2019-05-R

RECOMMANDATION

APPROBATION DU PIIA NO 2019-03 POUR LA CONSTRUCTION D'UN GARAGE DÉTACHÉ

DEMANDEUR : M. ROBERT CHARRON
LIEU : 723 RUE LAVOIE

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-03, en date du 8 janvier 2019, pour la construction d'un garage détaché;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable (PUD) relativement à l'intégration de projets dans les secteurs existants;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement n° 1239 sur les PIIA, article 36, sous-article 3, en fonction des objectifs et critères relatifs à un projet de construction;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA pour un projet de construction vise à intégrer harmonieusement le bâtiment avec le milieu existant;

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

- Murs : Revêtement de Canexel de couleur sable, comme celui retrouvé sur la résidence existante;
- Toit : Bardeau d'asphalte de couleur brun deux tons, comme celui retrouvé sur la résidence existante;
- Fenêtres, porte et découpage de couleur blanche;

ATTENDU QUE le règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 119 qu'un garage détaché doit comporter le même type de matériaux de parement extérieur que le bâtiment principal,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande d'approbation du PIIA no 2019-03 pour la construction d'un garage détaché, selon le plan d'implantation préparé par Sylvain Labrecque, arpenteur-géomètre, daté du 31 octobre 2018 et portant la minute 3854, et selon les plans d'architecture soumis par le demandeur, feuillets A2 et A3, datés du 17 décembre 2018 et reçus à nos bureaux le 8 janvier 2019, en considérant les attendus.

2019-06-R

RECOMMANDATION

APPROBATION DU PIIA NO 2019-04 POUR L'AGRANDISSEMENT ET LA RÉNOVATION DE LA RÉSIDENCE

DEMANDEUR : MARYSE LEDUC
ARCHITECTE ET DESIGNER
INC.
PROPRIÉTAIRE : MME MARIE-CLAUDE
LEMAY
LIEU : 1407 CHEMIN DES
PATRIOTES NORD

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-04, en date du 9 janvier 2019, pour l'agrandissement et la rénovation de la résidence;

ATTENDU QUE le projet consiste à aménager un vestibule d'entrée et à remplacer les portes et les fenêtres de la résidence. Plusieurs ouvertures seront modifiées au niveau de leurs dimensions et leur localisation, notamment pour bonifier la vue sur la rivière Richelieu;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision du Plan d'urbanisme durable, c'est-à-dire d'assurer l'intégration harmonieuse des nouvelles composantes architecturales;

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

ATTENDU QUE la liste des matériaux de revêtements extérieurs soumise par le demandeur se décline ainsi :

- Murs : Déclin de Canexel, couleur telle que l'existant;
- Fenêtres et portes : Type à battant, couleur charbon Gentek 523;
- Fascias, soffites, moulures : non modifiés, couleur blanche;

ATTENDU QUE les modifications projetées sont en harmonie avec le secteur rural du chemin des Patriotes Nord,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande d'approbation du PIIA no 2019-04 pour l'agrandissement et la rénovation de la résidence, selon les plans d'architecture préparés par Maryse Leduc Architecte et Designer inc., dessins P103 à P106, révision no 02, reçus le 17 janvier 2019, en considérant les attendus.

2019-07-R

RECOMMANDATION :

APPROBATION DU PIIA NO 2019-05 POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURS À LA RÉSIDENCE

DEMANDEUR : M. CLAUDE ALLARD
LIEU : 981 CHEMIN DE LA
MONTAGNE

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-05, en date du 11 décembre 2018, pour des travaux de rénovation extérieurs;

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

ATTENDU QUE le projet est soumis à l'approbation du règlement n° 1239 sur les PIIA, article 35, en fonction des objectifs et critères applicables au village de la Montagne, au chemin de la Montagne et au chemin Ozias-Leduc;

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

ATTENDU QUE le projet consiste à refaire le balcon à l'étage et la galerie située sur l'élévation avant, incluant les colonnes, les garde-corps et la jupe décorative. Les travaux consistent aussi à remplacer tous les volets décoratifs des fenêtres, la porte, la fenêtre et le parement extérieur sur l'élévation droite, à peindre les quatre façades de la résidence de couleur « photo ancienne » ainsi que tous les éléments architecturaux de couleur « blanc décorateur ».

ATTENDU QUE le choix de matériaux, modèle et coloris se décline ainsi :

- Élévations avant, latérale gauche et arrière : revêtement existant en bois qui sera peint de couleur « photo ancienne »
- Élévation droite : revêtement existant en vinyle qui sera remplacé par du bardeau de cèdre peint de couleur « photo ancienne »
- Galerie et balcon :
 - Plancher en bois teint de couleur translucide « noix de beurre 072 »
 - Colonnes carrées en bois modèle C-441, couleur : « blanc décorateur »
 - Main courante en bois, modèle MC-10, couleur : « blanc décorateur »
 - Poteau de départ, modèle P-403, couleur : « blanc décorateur »
 - Barreaux en bois fixés entre la main courante et la lisse basse, modèle B-115, couleur : « blanc décorateur »;
 - Contremarche, modèle CM-40, couleur : « blanc décorateur »
 - Jupe décorative dissimulant le dessous de la galerie en bardeau de cèdre peint de couleur translucide : « noix de beurre 072 »
- Porte et fenêtre :
 - Fenêtre à guillotine en bois 32" x 29" de couleur « blanc décorateur »
 - Porte en planche de bois de couleur « blanc décorateur »
- Volets décoratifs
 - Remplacer les volets en plastique existants par des volets en bois avec attaches de métal martelé noir type rectangle, modèle VO-300-A peint de couleur « blanc décorateur »
- Grille d'aération
 - Remplacer la grille d'aération dans le haut du pignon de forme octogonale par une grille d'aération carrée de couleur « blanc décorateur »;

ATTENDU QUE les travaux envisagés visent à rétablir le caractère d'origine de la propriété et favorisent des composantes et détails architecturaux sobres, à l'exception de la jupe décorative dissimulant le dessous de la galerie qui devra être modifiée pour un matériau ajouré, sobre et respectueux du caractère d'origine de la résidence,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-05 pour des travaux de rénovation extérieurs, selon les informations et les illustrations fournies par le demandeur, en date du 11 décembre 2018, en considérant les attendus et les modifications qui doivent être apportées pour l'émission du permis.

MODIFICATIONS REQUISES ou COMPLÉMENTS D'INFORMATION ADDITIONNELS :

Galerie :

- La jupe décorative devra être composée d'un treillis de bois de couleur blanche, en respect du traitement des galeries des maisons vernaculaires.

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.

2019-08-R

RECOMMANDATION

**APPROBATION DU PIIA NO 2019-06 POUR
L'INSTALLATION D'UNE NOUVELLE ENSEIGNE
DE FAÇADE**

DEMANDEUR : MME MIREILLE
CHAMPAGNE
PROPRIÉTAIRE : M. DANIEL ROCHEFORT
LIEU : 414 BOULEVARD SIR-
WILFRID-LAURIER

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-06, en date du 7 janvier 2019, pour l'installation d'une enseigne de façade;

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer la face de *plexiglas* sur un boîtier d'enseigne existant;

ATTENDU QUE le projet rencontre les objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD) relativement à la consolidation et au développement du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier. Plus spécifiquement, le projet permet d'harmoniser l'affichage avec celui des occupants avoisinants;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement n° 1239 sur les PIIA, article 47, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet situé dans une zone commerciale adjacente au boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

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

ATTENDU QUE l'enseigne proposée s'harmonise aux enseignes présentes sur le bâtiment,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-06 pour l'installation d'une enseigne de façade, selon le plan d'affichage réalisé par Électricité MD Enseignes, daté du 7 juin 2017 et reçu à nos bureaux le 19 janvier 2019, en considérant les attendus.

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

Madame Marie-Ève Daunais se retire de la réunion.

2019-09-R

RECOMMANDATION

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

DEMANDEUR : M. MICHAEL CHICOINE
LIEU : 769 CHEMIN AUTHIER

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-07, en date du 21 novembre 2018, pour l'agrandissement et la rénovation de la résidence;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable (PUD) relativement à l'intégration de projets dans les secteurs existants;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement n° 1239 sur les PIIA, article 36, sous-article 3, en fonction des objectifs et critères relatifs à un projet d'agrandissement;

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

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

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

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

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT la demande d'approbation du PIIA no 2019-07 pour l'agrandissement et la rénovation de la résidence, selon les plans d'architecture préparés par Architecture François Levesque, feuillets A2 à A4, ainsi que A3b, datés de janvier 2019, en considérant les attendus et les modifications qui doivent être apportées pour l'émission du permis.

MODIFICATIONS REQUISES ou COMPLÉMENTS D'INFORMATION ADDITIONNELS :

Architecture :

- La lucarne présente sur la façade latérale gauche devra comporter un revêtement léger comme les autres lucarnes prévues au projet;
- La largeur de la lucarne sur la façade arrière devra être réduite afin qu'elle s'inscrive dans la toiture;
- La couleur noire des portes, fenêtres, fascias et soffites devra être remplacée par une couleur gris foncé;
- La couleur des fenêtres devra être harmonisée sur l'ensemble du projet, à l'exception de la surface vitrée existante au niveau de la sortie arrière qui est conservée.

Aménagement :

- Un plan d'aménagement devra être déposé lors de la demande de permis. Le plan devra minimiser les surfaces pavées.

Madame Marie-Ève Daunais réintègre la réunion.

2019-10-R

RECOMMANDATION

APPROBATION DU PIIA NO 2019-09 POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION À L'ÉCOLE SECONDAIRE OZIAS-LEDUC

DEMANDEUR : COMMISSION SCOLAIRE
DES PATRIOTES
A/S MME GENEVIÈVE
MORIN
LIEU : 525 RUE JOLLIET

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-09, en date du 11 janvier 2019, pour la rénovation et la reconstruction partielle des trois dômes de l'école secondaire Ozias-Leduc;

ATTENDU QUE le projet consiste au remplacement des dômes par des structures cylindriques, puisque le remplacement simple de la toiture des dômes ne peut être exécuté compte tenu des méthodes complexes et coûteuses liées à la problématique de la sécurité des travailleurs;

ATTENDU QUE le projet respecte la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable (PUD) en ce qui concerne la création de milieux de vie de qualité, complets et durables;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement n° 1239 sur les PIIA, article 50, en fonction des objectifs et critères applicables aux constructions institutionnelles et publiques ainsi qu'aux reconstructions, notamment pour les projets de reconstruction d'un bâtiment public ou institutionnel;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture vise à harmoniser la reconstruction à son environnement immédiat et aux éléments dominants du paysage;

ATTENDU les recommandations nos 2018-144-R et 2018-170-R qui donnaient une orientation préliminaire favorable à la volumétrie et au type de traitement architectural proposé;

ATTENDU les sommes requises pour la réalisation de ces travaux, la Commission scolaire des Patriotes les effectuera en plusieurs phases, en réalisant un dôme par année et en débutant par celui le plus éloigné de la façade avant, soit l'amphithéâtre;

ATTENDU QUE les plans soumis concernent aussi le local de musique, puisqu'il sera identique à l'amphithéâtre. Quant au troisième volume qui abrite la bibliothèque, il sera vu ultérieurement puisqu'il sera entièrement refait et qu'il se distingue dans sa composition architecturale;

ATTENDU QU'à partir des quatre options explorées jusqu'à présent, la Commission scolaire a pris un parti architectural qui s'inspire des options « ailettes » et « soufflages » analysées antérieurement;

ATTENDU QUE le traitement architectural proposé présente les caractéristiques suivantes :

- Une trame de fond principalement horizontale pour diminuer l'impression de hauteur des volumes;
- Des variations subtiles de teintes ou de textures pour donner un mouvement, sans complexifier la volumétrie déjà très marquante des cylindres;
- Un aspect général clair et lumineux pour balancer l'ombrage important causé par les volumes;
- Des cylindres caractérisés par une couleur accent et des éléments qui créeront une évolution d'ombrage tout au long de la journée et possiblement un jeu de lumière en soirée;
- Des éléments en surface qui ne doivent pas faciliter l'escalade ni le vandalisme.

ATTENDU QUE les choix des matériaux soumis par le demandeur se déclinent ainsi :

Matériau principal :

- Plaques d'aluminium « DA-1000 » de Panneaux 3D, peinturées des 3 couleurs suivantes (en proportions égales) :
 - Gris-blanc 10 %
 - Gris clair 25 %
 - Gris moyen 40 %

Insertions colorées :

- Tôles prépeintes de couleur Ocre vif/orangé.

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT la demande d'approbation du PIIA no 2019-09 pour la rénovation et la reconstruction partielle de deux des trois dômes de l'école secondaire Ozias-Leduc, selon les plans d'architecture réalisés par Architecture BL, pages 2 à 5 de 5, datés du 11 janvier 2019, en considérant les attendus et les modifications additionnelles qui doivent être apportées.

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

Architecture :

- Le toit des volumes cylindriques devra être recouvert d'un revêtement présentant un indice de réflectance solaire (IRS) de 78 ou plus;
- Le volume de la bibliothèque est exclu puisqu'il requiert une transformation plus importante et des plans devront être déposés pour être analysés par le comité consultatif d'urbanisme.

2019-11-R

RECOMMANDATION

**APPROBATION DU PIIA NO 2019-10 POUR
L'AGRANDISSEMENT DE LA RÉSIDENCE**

DEMANDEUR : M. MARC-ANTOINE
ROBERT
LIEU : 870 CHEMIN ROUILLARD

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-10, en date du 4 janvier 2019, pour l'agrandissement de la résidence;

ATTENDU QUE le projet consiste à ajouter un solarium quatre saisons d'une superficie de 39,5 mètres carrés en cour latérale gauche;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable (PUD) relativement à l'intégration de projets dans les secteurs existants;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement n° 1239 sur les PIIA, article 36, sous-article 3, en fonction des objectifs et critères relatifs à un projet d'agrandissement;

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

ATTENDU QUE le projet cadre adéquatement avec le secteur agricole et le style architectural de la résidence;

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

- Mur rideau série 3400 de Prévost, meneaux de couleur Minerai de fer de Gentek, vitrage double;
- Stuc de couleur blanche, comme celui de la résidence existante.

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT la demande d'approbation du PIIA no 2019-10 pour l'agrandissement de la résidence, selon les plans d'architecture préparés par Marc-Antoine Robert, feuillets 1 et 2 de 2, datés du 20 décembre 2018 et reçus à nos bureaux le 4 janvier 2019, en considérant les attendus et les modifications qui doivent être apportées pour l'émission du permis d'agrandissement.

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

Implantation :

- Un plan d'implantation révisé coordonné aux plans d'architecture, incluant le recul du mur du solarium par rapport au mur adjacent de la résidence, devra être déposé lors de la demande de permis.

2019-12-R

RECOMMANDATION

APPROBATION DU PIIA NO 2019-11 POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURS

DEMANDEUR : M. JULIEN HÉBERT
LIEU : 187 RUE MICHEL

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-11, en date du 9 janvier 2019, pour des travaux de rénovation extérieurs à la résidence;

ATTENDU QUE le projet consiste à retirer la toiture en plastique/résine ondulée de la pergola existante et d'ajouter six (6) solives horizontales de 2" x 8" sur la structure de façon à laisser passer la lumière;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable (PUD);

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

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

ATTENDU QUE les dimensions de la structure de la pergola ne sont pas modifiées,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-11 pour des travaux de rénovation extérieurs à la résidence, selon les informations fournies par le demandeur, en considérant les attendus et les modifications requises.

MODIFICATIONS REQUISES ou COMPLÉMENTS D'INFORMATION ADDITIONNELS :

Architecture :

- En plus de retirer la toiture, la gouttière doit être retirée;
- L'apparence de la pergola doit s'harmoniser sur l'ensemble de la structure (colonnes, poutres, solives).

Madame Marie-Ève Daunais se retire de la réunion.

2019-13-R

RECOMMANDATION

APPROBATION DU PIIA NO 2019-12 POUR L'AGRANDISSEMENT DE LA RÉSIDENCE

DEMANDEURS : MME MARIE-ÈVE DAUNAIS
M. STEVE GRIMMETT
LIEU : 25 RUE CAMPBELL

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-12, en date du 8 janvier 2019, pour l'agrandissement de la résidence;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable (PUD) visant la réalisation de projets de qualité intégrés à leur environnement;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction et d'amélioration d'un bâtiment et dont l'objectif principal au niveau de l'agrandissement est d'harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant et les bâtiments des terrains adjacents;

ATTENDU QUE le parement léger de couleur blanche sera remplacé sur tout le bâtiment par un parement de bois Maibec de même couleur afin d'assurer l'intégration de l'agrandissement au bâtiment existant;

ATTENDU QUE les nouvelles fenêtres seront harmonisées avec l'existant;

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement respecte l'architecture de la résidence et s'intègre bien dans son milieu,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande d'approbation du PIIA no 2019-12 pour l'agrandissement de la résidence, selon le plan d'implantation préparé par Michel R. Morin, arpenteur-géomètre, daté du 3 janvier 2019 et portant la minute 12055, ainsi que les plans d'architecture préparés par Architecture François Levesque, feuillets A-2 à A-4, datés de décembre 2018, en considérant les attendus.

Madame Marie-Ève Daunais réintègre la réunion.

2019-14-R

RECOMMANDATION

APPROBATION DU PIIA NO 2019-13 POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURS

DEMANDEUR : M. PATRICK ROYER
LIEU : 264 RUE DE MONTIGNY

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-13, en date du 13 novembre 2018, pour des travaux de rénovation extérieurs à la résidence;

ATTENDU QUE le projet consiste à :

- déplacer la porte-patio de la façade arrière à la façade latérale droite;
- remplacer la porte-patio actuelle par une fenêtre horizontale;
- remplacer une partie du revêtement extérieur gris pâle par un revêtement gris foncé;
- construire un patio et un écran d'intimité;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable (PUD);

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

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

ATTENDU QUE les matériaux et les couleurs retenus sont les suivants :

- Parement extérieur : acier TruCedar, couleur Ironstone;
- Couleur de la porte-patio et de la fenêtre : noir;
- Écran d'intimité : cèdre;
- Patio : composite;

ATTENDU QU'un revêtement de même couleur que l'existant est à privilégier, c'est-à-dire gris « nuage de grêle », mais qu'une couleur foncée peut être autorisée pour offrir un contraste avec l'existant;

ATTENDU QUE le revêtement sera de la même largeur que le revêtement existant et qu'il sera installé à l'horizontale;

ATTENDU QUE les couleurs retenues pour le projet sont en harmonie avec l'ensemble du bâtiment;

ATTENDU QU'un élément de découpage vertical (ex. : moulure) entre le parement existant et le nouveau parement devra être installé,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-13 pour des travaux de rénovation extérieurs à la résidence, selon les informations fournies par le demandeur, en considérant les attendus.

2019-15-R

RECOMMANDATION

APPROBATION DU PIIA NO 2019-14 POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURS À LA BIBLIOTHÈQUE ARMAND-CARDINAL

DEMANDEUR : VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE
LIEU : 150 RUE DU CENTRE-CIVIQUE

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-14, en date du 9 janvier 2019, pour des travaux de rénovation extérieurs à la bibliothèque Armand-Cardinal;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement n° 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction et d'amélioration d'un bâtiment et dont l'objectif principal au niveau des rénovations 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 comporte les matériaux de parements extérieurs suivants :

- Revêtement de brique d'argile, Watsontown Brick Company;
- Blocs de béton, Permacon, couleur blanc porcelaine meulé;
- Couronnement de pierre St-Marc;
- Panneaux d'aluminium, Panfab PZ-600, couleur noire;

ATTENDU QUE le projet de rénovation respecte l'architecture du bâtiment et préserve le lien avec le bâtiment de l'hôtel de ville voisin,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de PIIA no 2019-14, pour des travaux de rénovation extérieurs à la bibliothèque Armand-Cardinal, selon le rendu couleur montage photo – phase 2, daté du 27 septembre 2018, en considérant les attendus.

Madame Marie-Ève Daunais se retire de la réunion.

2019-16-R

RECOMMANDATION

APPROBATION DU PIIA NO 2019-15 POUR L'AGRANDISSEMENT DE LA RÉSIDENCE

DEMANDEUR : M. PIERRE JUTRAS
LIEU : 468 RUE DOLLARD-DES ORMEAUX

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-15, en date du 6 décembre 2018, pour l'agrandissement de la résidence;

ATTENDU QUE le projet consiste à convertir la véranda en cour arrière en pièce habitable sur une superficie de 15,72 mètres carrés;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement n° 1239 sur les PIIA, article 36, sous-article 3, en fonction des objectifs et critères applicables aux projets d'agrandissement;

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

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement reprend le même type de matériaux, couleurs et ouvertures que ceux identifiés sur la résidence :

- Revêtement extérieur en bois de pin de 8" de couleur beige
- Toit en bardeau d'asphalte de couleur brune
- Fenêtres à guillotine en PVC de couleur amande

ATTENDU QUE les nouvelles fenêtres comportent du carrelage dans la partie supérieure seulement et que l'alignement des fenêtres sur l'élévation droite est absent;

ATTENDU QU'UN plan d'architecture modifié au niveau des ouvertures devra être déposé pour approbation lors de la demande de permis;

ATTENDU QU'il y a une bande de protection riveraine qui traverse le terrain, incluant une partie de la maison ainsi que l'agrandissement projeté en cour arrière;

ATTENDU QUE cette bande de protection riveraine n'existait pas à la construction de la propriété en 1963;

ATTENDU QUE dans la rive, sont en principe interdits toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux ainsi que tout entreposage;

ATTENDU QUE des exceptions sont applicables lorsqu'il s'agit de l'agrandissement d'un bâtiment principal à des fins autres que municipales, commerciales, industrielles, publiques ou d'accès public et que le projet à l'étude répond aux conditions d'exemptions;

ATTENDU QU'une bande minimale de protection de cinq mètres (5 m) devra obligatoirement être retournée à l'état naturel;

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-15 pour l'agrandissement de la propriété en cour arrière, selon les plans d'architecture préparés par Architecture François Levesque, feuillets A1 à A3, datés de décembre 2018 et reçus à nos bureaux le 6 décembre 2018, en considérant les attendus et les compléments d'information additionnels qui doivent être apportés préalablement à l'émission du permis de construction.

MODIFICATIONS REQUISES ou COMPLÉMENTS D'INFORMATION ADDITIONNELS :

Aménagement de la bande de protection de 5 mètres minimum :

- Le dépôt d'un plan d'aménagement paysager est requis pour la restauration de la bande de protection riveraine, d'au moins 5 mètres. Ce plan doit comprendre une description des plantations indigènes, des arbustes et vignes. Les végétaux doivent être sélectionnés en tenant compte des caractéristiques propres au site à restaurer.

Architecture :

- Toutes les fenêtres doivent être harmonisées et comporter du carrelage sur l'ensemble de la surface.

Madame Marie-Ève Daunais réintègre la réunion.

Monsieur Jean-Marc Bernard se retire de la réunion.

En l'absence du président, le vice-président préside les délibérations concernant les deux prochains sujets de l'ordre du jour.

2019-17-R

RECOMMANDATION

**APPROBATION DU PIIA NO 2019-16 POUR LA
CONSTRUCTION D'UNE CABANE À SUCRE**

DEMANDEUR : M. JEAN-FRANÇOIS
LAROCQUE
LIEU : 1400 BOUL. SIR-WILFRID-
LAURIER

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-16, en date du 20 novembre 2018, pour la construction d'une cabane à sucre;

ATTENDU QUE le projet ne rencontre pas les objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD) qui vise une agriculture respectueuse de l'environnement, ainsi que la protection des milieux naturels;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 40, en fonction des objectifs et critères applicables aux milieux naturels protégés et dont l'objectif principal est d'assurer un aménagement durable et les services écologiques du milieu naturel;

ATTENDU QUE le boisé présent sur la propriété est protégé en vertu des couloirs forestiers identifiés au Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal, des boisés d'intérêt identifiés au schéma d'aménagement de la MRC de la Vallée-du-Richelieu, ainsi que des prescriptions du règlement de zonage no 1235 visant la conservation et la protection des arbres pour la zone AF-11-2;

ATTENDU QUE le bâtiment projeté comporte une superficie de 290,49 mètres carrés et une aire de détente de 114,66 mètres carrés;

ATTENDU QUE la définition de cabane à sucre inscrite au règlement de zonage se libelle ainsi : « *Bâtiment où est transformée l'eau d'érable en sirop et autres produits dérivés* », et qu'en conséquence, aucune référence n'est faite à la notion de logement;

ATTENDU QUE la configuration intérieure du bâtiment présente un aspect fortement résidentiel plutôt qu'agricole, notamment avec la présence d'une cuisine complète, d'une aire de repos très similaire à un salon avec un foyer double face, à deux espaces de rangement s'apparentant à des chambres à coucher en termes de dimensions, ainsi qu'à la présence d'une buanderie;

ATTENDU QUE le projet ne permet pas de maximiser la préservation du boisé protégé présent sur le site;

ATTENDU QUE le règlement de zonage ne permet pas l'entreposage de véhicule récréatif et la présence de bâtiment temporaire pour un usage agricole et que, par conséquent, les équipements présents sur le site devront être retirés;

ATTENDU QUE les matériaux de revêtements extérieurs prévus au projet sont les suivants :

- Toiture de tôle agricole de couleur grise;
- Revêtement mural d'acier corrugué, couleur gris francé;
- Portes d'accès piéton de couleur rouge;
- Fenêtres et portes de garage de couleur blanche,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER LA DEMANDE d'approbation du PIIA no 2019-16 pour la construction d'une cabane à sucre, selon le plan d'implantation préparé par Sylvain Labrecque, arpenteur-géomètre, daté du 15 novembre 2018 et portant la minute 3868, ainsi que les plans d'architecture préparés par M Architecture, révisés le 15 juin 2018, feuillets A1 et A2, en considérant les attendus et les modifications à apporter au projet.

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

Architecture :

- Réduire l'aire de repos prévue à l'intérieur du bâtiment afin qu'elle respecte une superficie maximale de 20 mètres carrés et qu'elle ne comporte aucune division, à l'exception de celle prévue pour la toilette;
- Remplacer le revêtement d'acier corrugué par un revêtement de bois.

Installation septique :

- L'installation septique devra être localisée à l'intérieur de la zone déboisée.

Bâtiments accessoires :

- La roulotte et le bâtiment temporaire ainsi que l'abri temporaire pour l'automobile devront être retirés.

2019-18-R

RECOMMANDATION

**RÉVISION DU PIIA NO 2018-103 POUR LE
REPLACEMENT D'UNE ENSEIGNE DE
FAÇADE**

DEMANDEUR : CORPORATION PÉTROLES
PARKLAND
A/S M. ANDRÉ BISSON
PROPRIÉTAIRE : INVESTISSEMENTS
IMMOBILIERS PRODIGE
A/S M. JASON PARRAVANO
LIEU : 40-50 RUE BRUNET

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA no 2018-103, en date du 9 janvier 2019, pour le remplacement d'une enseigne de façade;

ATTENDU QU'un des éléments mis de l'avant dans le Plan d'urbanisme durable (PUD) est la qualité de l'affichage permettant de bonifier l'immeuble au sein de l'ensemble commercial constituant la vitrine autoroutière et que le projet ne va pas à l'encontre;

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

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

ATTENDU la recommandation no 2018-146-R qui refusait l'enseigne proposée puisque sa localisation et l'utilisation de la couleur de la bannière commerciale sur le bâtiment en guise de médium d'affichage ne respectaient pas les critères de PIIA;

ATTENDU QUE le projet révisé est intégré aux composantes architecturales du bâtiment, puisque l'enseigne est localisée sur le bandeau au-dessus des fenêtres, comme l'enseigne à remplacer,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de révision du PIIA no 2018-103 pour le remplacement d'une enseigne de façade, selon les plans réalisés par Enseignes Pattison, page 4 de 5, reçus le 17 janvier 2019, en considérant les attendus.

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

2019-19-R

RECOMMANDATION

**RÉVISION DU PIIA NO 2016-32 POUR LA
CONSTRUCTION DE RÉSIDENCES
UNIFAMILIALES EN RANGÉE**

DEMANDEUR : LE GROUPE BBC
LIEU : 224 à 290 RUE CÔTÉ

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA no 2016-32, en date du 15 janvier 2019, pour la construction de résidences unifamiliales en rangée;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD) qui vise à diversifier la typologie résidentielle pour permettre à tous les ménages d'accéder à la propriété de leur choix;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement n° 1239 sur les PIIA, article 35, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction ou d'amélioration d'un bâtiment et dont l'objectif principal vise à intégrer harmonieusement les nouvelles constructions avec le milieu existant;

ATTENDU la recommandation 2018-75-R qui approuvait le projet;

ATTENDU QUE le projet comporte les matériaux de parements extérieurs suivants :

- Revêtement horizontal St-Laurent, couleur granite;
- Revêtement horizontal St-Laurent, couleur peuplier;
- Brique horizontale Cardiff, couleur beige coquille fini meule;
- Bardeau BP Mystique, couleur noir deux tons;
- Portes et fenêtres noires;

ATTENDU QUE le mur de soutènement comportera des insertions de pierres de carrière, ainsi que des plantations entre les deux paliers;

ATTENDU QUE les matières résiduelles seront gérées de façon commune pour l'ensemble du projet à l'aide de bacs semi-enfouis;

ATTENDU QU'IL sera possible de convertir le garage en pièce habitable et que le traitement architectural de cette modification sera traité de façon uniforme sur l'ensemble résidentiel;

ATTENDU QUE les services publics devront être prolongés sur la rue Côté afin de desservir les lots concernés;

ATTENDU QUE la contribution aux fins de parc devra être acquittée afin de permettre la subdivision des lots concernés,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT la demande pour la révision du PIIA no 2016-32 pour la construction de résidences unifamiliales en rangée, selon le plan projet préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 12 novembre 2018 et portant la minute 47081, ainsi que les plans d'architecture préparés par le Groupe Architectes PDA, datés du 10 février 2016, feuillets 6 à 9 de 13, et feuillet 1 de 1, daté du 16 mai 2018, ainsi que le plan d'aménagement préparé par Dubuc Architectes Paysagistes, page AP 1/1, révisé le 14 janvier 2019, en considérant les attendus et les modifications requises pour se conformer au PIIA.

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

Arpenteur-géomètre :

- Les niveaux de la dalle de garage et du rez-de-chaussée devront être indiqués sur le plan d'implantation pour la délivrance du permis;
- Le niveau de la dalle de garage devra être fixé de façon à créer une pente de 3 à 5 % pour l'entrée charretière.

Aménagement :

- Le plan devra inclure des aménagements visant la gestion des eaux de ruissellement;
- Le Syringa R. Golden Éclipse devra être remplacé par une autre espèce qui n'est pas sensible au feu bactérien;
- Un aménagement devra être prévu de part et d'autre des bacs semi-enfouis. La hauteur de cet aménagement devra être limitée à la hauteur hors sol des bacs.

2019-20-R

RECOMMANDATION

RÉVISION DU PIIA NO 2018-71 POUR L'INSTALLATION D'UNE VÉRANDA SUR LE BALCON D'UN BÂTIMENT MULTIFAMILIAL

DEMANDEUR : MARLÈNE LAVOIE
PROPRIÉTAIRE
LIEU : 450 COURS DE LA
RAFFINERIE
Unité d'habitation 103

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA no 2018-71 en date du 9 janvier 2019, pour l'installation d'une véranda sur le balcon d'un bâtiment multifamilial;

ATTENDU la recommandation no 2018-103-R qui refusait le projet puisque les composantes architecturales du bâtiment ne facilitent pas l'intégration harmonieuse d'une véranda;

ATTENDU QUE le projet doit atteindre l'objectif du Plan d'urbanisme durable (PUD) qui vise à créer un milieu de vie de qualité;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement n° 1239 sur les PIIA, article 36, sous-article 4, en fonction des objectifs et critères relatifs à un projet de rénovation;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA pour les travaux d'agrandissement vise à 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 l'installation de vérandas sur la façade arrière viendrait restreindre les vues et le confort d'utilisation de la piste cyclable présente à moins de 10 mètres des galeries arrière du bâtiment,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER la demande de révision du PIIA no 2018-71 pour l'installation d'une véranda sur le balcon d'un bâtiment multifamilial, selon les élévations et les plans soumis lors des discussions du 14 novembre 2018 dans les locaux du Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement, en considérant les attendus et les modifications à apporter pour le dépôt d'une demande révisée.

MODIFICATIONS REQUISES ou COMPLÉMENTS D'INFORMATION ADDITIONNELS :

Architecture :

- Favoriser l'utilisation d'un écran d'intimité avec des aménagements paysagers afin de répondre au besoin d'intimité dans le respect des composantes architecturales existantes. Le cas échéant, présenter un plan détaillant l'écran et les plantations pour approbation;
- Pour une véranda, déposer un plan d'élévation selon plusieurs scénarios, soit une seule ou plusieurs vérandas sur l'élévation adjacente à la piste cyclable. Les détails techniques incluant les matériaux et les couleurs devront être soumis pour approbation.

Aménagement de site :

- Pour une véranda, présenter un plan d'aménagement paysager dissimulant la base du balcon et présentant des plantations adéquates, pour approbation.

Advenant 21 h 30, monsieur Denis Pion quitte la réunion.

2019-21-R

RECOMMANDATION

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU CENTRE-VILLE

ATTENDU la recommandation no 2018-172-R adoptée lors de la réunion du 11 décembre 2018;

ATTENDU QUE les membres du comité consultatif d'urbanisme souhaitent apporter des éléments supplémentaires à l'attention du conseil municipal;

ATTENDU QUE les préoccupations et interrogations à l'égard du PPU du centre-ville se déclinent, de façon non limitative, ainsi :

- Perception d'un PPU adopté rapidement, sans avoir au préalable commandé ou obtenu toutes les données ou études nécessaires relativement :
 - aux enjeux de circulation et au volume quotidien de véhicules;
 - à la cohabitation des piétons et des véhicules lourds sur la rue Saint-Georges projetée dite « à échelle humaine »;
 - à l'offre et à la demande commerciale et les projections et recommandations pour la vitalité de la structure commerciale pour le secteur à l'étude et pour l'ensemble du territoire;
- Crainte qu'une épicerie de grande surface sur la rue Saint-Georges défavorise l'implantation de commerces alimentaires de petite surface qui constituent des établissements bien indiqués pour une rue d'ambiance,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE SE DOCUMENTER et se doter d'outils pour bonifier l'analyse des projets de développement et s'assurer que les approbations soient données en toute connaissance de cause et dans un délai conséquent et suffisant pour l'accomplissement de ces démarches.

2019-04-A

ACCEPTATION

RAPPORT DES STATISTIQUES DES PERMIS

Le comité ne formule aucun commentaire sur le rapport mensuel.

2019-05-A

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

Il est unanimement recommandé

QUE l'assemblée soit levée à 22 h 20.

Marie-Line Des Roches, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président