

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

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 29 OCTOBRE 2019**

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 29 octobre 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  
Émile Grenon Gilbert, conseiller municipal  
François Paradis  
Claude Rainville (arrivée à 20 h 10)  
Danny Gignac (arrivée à 20 h 25)

Mmes Marie-Ève Daunais  
Micheline Frenette

Est absent : M. Denis Pion

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,  
conseillère professionnelle en urbanisme  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

2019-56-A

**ACCEPTATION**

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

**Il est unanimement recommandé**

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 29 octobre 2019 soit accepté avec les modifications suivantes :

- Remplacer l'intitulé du point 4.11 par le suivant :

4.11 Avis préliminaire en prévision de l'approbation d'un PIIA visant la construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial ainsi qu'en prévision de la modification du règlement de zonage afin de soustraire le projet à l'obligation d'avoir un rez-de-chaussée commercial au 505 boulevard Sir-Wilfrid-Laurier (zone C-14). Demandeur : Groupe Sélection A/S François Lacoste pour Charkylco inc., propriétaire (annexe)

- Ajout de la section « Varia » traitant des points suivants :

6.1 Retour sur la formation de l'Association québécoise d'urbanisme  
6.2 Projet de modification réglementaire

2019-57-A

**ACCEPTATION**

**ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA  
RÉUNION ORDINAIRE DU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE 2019**

**Il est unanimement recommandé**

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 1<sup>er</sup> octobre 2019 soit accepté, tel que rédigé.

2019-171-R

**RECOMMANDATION****DÉROGATION MINEURE NO 2019-11 À L'EFFET D'AUTORISER UNE MARGE LATÉRALE DROITE DÉROGATOIRE AFIN DE PERMETTRE LA CONSTRUCTION D'UN GARAGE ATTENANT ET APPROBATION DU PIIA NO 2019-149 POUR L'AGRANDISSEMENT ET LA RÉNOVATION DE LA RÉSIDENCE**

DEMANDEUR : M. DENIS CARIGNAN  
LIEU : 1045 CHEMIN DE LA MONTAGNE

**DÉROGATION MINEURE**

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure no 2019-11, en date du 3 octobre 2019, à l'effet d'autoriser une marge latérale droite de 6,99 mètres;

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

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à la disposition sur les marges latérales autorisées à la grille des spécifications de la zone H-115 du règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser la construction d'un garage attenant à la résidence dont la marge latérale droite serait de 6,99 mètres alors que la grille des spécifications de la zone H-115 du règlement de zonage no 1235 prévoit que la somme des marges latérales doit être de 15 mètres. Comme la marge latérale gauche est de 4,70 mètres, la marge latérale droite doit être minimalement de 10,3 mètres. Ainsi, le projet propose une dérogation de 3,31 mètres;

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 no 2019-11 afin d'autoriser une marge latérale droite de 6,99 mètres, selon le plan projet d'implantation préparé par Roch Mathieu, arpenteur-géomètre, portant la minute 15992, daté et reçu à nos bureaux le 3 octobre 2019, en considérant les attendus.

**PIIA**

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-149, en date du 16 juillet 2019, pour l'agrandissement et la rénovation extérieure de la résidence;

ATTENDU QUE le projet consiste à :

- Remplacer l'abri d'auto actuel par un garage attenant, modifier la pente de toit avant, changer le revêtement extérieur et ajouter une ouverture au-dessus de la porte d'entrée;

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

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

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

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

- Toiture : Bardeaux d'asphalte, deux ton gris-noir;
- Revêtement extérieur : déclin horizontal simple de la compagnie Goodfellow, modèle Goodstyle, 6 pouces, de couleur blanche;
- Revêtement de la cheminée : brique de couleur rouge, similaire à l'existant.

ATTENDU QU'une dérogation mineure doit être accordée afin d'autoriser la construction du garage dont la marge latérale droite sera inférieure à la norme prescrite au règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE le champ d'épuration actuel doit être déplacé afin de respecter les normes en vigueur,

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

**D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT** la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-149 pour l'agrandissement et la rénovation de la résidence, selon le plan projet d'implantation préparé par Roch Mathieu, arpenteur-géomètre, portant la minute 15992, daté et reçu à nos bureaux le 3 octobre 2019 ainsi que des plans d'architecture D. Bayard de la firme DBTA, feuillets 1 à 14 de 14, datés du 24 octobre 2018, et reçus à nos bureaux le 8 octobre 2019, en considérant les attendus et les modifications additionnelles qui doivent être apportées préalablement à l'émission du permis d'agrandissement.

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

**Architecture :**

- Le détail des revêtements extérieurs (brique, déclin mural et bardeaux d'asphalte pour la toiture) doit être fourni à la demande de permis;
- Le débordement de la toiture à l'avant du garage doit être le même qu'à l'arrière du garage, soit de 1 pied et 4 pouces;
- Il est favorisé de remplacer l'œil de bœuf prévu sur la façade avant par une imposte rectangulaire, ainsi que de remplacer les blocs de verres de chaque côté de la porte par des fenêtres;
- Il est recommandé d'intégrer le petit pignon situé au-dessus de l'entrée à même le plus gros en supprimant le débordement de 1 pied et 3 pouces.

**Permis de lotissement :**

- Préalablement à l'émission du permis d'agrandissement et de rénovation extérieure, le permis de lotissement doit avoir été délivré.

**Installation septique :**

- Le champ d'épuration actuel doit être déplacé. Une demande de permis pour une nouvelle installation septique doit être déposée avant ou en même temps que la demande de permis d'agrandissement pour s'assurer de la conformité de la nouvelle installation septique.

2019-172-R

**RECOMMANDATION**

**APPROBATION DU PIIA NO 2019-137 POUR L'AGRANDISSEMENT DE LA RÉSIDENCE**

DEMANDEUR : CONSTRUCTION BRAULT  
A/S MME ANDRÉE-ANNE  
DURAND  
PROPRIÉTAIRE : M. PHILIPPE CHOLETTE  
LIEU : 575 CH. DES PATRIOTES  
NORD

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-137 en date du 9 octobre 2019, pour l'agrandissement de la résidence;

ATTENDU QUE le projet consiste à agrandir le garage attenant actuel d'une superficie de 37,9 mètres carrés pour atteindre une superficie totale de 69,8 mètres carrés. L'aire de stationnement ne sera pas modifiée et l'agrandissement s'implantera à l'emplacement de la surface déjà pavée;

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 le garage attenant bénéficie d'un droit acquis quant à la marge avant. Selon les dispositions de l'article 384 du règlement de zonage no 1235, un mur existant qui empiète dans une marge peut être prolongé de façon à ce que l'empiètement dans la marge, de la partie prolongée du mur, soit égal ou inférieur à celui du mur existant. L'empiètement de l'agrandissement projeté est conforme à cette disposition;

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

- Toiture : Bardeau d'asphalte, couleur telle que l'existant;
- Murs : Crépis, couleur telle que l'existant (blanc);
- Porte de garage élévation avant : Couleur telle que l'existant (gris foncé);
- Fascias et soffites : Couleurs telles que l'existant;

ATTENDU QUE l'agrandissement projeté est en harmonie avec la résidence et le secteur environnant du chemin des Patriotes Nord,

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

**D'APPROUVER** la demande d'approbation du PIIA no 2019-137 pour l'agrandissement de la résidence, selon le plan projet d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, portant la minute 52890, révisé le 9 octobre 2019, ainsi que des plans d'architecture réalisés par Construction Brault, feuillets A-501 et A-502, datés du 9 octobre 2019, en considérant les attendus.

2019-173-R

**RECOMMANDATION**

**APPROBATION DU PIIA NO 2019-138 POUR L'INSTALLATION D'UNE RAMPE D'ACCÈS**

DEMANDEUR : M. MARCEL LEDOUX  
LIEU : 276 RUE DU PARC

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-138, en date du 9 octobre 2019, pour des travaux de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet consiste à aménager une rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision enchâssée du Plan d'urbanisme durable (PUD), notamment en ce qui a trait à l'intégration harmonieuse des projets dans les milieux existants;

ATTENDU QUE le projet est soumis 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 sur l'ensemble du territoire;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA 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 la rampe d'accès en bois traité, de couleur brun foncé, permettra de réduire les obstacles à la mobilité des propriétaires tout en assurant un aménagement cohérent, sobre et conforme aux normes de conception sans obstacle du Code de construction du Québec, chapitre 1, et du Code national du bâtiment;

ATTENDU QUE la rampe d'accès sera aménagée à l'intérieur des limites de propriété et qu'elle sera une construction temporaire;

ATTENDU QUE l'aménagement de la rampe requiert l'abattage d'un arbre en cour avant ayant fait l'objet d'une demande de permis d'abattage en 2011 et ayant été autorisée;

ATTENDU QUE pour chaque arbre coupé d'un diamètre supérieur à 10 centimètres mesuré à 1 mètre du sol, il est exigé de planter 1 arbre d'essence indigène, ayant un tronc minimal de 5 centimètres de diamètre mesuré à 1 mètre du sol si la propriété ne démontre pas une densité de 1 arbre par 50 mètres carrés de terrain;

ATTENDU QU'il a été conseillé au propriétaire d'aménager la rampe d'accès au même endroit où il a installé la rampe d'accès temporaire vu la proximité de l'aire de stationnement pavé;

ATTENDU QU'en période hivernale, le propriétaire installe un abri d'auto temporaire qui occupera toute la largeur du garage et qu'il n'y aura pas assez d'espace pour retirer la neige accumulée sur la rampe,

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

**D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT** la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-138 pour des travaux de rénovation extérieure, selon le plan en élévation préparé par Construction Denis Adam inc. et reçu à nos bureaux le 11 octobre 2019, en considérant les attendus et les modifications requises pour l'émission du permis.

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

**Aménagement paysager :**

- La plantation d'un arbre d'essence indigène en cour avant est exigée. Une copie du certificat de localisation de la propriété indiquant l'emplacement de l'arbre devra être fournie pour la demande de permis.

2019-174-R

**RECOMMANDATION**

**APPROBATION DU PIIA NO 2019-139 POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

DEMANDEURS : MME MÉLANIE MALENFANT  
M. RÉMI CARON  
LIEU : 480 RUE VAUQUELIN

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-139, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2019, pour des travaux de rénovation extérieure à la résidence;

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer le revêtement d'aluminium pour un revêtement de fibrociment et peindre les fascias et les soffites sur l'ensemble du bâtiment;

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 no 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 de rénovation consiste à harmoniser les composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment et celui des bâtiments contigus;

ATTENDU la liste des matériaux soumise par le demandeur :

- Fibrociment de couleur brun Woodstock (premier choix);
- Fibrociment de couleur brun kaki (deuxième choix);
- Fascias et soffites repeints de couleur moka café;
- Gouttière de couleur moka café;

ATTENDU QUE les deux teintes de fibrociment proposées sont en harmonie avec la résidence existante et le secteur limitrophe,

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

**D'APPROUVER** la demande d'approbation du PIIA no 2019-139 pour des travaux de rénovation extérieure à la résidence selon les informations fournies par le demandeur en date du 1<sup>er</sup> octobre 2019, en considérant les attendus.

2019-175-R

**RECOMMANDATION****APPROBATION DU PIIA NO 2019-140 POUR L'AGRANDISSEMENT ET LA RÉNOVATION D'UNE RÉSIDENCE**

DEMANDEUR : M. JEAN-CLAUDE  
GAUTHIER  
LIEU : 45 RUE ARMAND-HALDE

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-140, en date du 8 octobre 2019, pour l'agrandissement de la résidence;

ATTENDU QUE le projet consiste à ajouter un garage attenant, une véranda au rez-de-chaussée ainsi qu'une chambre au deuxième étage. L'agrandissement servira à créer un logement bigénérationnel;

ATTENDU QUE cet agrandissement sera localisé en cour latérale droite;

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

ATTENDU QUE le projet est assujetti à l'approbation du règlement no 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 le choix des matériaux suivants :

- Murs extérieurs :
  - Brique existante sur l'élévation droite sera réutilisée sur la façade avant du nouveau garage intégré;
  - Revêtement horizontal en vinyle de couleur « lin », tel que l'existant;
- Toiture :
  - Bardeaux d'asphalte de couleur « brun », tel que l'existant;
- Ouvertures, découpages et garde-corps :
  - Fascias et soffites de couleur identique à l'existant;
  - Portes, porte de garage, fenêtres et colonnes en PVC de couleur blanche, tel que l'existant;

ATTENDU QUE la remise sera retirée pour faire place à l'agrandissement;

ATTENDU QUE l'aire de stationnement ne sera pas agrandie ni modifiée;

ATTENDU QUE le projet de résidence est conçu dans le respect des caractéristiques du secteur,

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

**D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT** la demande d'approbation du PIIA no 2019-140 pour l'agrandissement de la résidence, selon le plan d'implantation préparé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, minute 19093, daté du 27 septembre 2019 et reçu à nos bureaux le 8 octobre 2019 et selon le plan d'architecture préparé par Architecture Desforges, feuillet 1 à 4, daté du 7 octobre 2019 et reçu à nos bureaux le 8 octobre 2019 en considérant les attendus et les modifications additionnelles qui doivent être apportées pour l'émission du permis de construction.

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

**Architecture :**

- Un plan du sous-sol est requis afin d'analyser si les ouvertures retirées ne contreviennent pas au Code de construction du Québec 2010 en ce qui a trait aux ouvertures;
- Les fenêtres sur l'ensemble du bâtiment doivent être identiques. Le modèle des nouvelles fenêtres devra être soumis pour approbation.

2019-176-R

**RECOMMANDATION**

**APPROBATION DU PIIA NO 2019-141 POUR LA SUBDIVISION DU LOT 3 955 201**

DEMANDEUR : M. PIERRE MASSÉ  
LIEU : 280 CHEMIN DES PATRIOTES SUD

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-141, en date du 7 octobre 2019, pour un projet de lotissement;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision du Plan d'urbanisme durable visant la consolidation du périmètre urbain et le respect de la trame des lots existants;

ATTENDU QUE le projet est soumis à l'approbation du règlement n° 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 du lotissement est que toute intervention soit conçue de façon à minimiser les incidences sur le paysage;

ATTENDU QUE le projet consiste à créer un nouveau lot constructible à l'intersection du chemin des Patriotes Sud et de la rue Auclair;

ATTENDU QUE l'allée de stationnement de la résidence du 280 chemin des Patriotes Sud devra être modifiée de façon à respecter les prescriptions du règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE le projet soumis respecte les normes de lotissement prescrites à la grille des spécifications de la zone H-48, faisant partie intégrante du règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE, conformément au règlement de lotissement no 1232, la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels est applicable,

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

**D'APPROUVER** la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-141 pour un projet de lotissement, selon le plan cadastral préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, minute 52868, daté du 4 octobre 2019, en considérant les attendus.

2019-177-R

**RECOMMANDATION**

**APPROBATION DU PIIA NO 2019-142 POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE ET POUR L'INSTALLATION D'UNE ENSEIGNE DE FAÇADE**

DEMANDEUR : M. MATHIEU LETARTE, BC2  
PROPRIÉTAIRE : DÉVELOPPEMENTS CP FPI PPL QUÉBEC LTÉE.  
LIEU : 345 BOULEVARD SIR-WILFRID LAURIER

ATTENDU le dépôt d'approbation du PIIA no 2019-142, en date du 7 octobre 2019, pour des travaux de rénovation extérieure et pour l'installation d'enseignes de façade;

ATTENDU QUE le projet rencontre les orientations du Plan d'urbanisme durable (PUD) relativement à la consolidation et au développement du boulevard Sir-

Wilfrid-Laurier. Par contre, le projet ne respecte pas l'orientation du PUD qui vise à harmoniser les nouveaux projets avec les constructions existantes.

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA est de concevoir une architecture distinctive qui transcende les modes et qui s'harmonise au cadre naturel de la Ville. Quant à l'affichage, l'objectif principal du PIIA est de concevoir des enseignes sobres qui s'intègrent à l'architecture du bâtiment et au concept paysager du site;

ATTENDU QUE la demande vise à remplacer la couleur gris pâle de la marquise par la couleur blanc pur et à remplacer les enseignes de façade;

ATTENDU QUE le règlement de zonage no 1235 prohibe les enseignes peintes directement sur une construction;

ATTENDU QUE le PIIA vise l'utilisation de couleurs sobres et harmonisées sur l'ensemble du bâtiment;

ATTENDU QUE le PIIA vise à harmoniser l'affichage dans un concept d'ensemble;

ATTENDU QUE les commerces présents aux extrémités de l'ensemble commercial possèdent actuellement des enseignes avec lettrage de type « Channel » et que les autres commerces comportent des enseignes sur boîtier;

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

**DE REFUSER** la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-142 pour des travaux de rénovation extérieure et pour l'installation d'enseignes, selon le plan d'architecture préparé par Strendel+Reich et Turner Fleischer, prop 3.1.1, daté du 2 octobre 2019, ainsi que le plan d'affichage préparé par Neon International, feuillet 2, daté du 4 octobre 2019, en considérant les attendus et les modifications qui doivent être apportées pour se conformer au PIIA.

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

**Affichage :**

- Les deux enseignes de façade devront comporter un lettrage de type « Channel »;
- Les faces du système d'affichage devront comporter une section opaque ne permettant que l'éclairage du lettrage en soirée;
- Aucune partie des enseignes ne devra être peinte directement sur le bâtiment;

**Architecture :**

- La marquise devra comporter une couleur pâle qui s'harmonise avec la maçonnerie existante, de façon à ne pas créer un contraste trop important;
- La couleur des ouvertures devra être harmonisée sur l'ensemble de la façade principale du bâtiment.

2019-178-R

**RECOMMANDATION**

**APPROBATION DU PIIA NO 2019-143 POUR L'AGRANDISSEMENT D'UNE RÉSIDENCE**

DEMANDEUR : MME LOUISE  
L'ESPÉRANCE  
LIEU : 211 RUE DESNOYERS

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-143, en date du 15 octobre 2019, pour l'agrandissement de la résidence;

ATTENDU QUE le projet consiste à ajouter un garage attenant de 28,35 mètres carrés en cour latérale droite avec un léger retrait par rapport à la façade principale;



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

- Murs : Revêtement horizontal de la compagnie Canexel, couleur Gris brume;
- Toit : Bardeaux d'asphalte de couleur similaire à la résidence existante;
- Porte de garage et porte arrière : Couleur blanche;
- Fascias et soffites : Aluminium de couleur blanche;

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 CONDITIONNELLEMENT** la demande d'approbation du PIIA no 2019-41 pour l'agrandissement de la résidence, selon le plan d'implantation préparé par Mario Dumont, arpenteur-géomètre, portant la minute 4655 et reçu le 15 octobre 2019 et selon les plans d'architecture préparés par Fabienne Kesselring, technologue en architecture, feuillets 2 à 4 de 4, datés du 22 octobre 2019, et en considérant les attendus et les modifications additionnelles qui doivent être apportées pour l'émission du permis de construction.

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

**Architecture :**

- Pour créer un lien entre les deux volumes (existant et projeté), il y a lieu d'intégrer, sous la fenêtre du rez-de-chaussée située à droite de l'entrée en façade avant, le même parement que le garage.

**Arpenteur-géomètre :**

- Un plan d'implantation signé et scellé par l'arpenteur-géomètre devra être soumis pour la demande de permis.

**Servitude :**

- Une confirmation écrite et signée par les autorités concernées devra être soumise pour démontrer la modification de l'assiette de la servitude no 119 252, afin que l'agrandissement ne soit pas en empiètement dans celle-ci.

2019-179-R

**RECOMMANDATION**

**APPROBATION DU PIIA NO 2019-144 POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

DEMANDEUR : MME NANCY GOUGEON  
LIEU : 676 CHEMIN OZIAS-LEDUC

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-144, en date du 2 octobre 2019, pour des travaux de rénovation extérieure à la résidence;

ATTENDU QUE le projet consiste à changer les matériaux et la couleur de la toiture de la résidence;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable (PUD) en ce qui concerne la création de milieux de vie de qualité et harmonisés;

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 limitrophes;

ATTENDU QUE la toiture sera remplacée par une membrane thermoplastique blanche;

ATTENDU QUE les changements ne sont pas visibles de la rue ni du voisinage,

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

**D'APPROUVER** la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-144 pour des travaux de rénovation extérieure à la résidence, selon les informations fournies par le demandeur et reçues à nos bureaux en date du 2 octobre 2019, en considérant les attendus.

2019-180-R

**RECOMMANDATION****APPROBATION DU PIIA NO 2019-146 POUR LA  
CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE  
UNIFAMILIALE ISOLÉE**

DEMANDEURS : MME MÉLANIE VALLÉE  
M. TOLA DUPUIS  
PROPRIÉTAIRE : GROUPE FONCIER  
BROSSARD INC.  
LIEU : 140 RUE FORBIN-JANSON

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-146, en date du 9 octobre 2019, pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE le projet s'inscrit dans la vision du Plan d'urbanisme durable (PUD) visant la consolidation du périmètre urbain et la création de milieux de vie de qualité;

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 QUE les matériaux de revêtement extérieur suivants sont présentés dans le cadre de la demande :

- Pierre Shouldice, modèle Estate Stone, couleur : 75% roveral, 20% Wiarton et 5% Bradford;
- Revêtement horizontal Juste du Pin, collection Bluhous, couleur grise;
- Bardeau d'asphalte BP Canada, modèle Everest, couleur gris lunaire;
- Fascias, soffites, volets et toit de tôle de couleur vent de fumée;
- Poutres de bois et portes de bois de couleur Sequoia pale de la collection Akta de Juste du Pin;

ATTENDU QUE les niveaux de plancher fixés sont les suivants :

- Dalle de garage : 17,34
- Rez-de-chaussée : 18,76

ATTENDU QUE le PIIA vise à harmoniser le choix des matériaux et des couleurs avec les résidences présentes dans le voisinage immédiat,

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

**D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT** la demande pour l'approbation du PIIA no 2019-146 pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée, selon le plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 8 octobre 2019 et portant la minute 52793, ainsi que les plans d'architecture préparés par Architecture Lévesque et Brault inc., feuillet A-1 à A-5, datés du 9 octobre 2019, en considérant les attendus et les modifications requises pour se conformer au PIIA.

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

**Architecture :**

- Les coins du bâtiment devront être de couleur blanche afin de s'harmoniser aux résidences du secteur;
- Les poutres, colonnes et détails de bois devront être de couleur blanche afin d'améliorer l'intégration au secteur.

**Aménagement du terrain :**

- Un plan d'aménagement devra être déposé dans le cadre du permis de construction;
- La largeur de l'entrée charretière et les plantations d'arbres requises devront respecter les prescriptions du règlement de zonage.

2019-181-R

**RECOMMANDATION**

**AVIS PRÉLIMINAIRE EN PRÉVISION DE L'APPROBATION D'UN PIIA VISANT LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT RÉSIDENTIEL MULTIFAMILIAL AINSI QU'EN PRÉVISION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE AFIN DE SOUSTRAIRE LE PROJET À L'OBLIGATION D'AVOIR UN REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAL**

DEMANDEUR : GROUPE SÉLECTION  
A/S FRANÇOIS LACOSTE  
PROPRIÉTAIRE : CHARKYLCO INC.  
LIEU : 505 BOULEVARD SIR-  
WILFRID-LAURIER

**MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE**

ATTENDU le dépôt de la demande d'avis préliminaire pour la modification du règlement de zonage no 1235, en date du 17 octobre 2019, afin d'autoriser la construction d'un bâtiment multifamilial (7 logement et plus) ne comportant pas d'usages commerciaux au rez-de-chaussée;

ATTENDU QUE la modification règlementaire viserait les modifications suivantes pour le site visé par la demande :

- Autoriser l'usage « H5 Habitation multifamiliale (7 logements et plus) »;
- Soustraire le projet à l'obligation de prévoir un usage commercial au rez-de-chaussée;

ATTENDU QUE la zone visée par le projet est situé dans l'affectation « commerciale régionale » dans le PUD et que cette affectation prévoit que le rez-de-chaussée doit accueillir un usage commercial autorisé à la grille des spécifications;

ATTENDU QUE le projet répond aux objectifs du PUD qui préconise un développement convivial pour le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier en harmonisant l'architecture et l'implantation des bâtiments ainsi que la création de milieux de vie durables,

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

**DE DONNER UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE FAVORABLE** à la demande préliminaire de modification du règlement de zonage no 1235 de façon à ce que l'usage « H5 habitation multifamiliale (7 logements et plus) » soit autorisé pour le projet, en considérant les attendus et les modifications additionnelles qui doivent être apportées pour la poursuite du projet.

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

- La modification du règlement de zonage doit demeurer conforme au PUD. Ainsi, il est nécessaire de maintenir l'exigence de commerces au rez-de-chaussée;
- Une procuration est requise si la demande est déposée par un mandataire autre que le propriétaire.

**PIIA**

ATTENDU le dépôt de l'avis préliminaire en prévision de l'approbation d'un PIIA, en date du 17 octobre 2019, pour la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel multifamilial (7 logements et plus);

ATTENDU QUE le projet vise l'implantation d'un bâtiment résidentiel de 116 unités de logement;

ATTENDU QU'une modification au règlement de zonage no 1235 est nécessaire afin d'autoriser la classe d'usage « H5 Multifamiliale (7 logements et plus) »;

ATTENDU QUE le projet répond aux objectifs du PUD qui préconise un développement convivial pour le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier en harmonisant l'architecture et l'implantation des bâtiments ainsi que la création de milieux de vie durables;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA pour l'implantation est de contribuer à l'encadrement bâti le long des rues commerciales et à une occupation du sol optimale. Quant à l'architecture, l'objectif principal du PIIA est de concevoir une architecture distinctive qui transcende les modes et qui s'harmonise au cadre naturel de la Ville;

ATTENDU QUE le choix des matériaux est le suivant :

- Brique Brampton format metric jumbo, couleur St-John;
- Bloc architectural Brampton format 8" x12", couleur mineral gray, fini suave;
- Revêtement d'acier prépeint, profilé AD-300-R, couleur argent (QC-07500) noire (QC-07500);
- Revêtement d'acier prépeint, profilé AD-300-R, couleur noire (QC-07500);

ATTENDU QUE le projet est soumis à la contribution pour fins de parcs, tel que prescrit par le règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE les aspects relatifs au concept d'affichage ainsi qu'aux structures d'accueil ne figurent pas aux plans, et que ces derniers devront être fournis pour faire l'objet d'une analyse,

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

**DE DONNER UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE FAVORABLE** à la demande d'avis préliminaire en prévision de l'approbation d'un PIIA pour la construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial, selon le cahier de présentation préparé par Groupe Sélection, daté et reçu à nos bureaux le 21 octobre 2019, en considérant les attendus et les modifications additionnelles qui doivent être apportées pour la poursuite du projet.

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

**Implantation :**

- Un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre devra être déposé.

**Architecture :**

- Moduler la hauteur du bâtiment afin de tenir compte du cadre bâti présent sur les terrains voisins;
- Aménager une entrée principale à l'avant du bâtiment, donnant sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;
- Moduler la façade afin de couper la linéarité du bâtiment et afin de contribuer à l'animation de la rue;
- Les éléments de couleur noire doivent être remplacés par une couleur gris foncé;
- Le matériau de revêtement de la toiture doit être identifié. Un matériau comportant un indice de réflectance supérieur à 78, un toit végétalisé ou une combinaison des deux est préconisée;

- Le jeu des matériaux des extrémités arrière est à revoir. Également, les balcons sans appuis sont à éviter;
- Le format de brique doit être réduit;
- Les échantillons des matériaux devront être soumis pour la demande d'approbation du PIIA.

**Architecture de paysage et aménagement de site :**

- Plan d'aménagement paysager indiquant :
  - La localisation des arbres actuels, ceux à conserver et ceux à abattre;
  - La gestion des eaux de ruissellement;
- La rangée d'arbres située le long du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier doit être maintenue;
- La présence d'un cours d'eau ou d'un fossé de drainage doit être validée;
- Un plan d'aménagement des aires de stationnement (extérieur et intérieur) doit être déposé. Ce dernier doit contenir les informations permettant d'analyser la conformité à notre réglementation, notamment en ce qui a trait :
  - aux dimensions des cases et des allées de circulation;
  - à la localisation des supports à vélo, conformément à notre réglementation;
  - à l'indice de canopée de l'aire de stationnement.
- Le projet devra prévoir des liens piétonniers entre le bâtiment, le stationnement et les voies de circulation;
- Un plan détaillé de gestion des eaux de ruissellement devra être joint à la présente.

**Autres documents :**

- Une procuration est requise si la demande est déposée par un mandataire autre que le propriétaire.

2019-182-R

**RECOMMANDATION**

**APPROBATION DU PIIA 2019-147 POUR UNE OPÉRATION CADASTRALE VISANT LES LOTS 5 902 038 ET 5 902 039**

DEMANDEUR : MAISONS PÉPIN INC.  
A/S M. MICHEL PÉPIN  
LIEU : RUE DES  
CHARDONNETS

ATTENDU le dépôt de la demande du PIIA no 2019-147, en date du 6 septembre 2019, pour une opération cadastrale visant les lots 5 902 038 et 5 902 039;

ATTENDU QUE le projet consiste à soustraire du lot 5 902 038 une superficie de 285,3 mètres carrés et l'ajouter au lot 5 902 039 en relocalisant la ligne latérale mitoyenne;

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

ATTENDU QUE le projet est soumis à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 38, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction ou d'opération cadastrale dans le piémont de la zone H-56;

ATTENDU QUE l'objectif général du PIIA en lien avec le lotissement est de favoriser des opérations cadastrales qui tiennent compte des caractéristiques du site tout en minimisant les incidences sur les arbres, l'environnement et la topographie naturelle;

ATTENDU QU'un relevé terrain a été effectué afin de déterminer l'impact de la modification de la limite mitoyenne des lots 5 902 338 et 5 902 339 sur les composantes naturelles présentes sur le site;

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

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

**D'APPROUVER** la demande de PIIA no 2019-147 selon le plan cadastral dessiné par François Lafleur, arpenteur-géomètre, daté du 4 septembre 2019, portant la minute 120, reçu à nos bureaux le 6 septembre 2019, en considérant les attendus.

2019-183-R

**RECOMMANDATION****APPROBATION DU PIIA 2019-148 POUR LA CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE**

DEMANDEUR : HABITATION BOIES INC.  
A/S M. MARTIN BOIES  
LIEU : 654 RUE DES ÉPERVIERS  
(LOT 5 147 035)

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-148, en date du 8 octobre 2019, pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE le projet rencontre les objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD), notamment en ce qui a trait à la conservation du milieu naturel du piémont de la montagne, mais également à l'implantation d'un bâtiment afin de conserver le caractère naturel du site;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 37, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction dans le piémont des zones H-53, H-54, H-55 et H-63, dont l'objectif général est de favoriser l'harmonisation des ouvrages et des constructions avec le milieu naturel;

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

ATTENDU QUE l'emprise au sol de la résidence, en incluant les galeries, est à 23 % et que l'utilisation des marges latérales totales minimales équivalentes au 1/3 de la largeur du lot sans être inférieures à 2 mètres est respectée;

ATTENDU QUE l'élévation du plancher du rez-de-chaussée est fixée au niveau 48,79 et l'élévation de la dalle de garage est fixée au niveau 47,31;

ATTENDU QUE les matériaux de revêtements extérieurs soumis par le demandeur se déclinent ainsi :

- Murs :
  - Revêtement léger de la compagnie Maibec, couleur Charbon de mer 058;
  - Pierre de la compagnie Permacon, modèle Laffit, couleur Gris Newport;
  - Acier de la compagnie Mac de couleur noire;
- Toit : Bardeau d'asphalte de la compagnie IKO, modèle Dynasty, couleur Noir granite;
- Portes et porte de garage, fenêtres : couleur noire;
- Fascias et soffites : couleur noire;

ATTENDU le relevé effectué par l'horticultrice de la ville et le SATE en date 24 octobre 2019, des mesures de protection devront être installées avant de débiter les travaux et conservées pendant toute la durée du chantier afin de préserver les arbres identifiés (nos 2, 3, 4, 11, 13, 15A, 15B, 16, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 et 33), 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;

ATTENDU QUE le projet ne comprend pas de construction ni équipement accessoire,

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

**D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT** la demande d'approbation du PIIA no 2019-148 pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée, selon le plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté 30 septembre 2019, portant la minute 52830, les plans d'architecture préparés par Architecture Levesque et Brault inc., feuillets A1 à A4 de 6, datés du mois de

mai 2019 et reçus à nos bureaux le 8 octobre 2019, en considérant les attendus et les modifications requises pour se conformer au PIIA.

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

**Aménagement du terrain :**

- La largeur de l'allée de stationnement devra être réduite pour ne pas excéder 7 mètres sur toute sa profondeur;
- En cour avant, un arbre par 7 mètres de frontage est exigé. Les arbres à planter doivent avoir un tronc d'un diamètre minimum à la plantation de 2,5 centimètres mesuré à 1 mètre du sol. Au moins un de ces arbres doit être un arbre d'essence indigène à grand déploiement;
- À l'extérieur des limites de construction, en plus des arbres à conserver (nos 2, 3, 4, 11, 13, 15A, 15B, 16, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 et 33), il est favorisé de maintenir les arbres de plus petits calibres et les jeunes pousses afin de favoriser la régénération du milieu naturel;
- Tout bâtiment ou équipement accessoire nécessitant une modification de la topographie ou un abattage d'arbre devra faire l'objet d'une nouvelle approbation par le comité consultatif d'urbanisme.

---

Advenant 20 h 10, M. Claude Rainville se joint aux autres membres du comité consultatif.

---

2019-184-R

**RECOMMANDATION**

**APPROBATION DU PIIA NO 2019-145 POUR LA CONSTRUCTION D'UN GARAGE DÉTACHÉ, L'AGRANDISSEMENT ET LA RÉNOVATION D'UNE RÉSIDENCE**

DEMANDEUR : M. MARTIN VERMETTE  
LIEU : 450 RUE VIENS

ATTENDU QUE le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-145, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2019, pour la construction d'un garage détaché, l'agrandissement et la rénovation de la résidence;

ATTENDU QUE le projet comprend les travaux suivants :

- Construction d'un garage détaché en cour arrière d'une superficie de 66,9 mètres carrés et l'aménagement d'une allée véhiculaire en pierre concassée d'une largeur de 2,5 mètres;
- Conversion de la galerie existante en solarium d'une superficie de 33,7 mètres carrés;
- Remplacement des deux portes du garage intégré à la résidence;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD) relativement à l'intégration harmonieuse des projets dans les milieux existants;

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 est d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des agrandissements qui respectent les qualités paysagères du secteur;

ATTENDU QU'il a été conseillé au demandeur de déplacer le garage détaché sur l'autre côté de la maison étant donné l'aire de stationnement pavée existante en cour latérale droite;

ATTENDU QUE le demandeur désire conserver l'implantation proposée selon les raisons suivantes :

- Conserver la vue au paysage et aux aménagements réalisés par le demandeur, entre autres un lac, sur ses propriétés situées au 450 et 460 rue Viens;
- Assurer l'ensoleillement pour sa piscine creusée et occuper le même endroit où il y avait auparavant une remise;

ATTENDU QUE l'allée véhiculaire sera aménagée en pierre concassée afin d'éviter l'augmentation de surface pavée en cour avant et qu'aucune excavation n'est requise pour cet aménagement;

ATTENDU QUE le plan d'architecture et le plan d'implantation démontrent que la façade du garage est vis-à-vis la cour arrière de la propriété;

ATTENDU QU'il n'y a pas d'espace de manœuvre suffisant pour rentrer avec un véhicule sur le côté gauche et arrière de la maison et que la porte du garage doit être déplacée pour qu'elle soit face à l'allée véhiculaire;

ATTENDU QU'une étude de caractérisation des arbres a été demandée à l'horticultrice;

ATTENDU QU'aucune exigence de protection n'a été soulevée par l'horticultrice étant donné la localisation des arbres par rapport aux travaux projetés. Toutefois, il est exigé de ne pas déposer des matériaux de construction près du système racinaire des arbres;

ATTENDU QUE les choix de matériaux et coloris sont les mêmes que ceux qui sont retrouvés sur la propriété. La liste se décline ainsi :

- Toit en tôle de la compagnie MAC, modèle MS 2, couleur «gris quartz»;
- Revêtement extérieur en bois usiné de la compagnie Canexel, profilé 6 pouces de couleur crème;
- Portes du garage intégré en acier galvanisé avec un fini grain de bois léger de couleur blanche;

ATTENDU QUE le modèle de porte à installer sur le garage intégré correspond au style architectural de la propriété;

ATTENDU QU'une des portes existantes du garage intégré sera réutilisée et installée sur le garage détaché;

ATTENDU QUE la hauteur maximale d'un garage se mesure au faite du toit à partir du niveau moyen du sol adjacent aux façades du garage détaché et que la hauteur ne peut excéder 75% de la hauteur du bâtiment principal;

ATTENDU QUE le service de l'aménagement du territoire et de l'environnement est en attente du dépôt du plan de l'ingénieur pour la réfection du système de traitement des eaux usées de la propriété,

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

**D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT** la demande d'approbation du PIIA no 2019-145 pour la construction d'un garage détaché, l'agrandissement et la rénovation de la résidence, selon le plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, minute 52239, daté et reçu à nos bureaux le 1<sup>er</sup> octobre 2019, selon le plan d'architecture préparé par l'ingénieur Guillaume Drapeau de Génifusion, feuillet 1 de 1, datés du 27 août 2019 et reçu à nos bureaux le 4 septembre 2019, selon le plan d'architecture de la galerie convertie en solarium préparé par le demandeur et reçu à nos bureaux le 30 septembre 2019 ainsi que la soumission de la compagnie Les portes de garage universelles inc.; datée et reçue à nos bureaux le 23 octobre 2019, en considérant les attendus et les modifications additionnelles qui doivent être apportées préalablement à l'émission des permis.

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

**Architecture :**

Le plan d'architecture du garage détaché devra être modifié selon les éléments suivants :

- Déplacer la porte de garage sur le mur exposé en cour avant pour qu'elle soit en face de l'allée véhiculaire qui doit être aménagée à partir de l'entrée charretière et prolongée jusqu'au garage;
- La hauteur du toit à 8 mètres doit être abaissée. Selon le calcul réalisé à partir du faite du toit de la maison et du niveau moyen du sol, le garage doit présenter une hauteur maximale de 6,63 mètres;



**Agrandissement :**

- Un plan de construction avec coupe de mur doit être déposé pour la demande permis.

**Installation septique :**

- Un plan pour la nouvelle installation septique, signé par un ingénieur, devra être déposé afin de procéder avec les demandes de permis de construction, d'agrandissement et de rénovation;
- Un permis devra être demandé pour le système de traitement des eaux usées.

2019-185-R

**RECOMMANDATION****RÉVISION DU PIIA NO 2019-136 POUR LA CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE**

DEMANDEUR: DATA CONSTRUCTION ET FILS INC.  
 PROPRIÉTAIRE : M. FABRICE CARPANEN  
 LIEU : 706 RUE DES COLIBRIS

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA no 2019-136, en date du 16 octobre 2019, pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE le projet doit s'inscrire dans la vision enchâssée dans le Plan d'urbanisme durable (PUD), notamment en ce qui a trait à la conservation du milieu naturel du piémont de la montagne;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 37, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction dans le piémont des zones H-53, H-54, H-55 et H-63;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA vise à préserver le paysage naturel en piémont habité et à favoriser l'intégration des ouvrages et des constructions avec le milieu naturel;

ATTENDU QUE la recommandation 2019-170-R qui approuvait le projet avec modification demandait de revoir la hauteur et la couleur des fascias;

ATTENDU QUE le demandeur propose d'harmoniser la couleur des fascias et des fenêtres avec la couleur « gris orageux »;

ATTENDU QUE les fascias de toiture respectent la hauteur exigée par la recommandation 2019-170-R;

ATTENDU QUE les matériaux de parement suivants ont été déposés par le demandeur :

- Pierre Rinox Oxford, couleur blanc argent;
- Revêtement horizontal de bois, couleur naturelle;
- Portes et soffites de couleur bois naturel;
- Fenêtres et fascias de toiture de couleur "gris orageux";
- Toiture composée d'une membrane soudée;

ATTENDU QUE l'aménagement proposé ne permet pas de préserver les massifs forestiers et de respecter le caractère du site,

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

**D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT** la demande de révision du PIIA no 2019-136 pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée, selon le plan d'implantation préparé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, daté du 9 septembre 2019, portant la minute 19059, les plans d'architecture préparés par Dany Robin, feuillets A-2 et A-3 de 9, datés du 12 juillet 2019 et feuillet A-1, daté du 15 octobre 2019, en considérant les attendus et les modifications requises pour la demande de permis et la poursuite du dossier.

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

**Architecture :**

- Le revêtement du toit devra être de couleur pâle et présenter un indice de réflectance solaire (IRS) d'au moins 78 et/ou un toit végétalisé, en partie ou en totalité;
- Les fascias devront présenter une hauteur maximale de 0,6 mètre.

**Implantation :**

- Implanter la résidence de façon parallèle à la ligne de lot latérale gauche, afin de préserver l'arbre no 39.

**Architecture de paysage et aménagement de site :**

- L'aménagement de la propriété devra être présenté à nouveau devant le CCU pour approbation;
- Les modifications suivantes devront être intégrées au plan d'aménagement :
  - Retirer la zone de jeux;
  - Réduire la largeur de l'accès piéton en cour latérale gauche;
  - Respecter des bandes de verdure au pourtour du terrain;
  - Localiser la piscine et la remise au centre du terrain afin de préserver les arbres nos 16, 17, 18, 19, 20, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 91, 92, 93, et 94;
  - Les arbres nos 25 et 26 localisés en cour avant devront être préservés;
  - Indiquer de quelle façon l'eau de ruissellement sera dirigée vers les bassins de captation;
  - Indiquer la largeur de l'allée de stationnement et des passages piétons;
  - Indiquer les niveaux projetés et les murs de soutènement;
  - Indiquer les arbres à abattre et à préserver;
  - Confirmer le respect de l'article 265.1 du règlement de zonage qui limite le déboisement à 50 % sur le lot.

---

Advenant 20 h 25, M. Danny Gignac se joint aux autres membres du comité consultatif.

---

2019-186-R

**RECOMMANDATION**

**REVISION DU PIIA NO 2019-133 POUR L'AGRANDISSEMENT DE LA RÉSIDENCE**

DEMANDEUR : M. YVES GUERTIN  
LIEU : 9 RUE DES ÉRABLES

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA no 2019-133, en date du 10 octobre 2019, pour l'agrandissement de la résidence;

ATTENDU QUE le projet à l'étude comprend l'agrandissement de la propriété par l'ajout d'un étage et d'un garage attenant, la rénovation extérieure et la réfection de l'aire de stationnement existante;

ATTENDU QUE le projet doit s'inscrire dans la vision du Plan d'urbanisme durable, c'est-à-dire d'assurer l'intégration harmonieuse des projets dans les milieux existants;

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 est d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des agrandissements qui respectent l'implantation et la silhouette architecturale des bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat;

ATTENDU QUE la recommandation no 2019-167-R refusait la demande en spécifiant certaines exigences à respecter dans le but de mieux juger l'intégration du concept architectural du projet avec le secteur;

ATTENDU QUE le plan d'architecture a été modifié en vertu des modifications demandées dans la recommandation no 2019-167-R;

ATTENDU QUE le traitement architectural du projet doit composer avec la présence des propriétés sur le chemin des Patriotes ayant une valeur patrimoniale et de propriétés de styles architecturaux variés sur la rue des Érables;

ATTENDU le choix des matériaux suivants :

- Élévation avant :
  - Revêtement en bois usiné de la compagnie Maibec profilé de 6 pouces, de couleur « écu 341 »;
  - Revêtement en pierre ledge cobble de la compagnie les Pierres royales, de couleur « Charcoal »;
- Élévations latérales droite, gauche et arrière :
  - Revêtement en bois usiné de la compagnie Maibec, profilé de 6 pouces, de couleur « écu 341 »;
- Toiture :
  - Bardeau d'asphalte de la compagnie Owens corning, modèle Trudefinition, couleur « Guerry gray »;
- Ouvertures, découpages et garde-corps :
  - Portes, fenêtres, fascias et soffites, couleur « charbon 523 »;

ATTENDU QUE les mesures de protection pour l'arbre en cour avant ainsi que la plantation de deux arbres d'essence indigène à grand déploiement ont été localisés par le demandeur sur le plan d'implantation tel qu'exigée dans la recommandation du CCU no 2019-167-R;

ATTENDU QU'à la demande du comité, une simulation visuelle (modélisation 3D) a été déposée par le demandeur dans le but d'analyser l'agencement des composantes architecturales et des matériaux ainsi que l'intégration de la résidence avec le secteur;

ATTENDU QUE la simulation visuelle permet d'avoir une lecture plus claire du projet proposé;

ATTENDU QUE le comité est d'avis que les critères de PIIA suivants, du sous-article 4, objectif 1, ne sont pas respectés :

- Favoriser un traitement architectural qui permet la modulation des façades comme par exemple l'utilisation d'avancées ou de retraits;
- Favoriser des composantes, des détails et des ornements architecturaux sobres;

ATTENDU QUE le terrain à l'étude est situé à l'angle du chemin des Patriotes, lequel est identifié au schéma d'aménagement révisé de la MRC de la Vallée-du-Richelieu et du PUD de la ville de Mont-Saint-Hilaire comme une route panoramique ponctuée de bâtiments d'intérêt patrimonial;

ATTENDU QUE tout projet de construction, d'agrandissement et de rénovation doit s'inscrire dans la poursuite des caractéristiques du secteur et doit contribuer à la mise en valeur des bâtiments identitaires situés à proximité;

ATTENDU QUE le projet soumis propose des éléments architecturaux ne représentant pas l'esprit du secteur avoisinant,

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

**DE REFUSER** la demande de révision du PIIA no 2019-133 pour l'agrandissement de la résidence, selon le plan d'implantation préparé par Jean-Philippe Roux, arpenteur-géomètre, minute 11217, daté du 25 septembre 2019 et reçu à nos bureaux le 26 septembre 2019, et selon les plans d'architecture préparés par Réalisation Martin Leblanc inc., feuillets 1 à 4 de 8, datés et reçus à nos bureaux le 22 octobre 2019, en considérant les attendus et les modifications à apporter.

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

**Architecture :**

Puisque la hauteur du bâtiment est considérablement augmentée, il y a lieu de proposer des composantes architecturales sobres favorisant la modulation des façades, en considérant les éléments suivants :

- Rééquilibrer les ouvertures sur la façade avant en centrant l'entrée principale pour remédier à l'effet de linéarité,
- Démarquer l'entrée principale par un élément architectural (arche, toit, etc.) n'excédant pas le niveau du rez-de-chaussée pour assurer la modulation de la façade avant ;
- Assurer un traitement sobre et symétrique des composantes et des ouvertures de la façade avant;
- Proposer des options pour le style des lucarnes ou considérer leur retrait.

2019-187-R

**RECOMMANDATION**

**RÉVISION DU PIIA NO 2019-135 POUR LA CONSTRUCTION D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE**

DEMANDEUR : M. DOMINIC DEGUIRE  
LIEU : RUE ÉDOUARD-CLERK  
(LOT 1 816 702)

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA no 2019-135, en date du 20 octobre 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) relativement à l'intégration de projets dans les secteurs existants;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 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 vise à harmoniser les projets de construction avec le milieu existant;

ATTENDU QUE la partie constructible du lot 1 816 702 représente moins du tiers du lot, puisque le terrain se situe en grande partie à l'intérieur de la zone à risques d'éboulement où toute construction est interdite. Le projet de construction doit donc s'effectuer à l'extérieur de la zone de contraintes, et ce, autant pour la construction principale que pour les constructions et équipements accessoires;

ATTENDU QUE le terrain à l'étude a des particularités à considérer, principalement sa forme et ses niveaux de sol;

ATTENDU QUE la surface disponible pour l'implantation de la résidence et de ses constructions accessoires est de forme triangulaire et que l'implantation proposée du bâtiment tire profit de cette forme en maximisant la largeur de la partie avant de la résidence;

ATTENDU QU'en plus de la rue qui a une pente ascendante, le terrain visé a une différence de hauteur considérable avec le terrain du voisin de droite qui est construit;

ATTENDU QUE l'écart de hauteur entre la résidence à construire et la résidence voisine est un enjeu majeur, il y a lieu de s'assurer que la proposition architecturale a été conçue pour amoindrir cette différence de hauteur;

ATTENDU QUE le choix d'une architecture à toits plats est un parti permettant de minimiser l'écart de hauteur;

ATTENDU QUE le style contemporain s'intègre adéquatement dans les milieux plus anciens, dans la mesure où la composition architecturale est sobre et que le choix des matériaux et coloris est en harmonie avec le secteur avoisinant;

ATTENDU le choix des matériaux suivants :

- Murs :
  - Acrylique de la compagnie Adex, fini sable, couleur blanche;
  - Revêtement léger de la compagnie Maibec, couleur Brun baie de Fundy 061;
  - Pierre de la compagnie Arriscraft, modèle Forteresse, couleur Silverado;
- Toit : Membrane élastomère de couleur blanche;
- Portes et porte de garage : couleur gris foncé ou couleur bois;
- Fenêtres : couleur gris foncé,

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

**D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT** la demande de révision du PIIA no 2019-135 pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée, selon le plan d'implantation préparé par Jean-Philippe Roux, arpenteur-géomètre, daté du 22 octobre 2019, portant la minute 11304, et les plans d'architecture préparés par Charles Parent, technologue en architecture, feuillets 6 et 7 de 9 (élévations couleur), révisés le 17 octobre 2019, en considérant les attendus et les modifications à requises pour la demande de permis de construction.

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

**Aménagement du terrain :**

- Les plans de la piscine creusée et le modèle de clôture de protection devront être soumis pour approbation;
- Pour le mur de soutènement situé à gauche de l'allée de stationnement, un plan incluant les détails de conception devra être soumis pour approbation;
- Un plan de plantation indiquant les essences et les diamètres des arbres est requis. Pour la partie constructible, un arbre pour chaque 7 mètres de frontage doit être planté. Les arbres doivent avoir un tronc d'un diamètre minimum à la plantation de 2,5 centimètres mesuré à 1 mètre du sol. Au moins un de ces arbres doit être un arbre d'essence indigène à grand déploiement.

2019-58-A

**ACCEPTATION**

**RETOUR SUR LA FORMATION DE L'ASSOCIATION QUÉBÉCOISE D'URBANISME**

Les membres qui ont assisté à la journée de formation organisée par l'Association québécoise d'urbanisme font un résumé des différentes conférences. Cette formation intitulée : « Qu'est-ce qui rend une ville formidable? », a eu lieu à Joliette le 5 octobre 2019.

2019-59-A

**ACCEPTATION**

**PROJET DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE**

M. Benoît Larivière, directeur du Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement, expose les grandes lignes d'un projet de modification réglementaire projeté.

2019-60-A

**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 15.

\_\_\_\_\_  
Marie-Line Des Roches, secrétaire

\_\_\_\_\_  
Jean-Marc Bernard, président

