

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 26 JANVIER 2021

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 26 janvier 2021 à 19 h, en vidéoconférence par le biais de l'application Zoom, à laquelle sont présents :

MM. Jean-Marc Bernard, président
Sylvain Houle, vice-président, conseiller municipal
Émile Grenon Gilbert, conseiller municipal
François Paradis
Danny Gignac
Claude Rainville

Mme Marie-Ève Daunais

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

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

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

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

CCU-21012601

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 26 JANVIER 2021**

Il est unanimement recommandé

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 26 janvier 2021 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-21012602

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION
ORDINAIRE DU 15 DÉCEMBRE 2020**

Il est unanimement recommandé

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 15 décembre 2020 soit accepté, tel que rédigé.

DÉROGATIONS MINEURES

CCU-21012603

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

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

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

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à l'article 223 du règlement de zonage no 1235;

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

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

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

ATTENDU QUE le refus de la demande causerait un préjudice sérieux au requérant;

ATTENDU QUE la dérogation ne porterait pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-20120104 donnait une orientation préliminaire favorable à la demande,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure à l'effet de rendre conforme le nombre de cases de stationnement existant sur la propriété, soit la présence de 28 cases de stationnement, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Certificat de localisation préparé par Jean-Luc Fortin, arpenteur-géomètre, daté du 11 novembre 2014 et portant la minute 3324.

CCU-21012604

RECOMMANDATION**DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE À L'EFFET D'AUTORISER LA CRÉATION D'UN LOT COMPORTANT UNE LARGEUR DÉROGATOIRE**

DEMANDEUR : M. MARC ROULEAU,
DÉVELOPPEMENT URBAIN
PROPRIÉTAIRE : FIDUCIE FAMILLE COURCELLE
LIEU : 420, CHEMIN DES PATRIOTES
SUD

ATTENDU le dépôt de la demande pour l'approbation d'une dérogation mineure à l'effet d'autoriser la création d'un lot comportant une largeur dérogatoire;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à la grille des spécifications de la zone H-48 du règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser la création d'un lot comportant une largeur de 17,12 mètres alors que le règlement de zonage prescrit une largeur de lot minimale de 23 mètres pour la zone. Ainsi, le projet propose une dérogation de 5,88 mètres;

ATTENDU QUE la demande permettra de créer un nouveau lot constructible conforme aux prescriptions du règlement de zonage;

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

ATTENDU QUE le lot dérogatoire projeté est déjà construit et que la résidence est située à environ 73 mètres de la voie publique;

ATTENDU QUE la dérogation ne porterait pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

ATTENDU QUE le projet de lotissement devra faire l'objet d'une approbation en vertu du règlement sur les PIIA;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-20121503 donnait une orientation préliminaire favorable à la demande,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser la création d'un lot comportant une largeur dérogatoire de 17,12 mètres, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Le lot 3 954 602 devra être remembré au lot projeté #3 afin d'assurer qu'aucune nouvelle résidence ne soit construite dans la zone de sécurité applicable en bordure de l'emprise de la voie ferrée;
- Une contribution pour fins de parc est applicable à la création de tout nouveau lot constructible.

En référence au document suivant :

- Plan projet de lotissement préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 24 novembre 2020 et portant la minute 54689.

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-21012605

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

DEMANDEUR : M. JULIEN-PIERRE TOURIGNY
LIEU : 796, RUE DES CHEMINOTS

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

ATTENDU QUE le projet consiste à peindre le revêtement extérieur, les cadres de fenêtres, les soffites, les fascias, les gouttières, les portes d'entrée et la porte de garage;

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

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

ATTENDU QUE les choix de couleur soumis par le demandeur sont les suivants :

- Option no 1
 - Peindre le revêtement de Canexel, actuellement de couleur bleu écossais, de couleur blanche OC-117 de la compagnie Benjamin Moore;
 - Peindre les cadrages de fenêtres, les soffites, les fascias, les gouttières, les portes d'entrée et la porte de garage de couleur blanche OC-117 de la compagnie Benjamin Moore;
- Option no 2
 - Peindre le revêtement de Canexel, actuellement de couleur bleu écossais, de couleur bleu marine HC-154 de la compagnie Benjamin Moore.
 - Peindre les cadrages de fenêtres, les soffites, les fascias, les gouttières, les portes d'entrée et la porte de garage de couleur blanche OC-117 de la compagnie Benjamin Moore;

ATTENDU QUE le choix de couleur de l'option no 1 soumis par le demandeur n'est pas compatible avec le secteur et ne s'harmonise pas avec le style architectural des bâtiments limitrophes. Le choix de la teinte devra permettre le maintien d'un contraste entre le revêtement extérieur et les éléments de découpage de couleur blanche;

ATTENDU QU'une des deux options atteint la majorité des objectifs et critères du règlement no 1239,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

- Lors de la demande de certificat d'autorisation, le choix de couleur du revêtement devra être l'option no 2, soit la couleur bleu marine HC-154.

CCU-21012606

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

DEMANDEUR : M. FRANÇOIS ST-HILAIRE
 PROPRIÉTAIRE : BTB MONT-SAINT-HILAIRE INC.
 LIEU : 381, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

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

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer l'enseigne de façade de la clinique dentaire Meunier Ahmaranian pour une nouvelle enseigne de façade;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'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 atteint les objectifs du règlement no 1239,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

En référence au document suivant :

- Plan de l'enseigne de façade réalisé par Groupe enseignes Dominion, révisé le 17 décembre 2020.

CCU-21012607

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

DEMANDEUR : M. KEVIN MILLEY
 LIEU : 65, RUE SAINT-HENRI

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

ATTENDU QUE le projet consiste à reconstruire les galeries avant et latérale droite, ainsi que les colonnes sous la toiture située au-dessus de la porte-fenêtre sur la façade arrière;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 33, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du Vieux-Village;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des rénovations extérieures est de favoriser la préservation et la mise en valeur des caractéristiques du Vieux-Village et d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE la résidence à l'étude est un bâtiment d'intérêt patrimonial à valeur « bonne » selon le repérage de la firme Patri-Arch et situé au coin des rues Saint-Henri et Saint-Hippolyte, au cœur du vieux village;

ATTENDU QUE le bâtiment a subi une détérioration importante depuis 2012, qui nécessite la reconstruction complète des galeries;

ATTENDU QUE le patio arrière n'a pas été inclus à la demande, mais qu'il présente une détérioration avancée;

ATTENDU QUE la demande ne précise pas les matériaux et coloris des éléments à remplacer;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

- Le patio arrière devra également être reconstruit étant donné son état de détérioration avancé;
- Les garde-corps devront être construits en bois et composés de barrotins fixés entre la main courante et la lisse basse;
- Les matériaux et coloris devront être les suivants :
 - Colonne, garde-corps et contremarches sur l'ensemble du bâtiment :
 - Bois, peint de couleur « blanche »
 - Plancher des galeries, patio et marches des escaliers sur l'ensemble du bâtiment :
 - Bois teint ou peint de couleur « terre »
- Afin d'harmoniser l'ensemble des composantes du bâtiment, il est favorisé de procéder au remplacement de l'escalier d'acier menant à la galerie sur la façade latérale droite par un escalier de bois. Si l'escalier d'acier est conservé, sa couleur devra être harmonisée avec l'escalier menant à la galerie avant;
- Les parements extérieurs devront faire l'objet d'un entretien afin d'éviter leur dégradation ou d'éventuelles infiltrations d'eau.

En référence aux documents suivants :

- Plans préparés par M. Jonathan Semino, datés du 7 novembre 2020, feuillets 1 à 3 de 4.

M. Jean-Marc Bernard se retire de la réunion. En l'absence du président, le vice-président préside les délibérations concernant ce sujet de l'ordre du jour.

CCU-21012608

RECOMMANDATION

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

DEMANDEUR : MME CAROLINE BOUSQUET,
ARCHITECTURE CBA INC.

PROPRIÉTAIRE : M. EDGAR LOBATO

LIEU : 248, RUE ALPHONSE-RICHER
(LOT 3 954 884)

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

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des nouvelles constructions est d'intégrer harmonieusement les projets avec le milieu existant;

ATTENDU le choix des matériaux et couleurs soumis par le demandeur :

- Mur :
 - Fibrociment de la compagnie James Hardie, largeur de 6 pouces, couleur Blanc arctique;
 - Pierre de la compagnie Pierres Royales, modèle Ledge stone, couleur Telluride;
 - Brique de la compagnie Permacon, modèle Melville slik, couleur Noir Rockland;
- Toit: Bardeau d'asphalte de la compagnie BP, modèle Mystique 42, couleur Noir 2 tons;
- Porte d'entrée de couleur gris charbon;
- Porte de garage de couleur gris charbon;
- Fenêtres à battant de couleur gris charbon;
- Fascias, soffites toiture métallique de couleur gris charbon;

ATTENDU QUE le règlement de PIIA précise que l'implantation du bâtiment doit s'harmoniser avec les constructions existantes;

ATTENDU QUE le règlement de PIIA précise que la toiture doit être harmonisée avec celle des bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat;

ATTENDU QUE le projet permet de conserver au moins 4 arbres d'intérêt en cour arrière, soit un pin blanc mature, deux ormes et un érable;

ATTENDU QUE les aménagements paysagers devront être conçus de façon à préserver le système racinaire des arbres;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

Implantation :

- La façade principale devra permettre un meilleur encadrement de la rue. Il y a lieu de rapprocher la partie habitable pour que l'alignement avec les voisins immédiats soit plus cohérent et que le garage ne soit plus prédominant;

Architecture :

- Pour une meilleure harmonisation aux résidences du secteur, une symétrie de la toiture du corps principal est requise;
- Les modifications au niveau de l'implantation devront permettre une meilleure intégration du garage au corps principal;

Aménagement de terrain :

- Les quatre arbres d'intérêt situés en cour arrière (nos 3, 4, 5 et 6) devront être préservés. Le remblai situé à la base des arbres no 3, 4 et 5 devra être retiré;

- Les constructions principales et accessoires doivent être conçues en fonction du rayon de protection optimal pour la préservation des arbres;
- L'entrée charretière ne devra pas excéder 5,12 mètres de largeur (35% du frontage du terrain) conformément à l'article 219 du règlement de zonage no 1235;
- L'aire de stationnement ne devra pas occuper plus de 35% de la cour avant, conformément à l'article 219 du règlement de zonage no 1235;
- Au moins 2 arbres devront être plantés en cour avant dont au moins un d'essence indigène à grand déploiement, conformément à l'article 240 du règlement de zonage no 1235.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 4 janvier 2021 et portant la minute 54850;
- Plans d'architecture préparés par Architecture CBA inc., projet #020908, datés du 23 décembre 2020 et reçus le 19 janvier 2021, feuillets 8 et 9 de 15.

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

CCU-21012609

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT

DEMANDEUR : M. RÉJEAN THIFAUT
LIEU : 757, CHEMIN AUTHIER

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

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

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

ATTENDU QUE le projet vise la construction d'un solarium en cour arrière;

ATTENDU QUE le projet reprend les matériaux et les caractéristiques architecturales de la résidence existante;

ATTENDU QUE le projet comporte une superficie de 22,3 mètres carrés et une fondation sur pieux vissés;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour l'agrandissement de la résidence, selon les attendus et la condition suivante :

- Le projet devra se conformer à l'article 14 du règlement de construction 1233 en respectant une superficie maximale de 20 mètres carrés ou en remplaçant la fondation sur pieux vissés par une fondation permanente en béton.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparée par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, daté du 21 décembre 2020 et portant la minute 19710;
- Plan d'architecture préparé par Plans Design, projet 757 Authier, daté de septembre 2020, feuillet 2 de 5.

CCU-21012610

RECOMMANDATIONDEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT VISANT LA CRÉATION D'UN NOUVEAU LOT CONSTRUCTIBLE

DEMANDEUR : M. MARC ROULEAU,
DÉVELOPPEMENT URBAIN
PROPRIÉTAIRE : FIDUCIE FAMILLE COURCELLE
LIEU : 420, CHEMIN DES PATRIOTES
SUD

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de lotissement pour la création d'un nouveau lot constructible;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau du lotissement vise à minimiser les incidences sur le paysage;

ATTENDU QUE le lot projeté #3 sera adjacent à un cours d'eau verbalisé portant le nom « cours d'eau sans nom #41 »;

ATTENDU QUE la nouvelle voie d'accès vers la résidence existante sera située à 10 mètres du cours d'eau sans nom #41 ;

ATTENDU QUE le règlement de zonage no 1235 interdit toute construction, aménagement ou travaux dans la rive des cours d'eau;

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

ATTENDU QUE le projet de lotissement comporte une largeur dérogatoire et qu'il devra par conséquent faire l'objet d'une approbation en vertu du règlement sur les dérogations mineures,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de lotissement pour la création d'un nouveau lot constructible, selon les attendus et la condition suivante :

- Un plan d'aménagement préparé par un architecte du paysage devra être déposé afin de naturaliser la rive nord du cours d'eau sans nom #41 au niveau de la nouvelle voie d'accès.

En référence au document suivant :

- Plan projet de lotissement préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 24 novembre 2020 et portant la minute 54689.

CCU-21012611

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

DEMANDEUR : M. PHILIPPE CÔTÉ
LIEU : 159, BOULEVARD DE LA GARE

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

ATTENDU QUE le projet consiste à peindre le revêtement extérieur de bois sur tout le bâtiment, le découpage des ouvertures, ainsi que les portes de la façade principale;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des rénovations extérieures est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Revêtement horizontale :
 - Peinture de la compagnie Spray-Net, de couleur « Charbon »;
- Cadrage des portes et fenêtres :
 - Peinture de la compagnie Spray-Net, de couleur « Blanc »;
- Porte d'entrée principale et porte de garage, de couleur « Noir »;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

CCU-21012612

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

DEMANDEUR : M. RÉAL BOULANGER,
REALBOULANGER DESIGN
PROPRIÉTAIRE : M. PHILIPPE PIERRE DIJON
LIEU : 173, RUE HIGHFIELD

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet consiste en la conversion d'un abri pour automobile en garage attenant, l'ajout d'une toiture secondaire en cour latérale gauche et arrière et le remplacement de la véranda actuelle située en cour arrière, par un agrandissement en solarium 4 saisons;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des travaux d'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, et de minimiser les impacts liés à l'augmentation du gabarit de la construction sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des travaux de rénovation extérieure est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment;

ATTENDU QUE la demande est déposée dans le cadre d'un dossier d'infraction en lien avec des travaux de construction sans permis, dont la conversion de l'abri pour automobile en garage et l'ajout d'une toiture secondaire;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Toitures :
 - Bardeau d'asphalte de couleur telle que l'existant;
- Fascias et soffites :
 - Aluminium de couleur « Blanche »;
- Revêtement :
 - Acier de couleur telle que l'existant;
- Fondation :
 - Béton recouvert d'un enduit en acrylique de couleur telle que l'existant;

ATTENDU QUE le garage sera reconstruit dans le but de se conformer aux prescriptions du règlement de construction, que les dimensions ne seront pas modifiées et que la proposition s'intègre bien au bâtiment existant;

ATTENDU QUE la toiture secondaire s'intègre difficilement au bâtiment et devra être modifiée et faire l'objet d'une nouvelle approbation;

ATTENDU QUE l'agrandissement arrière s'intègre bien au bâtiment, mais qu'il est favorisé de revoir l'agencement de la toiture de l'agrandissement à la toiture du bâtiment principal afin d'éliminer l'effet de coupure perçu en élévation gauche;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Des plans modifiés de la toiture secondaire devront être déposés pour une nouvelle approbation afin de proposer une toiture reprenant la forme et les matériaux utilisés sur l'ensemble de la toiture du bâtiment (revêtement, fascias, soffites). Autrement, la toiture devra être retirée;
- Les plans de l'agrandissement devront permettre de comprendre et de justifier l'agencement des toitures du solarium et du bâtiment principal;
- La fenêtre à l'extrémité droite de l'élévation arrière de l'agrandissement devra être retirée, car elle n'est pas harmonisée aux autres ouvertures;
- La fenêtre de l'élévation gauche de l'agrandissement devra être harmonisée aux autres fenêtres du solarium projeté;
- La description complète des matériaux (types, couleurs, fabricants) devra être fournie lors de la demande de permis;
- Un plan d'implantation révisé, signé et scellé par un arpenteur-géomètre, devra être transmis à la demande de permis.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation pour l'agrandissement arrière et le garage attenant, réalisé par Roch Mathieu arpenteur-géomètre, portant la minute 17000;
- Plans d'architecture, réalisés par la firme RealBoulangier Design, dessinés par B. Côté, révision datée du 19 octobre 2020, feuillets 08 à 11 de 17.

CCU-21012613

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

DEMANDEUR : M. MARIO GRIMARD
LIEU : 185, RUE DESNOYERS

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

ATTENDU QUE le projet consiste à rénover le garage pour le convertir en bureau professionnel à domicile, en salon et en atelier;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des travaux de rénovation extérieure est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment;

ATTENDU QUE les travaux ont déjà été débutés sans autorisation municipale;

ATTENDU QUE le projet, tel que proposé, donne l'impression de la création d'un local commercial et s'intègre difficilement au bâtiment résidentiel actuel;

ATTENDU QUE des modifications importantes seront nécessaires si le demandeur souhaite poursuivre son projet de la manière proposée, telles que:

- Le retrait de la moulure de la porte de garage;
- Le remplacement de la fenêtre sur l'élévation avant par une fenêtre moins large qui devrait être à une distance d'au moins 18 pouces de la nouvelle porte afin de permettre la continuité du revêtement entre les deux éléments;
- Le changement du modèle de fenêtre par un modèle similaire/identique à l'existant sur le bâtiment;
- L'harmonisation des moulures au pourtour des fenêtres sur les élévations avant et l'élévation latérale droite;
- L'installation d'une moulure plus fine (telle que celle qui se retrouve sur les élévations latérales et arrière) au pourtour de la nouvelle porte sur l'élévation avant afin de conserver la prédominance de la porte d'entrée principale;
- La continuité du bandeau de brique sous la fenêtre;

ATTENDU QUE l'espace de l'ancienne porte de garage pourrait être comblé par des composantes similaires à l'entrée principale, c'est-à-dire une porte et des panneaux latéraux vitrés et possiblement des panneaux opaques décoratifs. Il en résulterait une option réversible, moins coûteuse et qui assurerait une harmonie avec le reste du bâtiment;

ATTENDU QUE le modèle d'ouvertures devra être harmonisé sur l'ensemble du bâtiment;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

- Le demandeur devra soumettre, pour approbation par le comité consultatif d'urbanisme, des plans à l'échelle, à l'équerre, illustrant les modifications requises pour assurer une meilleure harmonisation avec l'ensemble du bâtiment, en y inscrivant :
 - Le détail complet des portes, des panneaux et des fenêtres (dimensions, matériaux, couleurs, fabricants).

En référence au document suivant :

- Croquis de la façade du garage converti en pièce habitable, réalisé par de demandeur et reçu le 5 janvier 2021.

CCU-21012614

RECOMMANDATION

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

DEMANDEUR : MME FRANCE GAGNÉ, LES SERVICES TECHNI-PLANS INC.
 PROPRIÉTAIRES : MME ISABELLE BERTRAND MM. DAVID-ÉTIENNE DURIVAGE, PIERRE DURIVAGE ET MICHEL BERTRAND
 LIEU : 160, RUE DÉSAUTELS

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

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 33, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du Vieux-Village;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture vise à favoriser la préservation et la mise en valeur des caractéristiques du Vieux-Village;

ATTENDU QUE les critères d'évaluation du PIIA visent les éléments suivants :

- Implanter les résidences avec une faible marge de recul;
- Fixer le niveau du rez-de-chaussée de façon à assurer une intégration avec les bâtiments voisins;
- L'utilisation de matériaux nobles;
- L'impact visuel des espaces de stationnement doit être minimisé;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

Implantation :

- La marge avant devra être fixée à 6,87 mètres.

Architecture :

- Le niveau du rez-de-chaussée devra être abaissé afin que la galerie avant comporte un maximum de 4 contremarches;
- Les fenêtres à battants devront être remplacées par des fenêtres à guillotine;
- La galerie avant devra respecter l'alignement des murs de la résidence afin que la toiture secondaire soit uniforme et que les colonnes ne soient pas localisées à l'avant des murs du bâtiment;
- Le bandeau de découpage sous le soffite devra être retiré;
- Le découpage des ouvertures et des coins du bâtiment, ainsi que la poutre de la galerie avant, devront être composés de bois;
- Il est favorisé d'intégrer un revêtement vertical ou de bardeau de cèdre aux murs pignons sur l'élévation avant.

Aménagement de terrain :

- La plantation d'un arbre à grand déploiement est requise en cour avant;
- L'espace de stationnement devra être situé à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la ligne de lot latérale;
- Les plantations arbustives devront être prévues en bordure du stationnement.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Roch Mathieu, arpenteur-géomètre, version 2 révisé le 8 janvier 2020, portant la minute 17568;
- Plans d'architecture préparés par Services Techni-plans, révisés le 11 janvier 2021, feuillets 5 à 8 de 11.

CCU-21012615

RECOMMANDATION

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

DEMANDEUR : M. DENIS FAUCHER
LIEU : 200, RUE DESROCHERS

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

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer le revêtement extérieur en aluminium par un revêtement en bois sur tout le bâtiment, à ajouter un toit à un seul versant au-dessus de la porte d'entrée, à installer un auvent sur le côté droit de la maison et à remplacer les fenêtres blanches;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des rénovations extérieures est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Revêtement de bois horizontal, de la compagnie Maibec, modèle lambris clin rainuré, de couleur « Rouge campagnard »;
- Revêtement de bois vertical, de la compagnie Maibec, modèle lambris clin rainuré, de couleur « Dune de sable 201 »;
- Fenêtres en aluminium de couleur noire;
- Découpage des coins du bâtiment et transition entre les matériaux de couleur noire;

ATTENDU QUE la combinaison de matériaux vise à mettre en évidence le volume d'origine de la résidence;

ATTENDU QUE le revêtement vertical est prévu sur la partie gauche de la façade principale, ainsi que sur la façade latérale gauche;

ATTENDU QUE le bandeau noir au niveau des soffites sera retiré;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

- Le revêtement vertical devra se poursuivre sur la façade arrière afin de permettre la lecture du volume d'origine sur l'ensemble du bâtiment;
- Le bois des galeries avant et latérale devra être traité à l'aide d'une teinture ou d'une peinture de couleur naturelle.

En référence aux documents suivants :

- Croquis reçus à nos bureaux le 20 janvier 2021, feuillets 1 à 4.

M. Jean-Marc Bernard se retire de la réunion. En l'absence du président, le vice-président préside les délibérations concernant ce sujet de l'ordre du jour.

CCU-21012616

RECOMMANDATION

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

DEMANDEUR : M. ÉRIC VALLIÈRES
LIEU : 869, RUE DES BERNACHES,
LOT 3 937 992

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

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 39, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction dans le piémont des zones H-57 et H-64;

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

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

- Murs :
 - Revêtement horizontal de fibrociment de la compagnie James-Hardie, modèle HardiePlank, largeur 8 ¼ pouces, couleur « Blanc arctique »;
 - Revêtement vertical de fibrociment de la compagnie James-Hardie, modèle HardieBoard, largeur 3 ½ pouces et 5 ½ pouces, couleur « Blanc arctique »;
 - Panneaux de pierres usinés de la compagnie BeonStone, modèle Horizon, couleur « Basalto »;
- Toits :
 - Toiture principale de bardeau d'asphalte de la compagnie BP, modèle Mystique, couleur « Noir 2 tons »;
 - Toiture secondaire en métal de la compagnie Mac Metal architectural, modèle MS1, couleur noire;
- Porte d'entrée principale, colonnes et poutres décoratives de couleur bois;
- Portes de garage, cadres de fenêtres, fascias et soffites de couleur noire;

ATTENDU QUE les travaux de construction de la résidence, des murets et les travaux d'aménagement du terrain devront permettre de maintenir les arbres numéros 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 et 43;

ATTENTU QUE les travaux de construction de la résidence, des murets et les travaux d'aménagement du terrain ne devront en aucun cas empiéter dans la bande de protection riveraine;

ATTENDU QU'il est favorable de conserver les enrochements à la base des arbres qui sont présents avant le début des travaux afin d'empêcher d'affecter le système racinaire des arbres à conserver;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

Aménagement paysager :

- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à conserver avant de débuter les travaux et conservées pendant toute la durée du chantier, le tout devant être exécuté conformément au document intitulé : « Travaux d'arboriculture et mesures d'atténuation d'impact pour végétaux ligneux » qui sera joint au permis de construction pour en faire partie intégrante;
- Des clôtures de protection devront défendre l'accès à la bande de protection riveraine afin d'éviter tout empiètement pendant toute la

durée du chantier. Conformément à l'article 281 du règlement de zonage no 1235, dans la rive, sont en principe interdits toutes les constructions, les ouvrages et tous les travaux ainsi que tout entreposage;

- Le mur de soutènement prévu à proximité de l'arbre no 1 en cour avant devra être déplacé de manière à ne pas affecter le système racinaire de l'arbre;
- La remise à jardin ainsi que les marches menant au bâtiment accessoire devront être déplacées afin d'assurer un dégagement adéquat avec l'arbre no 36;
- La largeur de l'entrée charretière ne devra pas excéder 35 % du frontage du terrain, soit 6,81 mètres, conformément à l'article 219 du règlement de zonage no 1235;
- Un plan d'aménagement paysager révisé devra être soumis lors de la demande de permis de construction.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 11 janvier 2021, minute 5089;
- Plans d'architecture préparés par Felice Vaccaro, architecte, reçus le 11 janvier 2021, feuillets 1 à 4;
- Plan d'aménagement préparé par Julie Bélanger, architecte paysagiste, daté du 6 janvier 2021;
- Plan coupe d'aménagement préparé par Julie Bélanger, architecte paysagiste, daté 6 janvier 2021;
- Lettre des demandeurs, datée du 6 janvier 2021.

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

CCU-21012617

RECOMMANDATION

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

DEMANDEUR : MME MICHELLE BLAIS
LIEU : 223, RUE HÉLÈNE-BOULLÉ

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

ATTENDU QUE le projet vise à remplacer le revêtement de toiture de bardeau d'asphalte par un revêtement de tôle à joints pincés;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des travaux de 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 le nouveau matériau est de marque Galvalum, est une tôle à joints pincés et présente un fini naturel de couleur gris métallique;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation, selon les attendus.

CCU-21012618

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT

DEMANDEUR : M. LUC DESCÔTEAUX
LIEU : 835, RUE DE COURNOYER

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire pour l'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement de la résidence;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des agrandissements 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 la volumétrie du corps principal du projet respecte les caractéristiques de la résidence existante;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères du règlement no 1239,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE DONNER UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE FAVORABLE à la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement de la résidence, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Le type de fenêtre devra être harmonisé sur l'ensemble de la résidence;
- Le rez-de-chaussée devra comporter un revêtement de maçonnerie sur toute la façade du corps principal de la résidence;
- Le nombre de revêtements devra être limité à trois;
- Le volume secondaire à l'arrière de la résidence devra intégrer des matériaux présents sur la façade principale;
- La toiture secondaire en façade avant devra comporter un seul revêtement;
- La couleur des portes en façade devra être uniforme;
- Il est souhaité de mettre en valeur l'entrée principale de la résidence par l'intégration d'éléments architecturaux, considérant la création du nouveau vestibule d'entrée qui sera construit dans l'alignement du volume du garage.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture intitulés « Résidence Descôteaux – Doucet, feuillets A30 à A-33, reçus à nos bureaux le 25 janvier 2021.

CCU-21012619

RECOMMANDATION**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT DU CENTRE AQUATIQUE**

DEMANDEUR : VILLE DE MONT-SAINT-HILAIRE
 LIEU : 100, RUE DU CENTRE-CIVIQUE

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour l'agrandissement du Centre aquatique;

ATTENDU QU'à la fin du mois de novembre 2019, le Centre aquatique de Mont-Saint-Hilaire a été fermé de façon préventive. Les résultats d'un rapport d'état des lieux mentionnaient que des anomalies avaient été constatées à la structure abritant le grand bassin du Centre aquatique et que des travaux devraient être effectués afin d'assurer la pérennité du bâtiment ainsi que la sécurité des usagers et des employés;

ATTENDU QUE les analyses ont confirmé que le bassin principal est en très bon état. Ainsi, le projet vise la reconfiguration de certains espaces intérieurs et l'agrandissement de la plage et de l'aire d'entreposage, transformant ainsi l'enveloppe extérieure du bâtiment existant;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 50, en fonction des objectifs et critères applicables aux constructions institutionnelles et publiques ainsi qu'aux reconstructions;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'implantation est de préserver le paysage naturel, l'identité du site et les caractéristiques du secteur limitrophe. Pour l'architecture, l'objectif principal est d'harmoniser la nouvelle construction à son environnement immédiat et aux éléments dominants du paysage. Quant à l'aménagement des terrains, l'objectif principal est d'aménager des espaces libres respectueux des composantes paysagères du secteur;

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement est effectué dans le respect du style architectural de la partie existante du Centre aquatique;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour l'agrandissement du Centre aquatique, selon les attendus et les conditions suivantes :

- La couleur des fascias et de la brique de l'agrandissement devra être harmonisée avec le bâtiment existant;
- Les choix de matériaux de parements extérieurs (types, fabricants, couleurs, dimensions) devront être fournis pour approbation de même que des échantillons;
- Un plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre devra être soumis lors de la demande de permis.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Groupe Leclerc Architecture+Design, feuillets A-102, A-501, A-502, A-503 et A-504 (de 34 feuillets), révisés le 26 novembre 2020.

CCU-21012620

RECOMMANDATIONDEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR LE
CONCEPT GÉNÉRAL D'UN PROJET DE
DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL POUR LA ZONE H-
60

DEMANDEUR : BC2
 PROPRIÉTAIRES : BELCOR IMMOBILIER INC.,
 FERME ÉQUESTRE EXCALIBUR
 (REINING) INC. ET 9207-0440
 QUÉBEC INC.
 LIEU : ZONE H-60

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour le concept général d'un projet de développement résidentiel pour la zone H-60;

ATTENDU QUE la zone H-60 est un secteur de développement inscrit à l'intérieur du Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'aire TOD du secteur de la gare;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 41, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet situé dans la zone H-60;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'implantation est de positionner les bâtiments de façon à créer un milieu agréable pour la mobilité active. Au niveau de l'architecture, l'objectif principal du PIIA est d'établir une facture architecturale qui transcende les modes et qui s'harmonise au cadre naturel de Mont-Saint-Hilaire. Quant à l'aménagement des terrains, l'objectif principal du PIIA est d'assurer une ambiance accueillante et intéressante pour tous;

ATTENDU QUE le concept d'aménagement prévoit une connexion au réseau viaire existant et des liens favorisant la mobilité active;

ATTENDU QUE le concept d'aménagement propose une diversité de typologies d'habitation répondant aux besoins d'une clientèle variée, telle que préconisée par le PPU;

ATTENDU QUE les maisons adossées, les maisons jumelées, les maisons de ville et les bâtiments multilogements proposés forment un ensemble cohérent dans un style architectural intemporel et s'harmonisent au cadre naturel de Mont-Saint-Hilaire;

ATTENDU QUE la linéarité et l'effet de masse du projet « Jeune retraité » sont toujours très présents dans le concept révisé. Or, la recommandation no 2019-22-R demandait de fragmenter le bâtiment puisqu'il ne contribue pas à la mise en valeur de l'entrée du développement ni à l'ambiance de la rue;

ATTENDU QUE le réaménagement proposé du bassin de rétention du parc du Massif situé sur lot 2 349 260 et la proposition de subdivision de ce même lot, situé à l'extérieur des limites du projet, ne font pas partie de la présente analyse du concept d'aménagement;

ATTENDU QUE le concept général atteint les objectifs du règlement no 1239;

ATTENDU QU'il est nécessaire d'apporter une modification à la réglementation d'urbanisme afin de bien encadrer le projet de développement déposé incluant sa densité et ainsi assurer l'émergence de la vision de ce projet par la réglementation;

ATTENDU QUE l'approbation du concept général du projet de développement résidentiel ne dispense pas le développeur de l'obligation de soumettre individuellement chacun des projets de construction à l'approbation du PIIA pour une étude approfondie des caractéristiques architecturales et des aménagements paysagers,

ATTENDU QUE l'approbation du plan concept ne pourra être considérée comme une autorisation à l'émission de quelque permis. Toute demande de permis de construction devra être approuvée en vertu du règlement sur les PIIA;

ATTENDU QUE l'approbation du plan concept ne constitue pas non plus une autorisation de prolongement des services municipaux. La réalisation de ces travaux demeure assujettie à la signature d'une entente relative aux travaux municipaux, entre la Ville et le promoteur;

ATTENDU QUE l'approbation du plan concept ne constitue pas une autorisation à délivrer tout permis de lotissement puisqu'un tel permis est assujetti à la conclusion d'une entente relative aux travaux municipaux, conformément à la réglementation en vigueur,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande d'approbation d'un PIIA pour le concept général d'un projet de développement résidentiel pour la zone H-60, selon les attendus et les conditions suivantes :

Plans à déposer pour approbation :

- Les plans de lotissement, d'implantation, d'architecture et d'aménagement paysager détaillés devront faire l'objet d'une approbation par le comité consultatif d'urbanisme;

Lotissement :

- Le projet de lotissement doit être coordonné aux caractéristiques environnementales et paysagères du site lorsque l'inventaire de celles-ci aura été mis à jour (le cas échéant). De ce fait, les bandes de protection riveraines devront être adéquatement délimitées et protégées;

Implantation :

- Le projet « Jeune retraité » doit être fragmenté afin de briser la linéarité qui n'est pas adéquate pour une entrée de projet;
- Une réduction significative du nombre de cases de stationnement en surface est requise pour le projet « Jeune retraité » afin de maximiser les aires d'agrément végétalisées au sol et améliorer la vue à partir des unités de logement;

Architecture :

- La volumétrie et l'architecture du projet « Jeune retraité » doivent être modifiées de façon à scinder le bâtiment en plusieurs volumes distincts;
- Aux interfaces des quartiers existants, la hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 2 étages, conformément à la vision de développement du PPU de l'aire TOD.

En référence au document suivant :

- Cahier de présentation préparé par BC2, feuillets 1 à 58, daté du 23 décembre 2020.

RÉVISIONS DE PIIA

CCU-21012621

RECOMMANDATION**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-20090114
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX
D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION
EXTÉRIEURE**

DEMANDEUR : M. CLAUDE DESAULNIERS
LIEU : 115-117, RUE SAINTE-ANNE

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-20090114 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 33, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du Vieux-Village;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture est de favoriser la préservation et la mise en valeur des caractéristiques du Vieux-Village;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-20090114 approuvait le projet initial, conditionnellement à certaines modifications concernant une fenêtre sur l'élévation avant et le choix des garde-corps pour la galerie avant et le balcon sur l'élévation droite;

ATTENDU QUE le requérant a révisé certains éléments de la demande initiale et a ajouté d'autres interventions qui nécessitent une nouvelle approbation;

ATTENDU QUE le projet révisé consiste à réaliser les interventions suivantes :

Élévation avant :

- Retirer les soffites de métal du toit de la galerie et restaurer le revêtement de bois;
- Remplacer les colonnes de la galerie par de nouvelles de forme carrée de 6 pouces par 6 pouces en bois peintes de couleur blanche;
- Installer de nouveaux garde-corps sur la galerie: en bois préférablement de couleur blanche et composés de barrotins carrés fixés entre la main courante et la lisse basse. La hauteur du garde-corps de la galerie devra être de 36 pouces (900 mm);
- Relocaliser les marches de la galerie à l'extrémité droite. Les marches seront en bois teinté de couleur brune et les limons de couleur blanche;
- Teindre le plancher de la galerie et du balcon latéral de couleur brune;

Élévation gauche :

- Ajout d'un vestibule d'entrée isolé et chauffé à l'emplacement de la galerie existante. Le revêtement extérieur sera le même que celui de la résidence. La fenêtre sera de type à guillotine de couleur blanche;

Élévation droite :

- Retirer l'escalier menant à l'étage sur l'élévation droite;

Élévation arrière :

- Ajout d'un vestibule d'entrée isolé et chauffé à l'emplacement de la galerie existante. La porte sera similaire à la porte d'entrée de l'élévation avant;

- Agrandissement de la terrasse au-dessus du rez-de-chaussée et installer de nouveaux garde-corps en bois préférablement de couleur blanche, et composés de barrotins carrés fixés entre la main courante et la lisse basse. La hauteur du garde-corps de la galerie devra être d'au moins 42 pouces (1070 mm);
- Ajout de fenêtres au rez-de-chaussée et au deuxième étage de type à guillotine ou d'aspect à guillotine (fixe avec meneau horizontal) de couleur blanche;

ATTENDU QUE le règlement de PIIA indique que le remplacement de fenêtres doit rappeler la typologie de celle qui aurait pu être là à l'origine dans son apparence, sa forme, ses dimensions et ses caractéristiques. Il devrait donc en être de même pour l'ajout d'ouvertures sur le volume d'origine;

ATTENDU QUE le règlement de PIIA indique que les agrandissements ou ajouts n'altèrent pas le caractère ou la volumétrie du bâtiment;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères du règlement no 1239,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de révision du PIIA CCU-20090114 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Pour les fenêtres situées au deuxième étage de l'élévation arrière, considérant qu'il s'agit du corps principal d'origine, au maximum 4 nouvelles fenêtres pourront être installées. Celles-ci devront être de type à guillotine, de format vertical, installées avec une distance les unes des autres, permettant l'insertion de parement horizontal entre celles-ci. Deux fenêtres doubles à guillotine pourraient aussi être envisagées;
- Sur l'élévation gauche, la planche cornière devra être conservée pour délimiter les volumes du corps d'origine et de l'annexe;
- Des plans à l'échelle et à l'équerre devront être soumis lors de la demande de permis pour l'ajout du vestibule.

En référence aux documents suivants :

- Plans réalisés par le demandeur, feuillets 1 à 8, reçus en date du 18 décembre 2020.

CCU-21012622

RECOMMANDATION

DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-20092907
POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT
D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE
RÉNOVATION EXTÉRIEURE

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

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-20092907 pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet soumis consiste à remplacer le revêtement extérieur des quatre façades du bâtiment principal;

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

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

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

- Revêtement de vinyle de la compagnie Mitten, installé à l'horizontale, modèle Coloniale double 4,5 pouces de couleur grise;
- Revêtement de pierre de la compagnie Permacon, modèle Lafitt, couleur Gris Newport.

ATTENDU QUE la recommandation CCU-20092907 approuvait la pierre de la compagnie Permacon, modèle Lafitt, couleur Gris Newport pour la base des colonnes de la galerie en cour avant;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de révision du PIIA CCU-20092907 pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Recommandation CCU-20092907 adoptée le 29 septembre 2020.

CCU-21012623

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-20102721
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR UNE NOUVELLE RÉSIDENCE
UNIFAMILIALE ISOLÉE**

DEMANDEUR : MME JACINTHE LALIBERTÉ
LIEU : 837, RUE DES BERNACHES

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-20102721 pour l'obtention d'un permis de construction pour la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE le projet soumis consiste à modifier le revêtement extérieur approuvé pour la construction de la résidence;

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 l'architecture;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des projets de l'architecture est de favoriser l'harmonisation des ouvrages et des constructions avec le milieu naturel;

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

- Revêtement d'acier horizontal, de la compagnie Mac, modèle Norwood, de couleur « Noyer noir »;
- Revêtement de pierre de la compagnie Permacon, modèle Lafitt, couleur « Gris Scandina » à 90% et « Gris Newport » à 10%.

ATTENDU QUE la recommandation CCU-20102721 approuvait la couleur du revêtement de Maibec et du revêtement de pierre Shouldice;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de révision du PIIA CCU-20102721 pour l'obtention d'un permis de construction pour la construction d'une nouvelle résidence, selon les attendus.

M. Jean-Marc Bernard se retire de la réunion. En l'absence du président, le vice-président préside les délibérations concernant ce sujet de l'ordre du jour.

CCU-21012624

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-20120112
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR UN BÂTIMENT MIXTE**

DEMANDEUR : MME CASSANDRA SMITH,
ARCHITECTURE CBA INC.

PROPRIÉTAIRE : M. SÉBASTIEN LETENDRE,
9421-1802 QUÉBEC INC.

LIEU : 886, BOULEVARD SIR-
WILFRID-LAURIER, LOT 1 819
140

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-20120112 pour l'obtention d'un permis de construction pour un bâtiment mixte;

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

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

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

ATTENDU QUE le projet a fait l'objet des recommandations CCU-20092920 et CCU-20120112;

ATTENDU QUE le projet se situe sur terrain transversal et que plusieurs modifications ont été effectuées pour démontrer une sensibilité quant à son intégration au cadre bâti de la rue Lavoie;

ATTENDU QUE pour les terrains adjacents au boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, compte tenu de l'usage des terrains et de l'emprise au sol des bâtiments, un certain déboisement est à prévoir dans le cadre des projets de construction. Or, la rive du cours d'eau longeant la rue Lavoie devra être préservée et protégée durant toute la durée des travaux;

ATTENDU QU'une expertise d'un ingénieur forestier permet de s'assurer de la préservation de la rive et des possibilités de plantation au pourtour du stationnement souterrain;

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

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

ATTENDU QUE la proposition soumise pour l'entreposage des matières résiduelles nécessitera l'obtention d'une dérogation mineure puisqu'elle ne respecte pas l'ensemble des dispositions de l'article 147 du règlement de zonage no 1235;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de révision du PIIA CCU-20120112 pour l'obtention d'un permis de construction pour un bâtiment mixte, selon les attendus et les conditions suivantes :

- L'aménagement pour le dépôt des matières résiduelles devra être faire l'objet d'une demande de dérogation mineure. Un écran végétal dense en toute saison est requis pour dissimuler les bacs. Des informations précises sur ces plantations devront être fournies;
- Le stationnement devra prévoir la présence des infrastructures ainsi que l'espace nécessaire à l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, conformément à l'article 213.2 du règlement de zonage no 1235.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation réalisé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 4 janvier 2021, minute 54479;
- Plans d'architecture réalisés par Architecture CBA inc., feuillets 3, 14, 15, 16 et 21 de 21, datés du 23 décembre 2021.
- Rapport de caractérisation des arbres de Trame Verte, daté du 17 décembre 2020;
- Recommandations CCU-20092920 et CCU-20120112.

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

AVIS

CCU-21012625

RECOMMANDATION

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

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

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

ATTENDU QUE selon les dispositions du règlement de zonage no 1235, la propriété visée par la demande est située en partie dans la zone à risque de glissement de terrain de la rivière Richelieu;

ATTENDU QUE le règlement de zonage précise à l'article 292, portant sur les mesures relatives aux terrains adjacents à la rivière Richelieu, que l'agrandissement du bâtiment principal à usage résidentiel ou sensible, incluant la construction ou l'agrandissement d'un garage intégré ou attenant, fait partie des interventions interdites à une distance inférieure à vingt mètres (20 m), mesurée à partir de la ligne des hautes eaux. Toutefois, cette interdiction peut être levée si une étude géotechnique démontre que l'intervention projetée n'est pas susceptible de provoquer ou d'être touchée par un glissement de terrain;

ATTENDU QUE selon le rapport géotechnique réalisé par Laboratoire GS inc. et daté du 11 janvier 2021, l'agrandissement et les travaux de toiture proposés selon les plans d'architecture réalisés par M. Éric Laberge et datés du 11 novembre 2020, n'ont aucune incidence sur la stabilité du talus, avec un facteur de sécurité d'au moins 1,524, et que la capacité portante du sol est largement suffisante pour soutenir la charge ajoutée par les travaux proposés;

ATTENDU QUE les travaux de construction devront être réalisés en conformité avec les recommandations émises par Laboratoire GS inc. et les conditions énumérées à l'article 292 du règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE la délivrance du permis est assujettie au respect des conditions spécifiques suivantes :

Fondations superficielles

- Les semelles devront être recouvertes d'un minimum de 1,5m de sol afin de les protéger des effets néfastes du gel. Les semelles se situeraient donc dans la couche d'argile de consistance « raide »;
- La fondation devra être appuyée sur le sol naturel. Le matériau surexcavé devra être remplacé par un sable de calibre MG-112 ou une pierre concassée de calibre MG-56 par couches ne dépassant pas 300 mm d'épaisseur et compacté à 95% de l'optimum;
- Les semelles doivent être d'une largeur de 1 mètre pour que la pression au sol engendré par l'augmentation du volume de la toiture soit estimée à maximum 35 kPa (730 lb/pi²);
- Un système de drainage de la fondation devra être prévu;

Stabilité du talus

- Le talus est stable à court terme (CT) et long terme (LT) avec un facteur de sécurité d'au moins 1,524 (donc supérieur à 1,5) contre le risque de glissement pour une surcharge induite par un bâtiment d'un maximum de 100 kPa sur les fondations superficielles;
- Il faudra éviter de couper le plus possible les arbres et la végétation actuellement en place et qui prennent racine dans le talus;
- Il faudra éviter d'ajouter des charges importantes à moins de 8 mètres du haut de talus tels que matériaux, camions lourds, etc. afin que l'intervention n'agisse pas comme facteur déclencheur d'un glissement de terrain;
- Sur un long terme, une surveillance périodique du talus afin de déceler toute forme d'érosion et toute fissure potentielle dans les sols du talus est requise;

Dalles sur sol

- Les matériaux de remblai délétères et/ou organiques (s'il y a lieu) doivent être entièrement excavés et le sol naturel ne doit pas être remanié afin de prévenir tout tassement inacceptable des dalles;
- Tous les matériaux d'emprunt et de fondation mis en place sous la dalle sur sol devront être exempts de shale ou de tout autre matériau potentiellement gonflant afin d'éviter un éventuel soulèvement de la dalle sur sol après la construction du bâtiment proposé;
- Des joints de construction devront être prévus afin que les charges de la structure soient transmises uniquement aux empattements, la dalle sur sol devant être indépendante de la charpente du bâtiment;

Aménagement paysager

- il est recommandé de choisir l'emplacement des arbres en conservant une distance équivalant à la hauteur ultime des essences d'arbres rendus à maturité entre l'arbre et les murs de fondation;

Recommandation générale de construction

- Tranchées de fondation :
 - Pour la mise en place des semelles et de la dalle, faire inspecter les fondations par un personnel compétent qui s'assurera qu'elles soient placées sur les strates appropriées et sur un sol non remanié, capable de supporter les pressions des structures dans des conditions sécuritaires;
 - L'utilisation d'un godet sans dents est requise pour l'excavation de la couche de sol située au niveau de l'assise des semelles;
 - Éviter les excavations durant les périodes pluvieuses ou de laisser les surfaces excavées exposées à la pluie;
- Eaux souterraines :
 - Avant le début des travaux, assécher toute zone de la propriété qui présenterait une accumulation d'eau de surface;
 - Profiler la surface finale du terrain vers la périphérie ou le réseau de drainage;
 - le niveau de l'eau souterraine (à une profondeur de 2,65 mètres) devra être maintenu 0,5 mètre sous le niveau du fond de l'excavation (excavation à un maximum de 2,16 mètres de profondeur) jusqu'à ce que le système de drainage permanent soit opérationnel,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

En référence au document suivant :

- Étude géotechnique et de reconnaissance des sols préparée par Laboratoire GS. inc., approuvée par M. Bernard Messier, ingénieur, no de référence au dossier G137-R1, daté du 11 janvier 2021.

MODIFICATION DE RÈGLEMENT

CCU-21012626

RECOMMANDATION**DEMANDE DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE NO 1235 AFIN D'AGRANDIR LA ZONE H-95 À MÊME LA ZONE H-94**

DEMANDEUR : M. BRUNO MASSON
LIEU : RUE CÔTÉ, LOT 3 955 239

ATTENDU le dépôt de la demande de modification du règlement de zonage no 1235 afin d'agrandir la zone H-95 à même la zone H-94;

ATTENDU QUE la création d'une nouvelle zone, soit la H-94-1, serait à préconiser pour encadrer plus adéquatement les constructions sur la rue Côté;

ATTENDU QUE cette nouvelle zone H-94-1 qui serait localisée entre le terrain de l'habitation unifamiliale isolée du 200, rue Côté et les habitations unifamiliales contiguës en construction pourrait autoriser les habitations unifamiliales jumelées;

ATTENDU QUE la création de cette nouvelle zone permettrait une transition harmonieuse dans les typologies d'habitations de la rue Côté;

ATTENDU QUE les normes de la nouvelle grille des spécifications de la zone H-94-1 encadrant les habitations unifamiliales jumelées seraient identiques à celles de la zone H-95 pour cette même typologie, à l'exception de la hauteur en mètres, pour laquelle un maximum de 8 mètres est préconisé pour la nouvelle zone;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de modification du règlement de zonage no 1235 afin de créer la nouvelle zone H-94-1 pour autoriser la classe d'usage « H1 Habitation unifamiliale » en mode d'implantation jumelé, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Grilles des spécifications en vigueur pour les zones H-94 et H-95;
- Plan projet d'implantation et de lotissement réalisé par Daniel Bérard, arpenteur-géomètre, minute 41 819, daté du 20 novembre 2020.

PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

CCU-21012627

RECOMMANDATION**DEMANDE PRÉLIMINAIRE POUR L'ÉTUDE D'UN PPCMOI POUR UN PROJET INTÉGRÉ**

DEMANDEUR : M. NAWID MEHDI,
ARCHITECTURE CBA INC.
PROPRIÉTAIRE : MME ISABELLE LABRÈCHE ET
M. CHRISTOPHE CHAVAGNAC
LIEU : 120, RUE MARTEL

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire pour l'étude d'un PPCMOI pour un projet intégré;

ATTENDU QUE la demande consiste à permettre la construction de six petites résidences desservies par un stationnement commun, de même que la construction d'un bâtiment multifamilial de 6 unités avec stationnement souterrain;

ATTENDU QUE le projet respecte les orientations du schéma d'aménagement de la MRC;

ATTENDU QUE le projet respecte les objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE le projet comporte un stationnement commun dédié aux résidences unifamiliales;

ATTENDU QUE le projet de résidence multifamiliale de 6 unités devra faire l'objet d'une demande de modification du règlement de zonage, considérant que l'immeuble est situé en zone commerciale et que ce type de zone n'est pas assujéti au règlement sur les PPCMOI,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE DONNER UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE FAVORABLE à la demande pour l'étude d'un PPCMOI pour un projet intégré selon les attendus et les conditions suivantes :

- Préserver le saule présent en arrière lot de la propriété;
- Un lien piéton devra être prévu afin de connecter le site à la desserte de de transport collectif.

En référence au document suivant :

- Plan d'implantation projeté préparé par Architecture CBA inc., daté du 13 janvier 2021, feuillet 01 de 3.

CCU-21012628

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 15.

Marie-Line Des Roches, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président