

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

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 29 JUIN 2021**

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 29 juin 2021 à 16 h 30, 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

Mmes Marie-Ève Daunais  
Lyne Perreault

Est absent : M. Claude Rainville

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

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

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

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

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

*Mme Julie Lessard et M. Noé Bünzli, qui ont récemment intégré le Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement, assistent à la réunion en tant qu'observateurs. Les membres du comité consultatif d'urbanisme leur souhaitent la bienvenue.*

CCU-21062901

**ACCEPTATION**

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA  
RÉUNION ORDINAIRE DU 29 JUIN 2021**

**Il est unanimement recommandé**

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 29 juin 2021 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-21062902

ACCEPTATIONACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION  
ORDINAIRE DU 1<sup>er</sup> JUIN 2021

**Il est unanimement recommandé**

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 1<sup>er</sup> juin 2021 soit accepté, tel que rédigé.

DÉROGATIONS MINEURES

CCU-21062903

RECOMMANDATIONDEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION  
MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE MARGE  
LATÉRALE DÉROGATOIRE POUR UN GARAGE  
DÉTACHÉ

LIEU : 230, RUE MILLIER

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une marge latérale dérogatoire pour un garage détaché;

ATTENDU QUE l'implantation du bâtiment est assujettie à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisque la marge latérale gauche est non conforme aux normes d'implantation des garages détachés prescrites par l'article 119 du Règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la demande est donc d'accorder une dérogation mineure pour l'élément suivant :

- La localisation d'un garage détaché à une distance de 1,91 mètre de la ligne latérale gauche du lot alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit, à l'article 119, une distance minimale de 2 mètres d'une ligne de lot, soit une dérogation de 0,09 mètre;

ATTENDU QUE le garage détaché a fait l'objet du permis no 2005-01111 et qu'une erreur de construction a réduit la marge latérale gauche prévue initialement;

ATTENDU QUE l'abri attenant au garage détaché devra être démantelé, car il n'a pas fait l'objet d'une autorisation municipale et son implantation est dérogatoire aux normes en vigueur;

ATTENDU QUE l'emplacement du garage détaché ne crée aucun impact négatif pour le secteur;

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

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

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

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

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une marge latérale dérogatoire pour un garage détaché, en considérant les attendus.

En référence au document suivant :

- Certificat de localisation réalisé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, minute 19856, daté du 14 avril 2021.

CCU-21062904

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION  
MINEURE AFIN D'AUTORISER L'AMÉNAGEMENT  
D'UNE TROISIÈME ENTRÉE CHARRETIÈRE

LIEU : 5, RUE CAMPBELL

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser l'aménagement d'une troisième entrée charretière;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il ne respecte pas le nombre d'entrées charretières maximales autorisées à l'article 219 du règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une troisième entrée charretière alors que le règlement de zonage autorise l'aménagement de deux entrées charretières lorsque l'emplacement a un frontage supérieur à 24 mètres. Ainsi, le projet propose une dérogation pour l'ajout d'une entrée charretière supplémentaire;

ATTENDU QUE le demandeur a déposé deux options relativement à l'aménagement de la nouvelle allée véhiculaire :

- Aménagement d'une entrée charretière d'une largeur maximale de 5 mètres, entièrement recouverte de béton tel que les entrées existantes;
- Aménagement de deux bandes de béton d'une largeur de 0,45 mètre chacune sur un espace gazonné;

ATTENDU QUE l'option numéro 2 est préférable pour les raisons suivantes :

- La troisième entrée charretière est aménagée dans le but d'une utilisation occasionnelle;
- Elle favorise une meilleure intégration dans son environnement et diminue l'impact visuel;
- Elle favorise la percolation des eaux de ruissellement et diminue les îlots de chaleur;

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

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

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

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser l'aménagement d'une troisième entrée charretière, soit une dérogation pour une entrée charretière supplémentaire, selon le croquis d'implantation préparé par le demandeur et annoté par le Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement, reçu le 26 mai 2021, en considérant les attendus et les conditions suivantes :

- L'option numéro 1 qui consiste à l'aménagement d'une entrée charretière d'une largeur maximale de 5 mètres, entièrement recouverte de béton tel que les entrées existantes, est refusée.

- L'option numéro 2 qui consiste à l'aménagement de deux bandes de béton d'une largeur de 0,45 mètre chacune sur un espace gazonné est approuvée.

En référence au document suivant :

- Croquis d'implantation préparé par le demandeur et annoté par le Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement, reçu le 26 mai 2021.

CCU-21062905

**RECOMMANDATION****DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE RELATIVE À LA DISTANCE ENTRE LA PISCINE ET LA RÉSIDENCE AINSI QU'AUX MARGES D'IMPLANTATION DE LA REMISE**

LIEU : 742, RUE DES PASSERINS

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser une distance dérogatoire entre la piscine et la résidence, ainsi qu'une marge d'implantation dérogatoire pour la remise;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à aux articles 152 et 345.4 du règlement de zonage no 1235;

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

- Une distance de 1,38 mètre entre la piscine et la résidence alors que la distance minimale prescrite est de 1,5 mètre, soit une dérogation de 0,12 mètre;
- Une marge de 1,55 mètre entre la remise et la ligne de lot latérale droite alors que la distance minimale prescrite pour la zone est de 2 mètres, soit une dérogation de 0,45 mètre;

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

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

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

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

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser une distance de 1,38 mètre entre la piscine et la résidence et une marge de 1,55 mètre entre la remise et la ligne de lot latérale droite, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Certificat de localisation préparé par Jean-Luc Fortin, minute 7102, daté du 23 novembre 2020.

CCU-21062906

**RECOMMANDATION****DEMANDE PRÉLIMINAIRE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN DE PERMETTRE LA CONSTRUCTION D'UN ABRI POUR AUTOMOBILE DÉTACHÉ DU BÂTIMENT PRINCIPAL**

LIEU : 1089, RUE BÉIQUE

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire pour l'approbation d'une dérogation mineure afin de permettre la construction d'un abri pour automobile détaché du bâtiment principal;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme aux normes d'implantation définies au règlement de zonage no 1235, article 109 pour les abris pour automobile et à la grille des spécifications de la zone H-115-1;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser l'implantation d'un abri pour automobile détachée du bâtiment principal et à une distance de 2,82 mètres de la ligne de lot avant alors que le règlement de zonage no 1235 article 109 prescrit qu'un abri pour automobile doit être rattaché au bâtiment principal pour en faire partie intégrante et ne pourra être relié à tout autre bâtiment accessoire, et que les marges applicables pour l'implantation de l'abri pour automobile sont celle prescrite à la grille des spécifications, soit une marge avant minimale de 7,5 mètres ;

ATTENDU QUE la topographie du terrain et ses composantes rendent difficile le respect des normes du règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE la recommandation du CCU no CCU-21033008 présentait une orientation préliminaire défavorable pour les raisons suivantes :

- Le non-respect de plusieurs critères de PIIA dont :
  - L'harmonisation au cadre bâti du secteur, où ce type de structure est inexistant;
  - La préservation de la prédominance du bâtiment principal;
  - L'intégration avec les bâtiments du secteur limitrophe;
  - L'expérience visuelle de la rue;
- Une alternative est disponible sur la propriété, soit le garage détaché en cour arrière (en construction);
- Peu d'éléments justificatifs démontrant la nécessité de la construction et le préjudice que le refus de cette demande causerait au demandeur;
- Le risque de porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

ATTENDU QUE la demande présente les mêmes plans que ceux refusés au CCU du mois de mars avec en complément : une coupe de rue, un argumentaire et des lettres d'autorisation du voisinage;

ATTENDU QUE la coupe de rue permet de visualisé la distance entre l'abri pour automobile et les bâtiments voisin, ainsi que la hauteur du bâtiment par rapport au bâtiment principal, mais ne permet pas de visualisé l'impact de la proximité du bâtiment au niveau de la rue;

ATTENDU QUE l'argumentaire est basé sur l'impossibilité d'utiliser le garage détaché en construction comme alternative à l'entreposage de leur véhicule de tous les jours, la nécessité d'abriter leur véhicule, la végétation présente sur les propriétés voisines et une approbation du voisinage immédiat;

ATTENDU QUE la création de l'abri pour automobile détaché créerait un précédent non souhaitable, surtout dans un secteur d'intérêt particulier et que d'autres alternatives pourraient être envisagées;

ATTENDU QUE la végétation n'est pas un facteur permanent;

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

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

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

**DE DONNER UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE DÉFAVORABLE** à la demande préliminaire de dérogation mineure à l'effet d'autoriser la construction d'un abri pour automobile détaché du bâtiment principal, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'architecture préparé par Architecture CBA inc., daté du 7 mai 2021, reçu le 13 mai 2021.

CCU-21062907

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UN MATÉRIAU DE PAREMENT EXTÉRIEUR EN BOIS D'INGÉNIERIE SUR L'ENSEMBLE DU BÂTIMENT

LIEU : 214, RUE DU GOLF

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser un matériau de parement extérieur en bois d'ingénierie sur l'ensemble du bâtiment;

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 331 du règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser un matériau de parement extérieur en bois d'ingénierie sur l'ensemble du bâtiment alors que le Règlement de zonage no 1235 exige, à l'article 331, un parement de maçonnerie sur toutes les élévations et permet l'utilisation d'un deuxième matériau sur moins de 20 % de la superficie de l'élévation;

ATTENDU la recommandation CCU-21060104 qui donnait une orientation préliminaire favorable à la demande;

ATTENDU QUE la résidence subit un problème majeur d'infiltration d'eau et de moisissure. Le revêtement d'acrylique en place sur l'ensemble des façades est en cause puisqu'il ne comporte aucune cavité de drainage ni de ventilation. Des travaux à la structure de bois de la résidence sont aussi requis;

ATTENDU les dommages importants, les requérants ne souhaitent pas installer un nouveau revêtement d'acrylique mais plutôt un parement de bois d'ingénierie. Or, dans le secteur du Golf, des normes relatives aux matériaux de parement et à leurs proportions s'appliquent;

ATTENDU QUE la résidence a été construite en 2002 alors qu'aucune norme spécifique au secteur du Golf n'était applicable au niveau des matériaux de parement;

ATTENDU QUE les fondations existantes de la résidence n'ont pas été conçues pour accueillir un parement de maçonnerie sur l'ensemble des façades. De plus, puisqu'un seul matériau recouvre présentement les façades, les requérants souhaitent maintenir cette homogénéité;

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

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

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

ATTENDU QUE le projet de remplacement du revêtement extérieur devra faire l'objet d'une approbation en vertu du règlement de PIIA no 1239,

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

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure afin d'autoriser un matériau de parement extérieur en bois d'ingénierie sur l'ensemble du bâtiment, selon les attendus.

CCU-21062908

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE MARGE AVANT INFÉRIEURE À LA MARGE AVANT PRESCRITE AINSI QU'UN EMPIÈTEMENT DANS LA MARGE AVANT, SUPÉRIEURE À L'EMPIÈTEMENT AUTORISÉ**

LIEU : 655, RUE DE L'HEURE-MAUVE  
(LOT 3 954 784)

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure visant à autoriser une marge avant inférieure à la marge avant prescrite ainsi qu'un empiètement du perron dans la marge avant, supérieure à l'empiètement autorisé;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à la marge avant minimale prescrite par le règlement de zonage no 1235 pour la zone H-106, ainsi qu'à l'article 142 du règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure porte sur les éléments suivants :

- Une marge avant de 1,50 mètre alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit une marge avant minimale de 7,5 mètres pour la zone H-106. Ainsi, le projet propose une dérogation de 6 mètres;
- Un empiètement du perron dans la marge avant de 5,19 mètres alors que le règlement de zonage no 1235, article 142, autorise un empiètement maximal de 1,75 mètre, soit une dérogation de 3,44 mètres;

ATTENDU QUE la configuration particulière de la rue aurait pour effet de briser de façon importante l'alignement du projet avec les résidences existantes si les normes d'implantation étaient respectées et qu'en accordant ces éléments dérogoires, l'alignement de la construction projetée sera plus cohérent;

ATTENDU QUE les propriétés voisines ont fait l'objet d'une dérogation mineure quant aux normes d'implantation compte tenu de la configuration de la rue;

ATTENDU QUE la dérogation mineure permet de rencontrer les objectifs et critères du PIIA;

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

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

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

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

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser une marge avant de 1,5 mètre, soit une dérogation de 6 mètres, ainsi qu'un empiètement du perron dans la marge avant de 5,19 mètres créant une dérogation de 3,44 mètres pour la résidence unifamiliale isolée projetée sur le lot 3 954 784, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 10 mars 2020, minute 53736.

### MODIFICATION DE RÈGLEMENT

CCU-21062909

#### RECOMMANDATION

#### DEMANDE DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE NO 1235 AFIN D'AUTORISER CERTAINS USAGES INDUSTRIELS LOURDS POUR LA ZONE I-2

LIEU : 899, CHEMIN BENOIT

ATTENDU le dépôt de la demande de modification du règlement de zonage no 1235 afin d'autoriser certains usages industriels lourds dans la zone I-2;

ATTENDU QUE la demande consiste à implanter une entreprise dont l'usage principal est le recyclage de verre et qui comporte également des activités en lien avec le recyclage de l'aluminium, du carton et du plastique;

ATTENDU QUE la demande vise à intégrer les usages suivants à la grille des usages et des normes pour la zone I-2 :

- 3562 Industrie des produits en verre (sauf les contenants en verre);
- 5912 Commerce de gros de ferraille et vieux métaux, déchets de métaux (récupération et vente);
- 5913 Commerce de gros de vieux papiers et vieux cartons, déchets de carton (récupération et vente);
- 5919 Autres commerces de gros de rebuts et de matériaux de récupération, débris de verre (récupération et vente) et déchets de plastique (récupération et vente);

ATTENDU QUE le projet est conforme aux orientations du schéma d'aménagement de la MRC;

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

ATTENDU QUE la zone I-2 est un secteur adéquat pour recevoir ces types d'usage puisque des usages industriels lourds sont déjà autorisés dans la zone I-2;

ATTENDU QUE le transport ferroviaire prévu sur le site est une source de nuisance sonore et que par conséquent il serait souhaitable d'étudier la possibilité d'implanter la voie d'entreposage des wagons à l'intérieur du site plutôt qu'en bordure du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;



ATTENDU QUE la modification du règlement de zonage devra intégrer une disposition afin que l'entreposage en vrac soit réalisé uniquement dans des enclos prévus à cette fin,

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

**D'APPROUVER** la demande de modification du règlement de zonage no 1235 afin d'autoriser certains usages industriels lourds dans la zone I-2, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Lettre de présentation du projet, 2M Ressources;
- Cahier de présentation des constructions et aménagements projetés, 2M Ressources.

#### APPROBATIONS DE PIIA

CCU-21062910

#### RECOMMANDATION

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

LIEU : 214, RUE DU GOLF

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

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer le revêtement extérieur de la résidence ainsi que le découpage des ouvertures et les moulures de coin du bâtiment;

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

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

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont :

- Murs: Bois d'ingénierie de la compagnie Goodfellow installé à l'horizontale, modèle Goodstyle, couleur « Pierre de rivière », profilé de 6 pouces;
- Découpage des ouvertures: Bois d'ingénierie de la compagnie Goodfellow, modèle Goodstyle, couleur « Blanc perle », profilé de 4 ½ pouces;
- Moulures de coin: Bois d'ingénierie de la compagnie Goodfellow, modèle Goodstyle, couleur « Blanc perle », profilé de 4 pouces;

ATTENDU QUE l'octroi d'une dérogation mineure est nécessaire à la réalisation du projet pour permettre l'utilisation du bois d'ingénierie sur l'ensemble des façades;

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 de rénovation extérieure, selon les attendus.

CCU-21062911      **RECOMMANDATION**      **DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE**

LIEU :                                  655, RUE DE L'HEURE-MAUVE  
(LOT 3 954 784)

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 pour un projet de construction est d'assurer une intégration harmonieuse avec le milieu existant;

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

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

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

ATTENDU QUE le projet est conditionnel à l'obtention d'une dérogation mineure en lien avec la marge avant et l'empiétement du perron dans la marge avant;

ATTENDU QUE le projet atteint les 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 permis de construction pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Des retours de maçonneries devront être intégrés aux élévations latérales;
- Deux arbres devront être plantés en cour avant, dont un à grand déploiement. Les arbres devront être plantés à une distance minimale de 4 mètres de la bordure de rue.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 10 mars 2020, minute 53736;
- Plans d'architecture préparés par Habitations Boies inc., feuillets A-01 et A-02 de 5, datés du mois de juin 2021;
- Plan d'aménagement paysager préparé par Habitations Boies inc., reçu le 7 juin 2021.

CCU-21062912      **RECOMMANDATION**      **DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

LIEU : 823, RUE ALFRED-LALIBERTÉ

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 les travaux consistent à remplacer le revêtement en vinyle du bâtiment principal par un revêtement en fibrociment, à peindre les fenêtres, les portes, les portes de garage et les colonnes ainsi qu'à modifier les découpages afin qu'ils s'harmonisent avec le nouveau revêtement choisi;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement n° 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction 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;

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

- Murs: Fibrociment de la compagnie James Hardie installé à l'horizontale, produit bardage à clin de la gamme Cedarmille, couleur « Beige Navajo »;
- Coins des murs: Aluminium de couleur « Taupe Monterey »;
- Fenêtres, moulures, portes, portes de garage, colonnes, volets, fascias et soffites: Peints de couleur « Taupe Monterey »;

ATTENDU QU'aucune modification ne sera apportée au revêtement extérieur en brique;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement n° 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 :

- Bâtiment accessoire :  
Durant la période de validité du certificat d'autorisation pour les travaux de rénovation du bâtiment principal, le requérant devra remplacer le revêtement extérieur de sa remise pour l'harmoniser à celui de la résidence afin d'assurer la conformité au règlement de zonage no 1235, article 120, section 6 *Matériaux de parement*.

CCU-21062913

RECOMMANDATION

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

LIEU : 505, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

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

ATTENDU QUE le projet consiste à construire un bâtiment abritant une suite commerciale au rez-de-chaussée et environ 156 logements, au rez-de-chaussée et sur les trois étages supérieurs, réservés à une clientèle de 55 ans et plus;

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 cohérente avec le cadre bâti hilairemontais;

ATTENDU la recommandation CCU-21042720 qui donnait une orientation préliminaire défavorable au projet compte tenu notamment de la linéarité et l'effet de masse du bâtiment et du profil du stationnement souterrain qui mettait à risque le maintien des arbres matures sur le site qui contribuent fortement à la qualité paysagère du secteur;

ATTENDU les recommandations CCU-20022504 et CCU-20092923 qui approuvaient la demande de modification du règlement de zonage no 1235 afin d'autoriser les classes d'usages « H-5 Habitation multifamiliale de 7 logements et plus » et « H-6 Habitation collective » dans la zone C-14, en plus d'exiger un usage commercial au rez-de-chaussée. Le règlement 1235-9 est entré en vigueur le 19 mars 2021;

ATTENDU QUE le projet est sur une tête d'îlot, à l'angle du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, de la rue Nadeau et de la voie d'accès Jolliet. Il doit ainsi démontrer une sensibilité quant à son intégration au cadre bâti environnant;

ATTENDU QUE le bâtiment proposé est de 4 étages sur toute sa longueur qui est d'approximativement 130 mètres;

ATTENDU QU'un vide a été créé à gauche de l'entrée principale afin de donner une apparence de deux bâtiments reliés par une passerelle. Puisque la passerelle ne sera pas vitrée sur ses deux faces, une murale illustrant de la végétation est prévue pour agrémenter le jardin zen de la cour intérieure;

ATTENDU QUE l'étude d'ensoleillement démontre que le bâtiment ne portera pas d'ombrage sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE le projet propose un niveau de stationnement souterrain et une quarantaine de cases en surface;

ATTENDU QUE plusieurs modifications ont été apportées à l'emprise du stationnement souterrain afin de préserver une quinzaine d'arbres existants au pourtour du site. Or, des arbres supplémentaires auraient intérêt à être préservés puisqu'ils présentent une valeur écologique qui peut être mise à profit dans les aménagements du projet et ils contribuent fortement à la qualité paysagère du secteur;

ATTENDU QU'au niveau du style architectural, le projet s'intègre avec les bâtiments identitaires du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

ATTENDU QUE la linéarité et l'effet de masse du projet sont encore très présents malgré les améliorations proposées;

ATTENDU QUE les toits-terrasses au deuxième étage contribuent à l'offre d'aire d'agrément de qualité;

ATTENDU QUE le projet prévoit l'aménagement de liens permettant d'assurer une connectivité avec les parcours actifs adjacents;

ATTENDU QUE la marge avant du local commercial à 6,5 mètres est conditionnelle à l'octroi d'une dérogation mineure en vertu du règlement sur les dérogations mineures no 1236;

ATTENDU QUE tout projet d'affichage devra faire l'objet d'une analyse par le comité consultatif d'urbanisme en vertu du règlement sur les PIIA no 1239;

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 d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour un bâtiment mixte, selon les attendus et les conditions suivantes :

Implantation :

- L'implantation au sol du bâtiment et du stationnement souterrain devra être réduite de façon à préserver le massif de chênes rouges présent en arrière lot.

Architecture :

- Le vide proposé à gauche de l'entrée principale afin de donner une apparence de deux bâtiments n'est pas suffisant pour diviser les volumes. La façade principale devra présenter des variations volumétriques plus importantes ou en plus grand nombre (avancée, recul, hauteur) afin de briser la linéarité et de respecter l'échelle humaine;
- L'élévation arrière devra être traitée de façon équivalente aux autres façades et ainsi présenter des caractéristiques similaires (ex : jeux de matériaux, avancées et reculs, etc.);
- Les mesures devront être indiquées sur toutes les élévations de même que les équipements techniques;
- 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 totalité.

Aménagement de terrain :

- Le nombre de cases de stationnement en cour arrière devra être réduit de façon à augmenter la superficie des aires d'agrément extérieures;
- Un plan complet des plantations projetées (type, localisation, diamètre à la plantation, etc.) devra être fourni pour la demande de permis. Le plan devra inclure les mesures de mitigation à mettre en place avant et pendant toute la durée des travaux afin d'assurer la préservation des arbres existants;
- Le plan de drainage du site devra être fourni pour la demande de permis. Ce plan devra inclure également des mesures pour une gestion écologique des eaux de surface;
- Le détail de conception des murs de soutènement devra être fourni pour la demande de permis;
- Un plan d'éclairage du site et du bâtiment devra être fourni lors de la demande de permis.

Frais de redéveloppement :

- Le projet de redéveloppement est assujéti à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par TLA architectes, projet LIB Mont-Saint-Hilaire (Site Telus), feuillets 13 à 17 et 33 de 33, datés du 17 juin 2021;
- Plans d'architecture de paysage réalisés par l'agence Relief Design, projet Le Lib St-Hilaire, feuillets 3, 5, 6 et 11 de 11, datés du 17 juin 2021;
- Plan projet d'implantation réalisé par Alain Létourneau, arpenteur-géomètre, minute 23867, daté du 9 juin 2021.

CCU-21062914

RECOMMANDATIONDEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR L'INSTALLATION D'ENSEIGNES

LIEU : 741, 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'enseignes;

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 les enseignes proposées sont situées en cour arrière et que leurs couleurs et leur forme sont sobres;

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'enseignes, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'affichage préparés par Pride Signs, datés du 14 janvier 2021, feuillets 1 et 3 de 5.

CCU-21062915

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

LIEU : 929, RUE MALO

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

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer le revêtement de brique des deux cheminées sur les façades latérales du bâtiment;

ATTENDU QUE les travaux sont nécessaires pour réparer une infiltration d'eau par les cheminées;

ATTENDU QUE les changements apportés n'auront aucun impact sur le cadre bâti du secteur avoisinant;

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

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

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont :

- Option 1 :
  - Revêtement en acier de la compagnie Gentek, modèle SteelSide Steel distinction, de couleur « Sequoia »;
- Option 2:
  - Revêtement de fibrociment de la compagnie Canwel, modèle Expression de couleur « Cèdre »;
- Option 3:
  - Revêtement de bois de la compagnie Maibec, de couleur «Ambre Algonquin 052»;
- Option 4:
  - Revêtement de bois de la compagnie Canexel, modèle Ridgewood D-5 de couleur « cèdre »;

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 de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Les revêtements d'acier, de fibrociment et de bois Canexel modèle Ridgewood D-5 sont refusés;
- Le revêtement bois de la compagnie Maibec, de couleur «Ambre Algonquin 052» est approuvé.

CCU-21062916

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR LE REMPLACEMENT D'UN AFFICHAGE SUR L'ENSEIGNE SUR POTEAUX**

LIEU : 466-470, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour le remplacement d'un affichage sur l'enseigne sur poteaux;

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer l'affichage sur l'enseigne sur poteaux pour l'immeuble commercial situé aux 466-470, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier. Le but est de changer la couleur de l'arrière-plan et du lettrage de l'affichage sur l'enseigne sur poteaux pour qu'il corresponde à la couleur du logo de l'entreprise permettant une meilleure visibilité. Les deux faces seront identiques. Les autres affichages de l'enseigne demeurent inchangés;

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 le remplacement d'un affichage sur l'enseigne sur poteaux, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan de la surface d'affichage réalisé par Les Enseignes Landreville, page 1 de 1, daté du 12 avril 2021.

CCU-21062917

RECOMMANDATION

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

LIEU : 816, RUE DES BERNACHES

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

ATTENDU QUE le projet consiste à ajouter un bandeau de maçonnerie sur l'élévation avant, ainsi qu'à peindre le revêtement léger, les fenêtres, les portes, les fascias, les soffites, les colonnes, les gardes corps et la porte de garage, à remplacer les volets de la fenêtre de l'étage et à ajouter des éléments décoratifs en aluminium dans 2 pignons de l'élévation avant;

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;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont :

- Revêtement :
  - Maçonnerie :
    - Pierre la compagnie Permacon, modèle Lafitt, de couleur « Nuancé gris Newport »;
  - Clin :
    - Peint de couleur « blanc »;
- Fenêtres, fascias, soffites, colonnes, garde-corps
  - Peints de couleur «Blanc »;
- Portes et porte de garage :
  - Peints de couleur « Noir »;
- Volets :
  - De couleur « Noir »;
- Décorations dans les pignons :
  - Aluminium de couleur «Blanc ».



ATTENDU QU'il est recommandé d'effectuer un retour de la maçonnerie sur les élévations droite et gauche d'environ 2 pieds afin d'atténuer la coupure entre les deux matériaux et ainsi obtenir un fini plus harmonisé sur ces élévations;

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 de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- Un professionnel compétent devra attester que l'ajout de maçonnerie n'est pas susceptible d'affecter la fondation et devra indiquer les moyens utilisés afin d'y parvenir.

En référence au document suivant :

- Simulation de revêtement produite par Mme Audrée Kemp Bélanger de AKB design intérieur et extérieur, reçue le 8 juin 2021.

CCU-21062918

RECOMMANDATION

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

LIEU : 672, RUE DE L'HEURE-MAUVE  
(lot 4 914 113)

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 pour un projet de construction est d'assurer une intégration harmonieuse avec le milieu existant;

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

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

ATTENDU QUE les propriétaires vont installer un muret de soutènement dans la cour latérale gauche de la propriété à construire, pendant les travaux de terrassement;

ATTENDU QUE la topographie du terrain est respectée, que le projet est traité dans le respect du caractère du milieu avoisinant et qu'il n'implique pas d'abattage pour la construction de la maison unifamiliale isolée, un arbre existant sera conservé sur le terrain;

ATTENDU QUE le plan d'aménagement paysager propose la plantation de 3 arbres d'essence indigène en cour avant, dont un arbre à grand déploiement et en conservant l'arbre existant;

ATTENDU QUE le projet atteint les 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 permis de construction pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 8 juin 2021, minute 5506;
- Plans d'architecture préparés par Habitations Boies inc., feuillets 1 à 4 de 7, reçu le 8 juin 2021;
- Plan d'aménagement paysager préparé par Habitations Boies inc., reçu le 8 juin 2021.

CCU-21062919

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 203, 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 soumis consiste à remplacer le revêtement extérieur d'aluminium 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 le choix de matériau et de coloris soumis par le demandeur est le suivant :

- Remplacement du revêtement d'aluminium pour un revêtement d'acrylique de couleur blanche.

ATTENDU QU'il est favorisé d'opter pour un type de revêtement léger, installé à l'horizontale;

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

- Lors du dépôt de la demande de certificat d'autorisation, un revêtement d'acrylique ou un revêtement léger, installé à l'horizontale, pourront être autorisés. Le type de matériau devra être déposé au Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement pour approbation;

- Lors du dépôt de la demande de certificat d'autorisation, les travaux devront inclure la rénovation de la remise à jardin présente en cour arrière. Le règlement de zonage à l'article 120 précise que sont autorisés, comme matériaux de parement pour les remises à jardin, les mêmes matériaux et les mêmes couleurs que le bâtiment principal. Dans le cas des résidences dont le parement est 100 % maçonnerie, un matériau de revêtement léger peut être autorisé.

CCU-21062920

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

LIEU : 1101, CHEMIN DES PATRIOTES NORD

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

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer la véranda trois saisons par un solarium quatre saisons de 14,5 mètres carrés de superficie;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau d'un agrandissement est d'assurer une intégration harmonieuse des agrandissements qui respectent l'implantation des bâtiments voisins, d'harmoniser la silhouette architecturale de la construction avec les bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat et d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris seront les mêmes que ceux actuellement présents sur le bâtiment;

ATTENDU QUE le remplacement de la véranda trois saisons par un agrandissement de type solarium quatre saisons s'harmonise davantage à l'architecture du bâtiment;

ATTENDU QUE l'agrandissement n'aura pas d'impact significatif sur le voisinage immédiat et est presque imperceptible du chemin des Patriotes;

ATTENDU QUE l'agrandissement est situé en partie dans la zone de restriction de 20 mètres à risque de glissement de terrain de la rivière Richelieu et qu'une étude géotechnique devra être soumise afin de faire approuver les travaux dans la zone de restriction;

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, selon les attendus et les conditions suivantes :

- La description complète des matériaux (fabricant, type, couleur, profilé) devra être soumise lors de la demande de permis, pour approbation
- Le dépôt d'une étude géotechnique démontrant que l'intervention projetée n'est pas susceptible de provoquer ou d'être touchée par un glissement de terrain est requis et doit faire l'objet d'une demande

d'approbation distincte de celle-ci. Le projet ne pourra se faire qu'une fois les travaux dans la zone de contrainte, approuvés.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'agrandissement, de la firme Charles Parent technologue et architecture, feuillets 3 à 4 de 6, reçus le 9 juin 2021.

CCU-21062921

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

LIEU : 476, MONTÉE DES TRENTE

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

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 relatif à une nouvelle construction, vise une intégration harmonieusement avec le milieu existant;

ATTENDU QUE le projet reprend les caractéristiques architecturales du bâtiment principal;

ATTENDU QUE les types et les couleurs des parements extérieurs du garage détaché seront harmonisés avec le bâtiment principal;

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

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

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

- Un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre devra être déposé lors de la demande de permis.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture, projet garage Construction Simon Lessard, daté du 29 mai 2021;
- Croquis d'implantation reçu le 9 juin 2021.

RÉVISIONS DE PIIA

CCU-21062922

RECOMMANDATIONDEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-21060124 POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

LIEU : 430, CHEMIN DES PATRIOTES  
NORD (LOT 1 820 031)

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-21060124 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 34, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du chemin des Patriotes;

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

ATTENDU QUE la recommandation CCU-21060124 refusait le projet et demandait entre autres que le projet intègre une toiture à deux versants avec une pente maximale de 10 dans 12;

ATTENDU QUE le projet intègre maintenant les modifications demandées à la recommandation CCU-21060124;

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

- Revêtement de pierre de la compagnie Permacon, modèle Laffit, de couleur « Gris Scandina »;
- Revêtement d'acrylique de couleur « Blanc Diamant »
- Fascias, soffites, colonnes, poutres et cadres de fenêtre en aluminium, de couleur blanche;
- Volets de couleur « Bleu Français »;
- Porte d'entrée principale de couleur bois;
- Portes de garage de couleur blanche;
- Bardeaux d'asphalte de couleur « Gris Château »;

ATTENDU QUE les travaux de construction de la résidence et les travaux d'aménagement de terrain devront permettre de maintenir les arbres nos 1, 2, 6, 11, 12, 13, 14, 15 et 16;

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-21060124 pour l'obtention d'un permis de construction pour une résidence unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Bâtiment accessoire :
  - Lors du dépôt de la demande de permis de construction, les travaux devront inclure la rénovation de la remise à jardin présente en cour arrière. Le règlement de zonage à l'article 120 précise que sont autorisés comme matériaux de parement pour les remises à jardin les mêmes matériaux et les mêmes couleurs que le bâtiment principal.
- Aménagement paysager :

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

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par François Malo, arpenteur-géomètre, daté du 13 avril 2021 et portant la minute 8748;
- Plans d'architecture préparés par Dessin SR, révisés le 9 juin 2021, feuillets 1 et 2;
- Plan d'aménagement paysager préparé par Johane Deblois, modifié le 10 juin 2021.

CCU-21062923

RECOMMANDATIONDEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-20120106  
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE  
CONSTRUCTION POUR UNE RÉSIDENCE  
UNIFAMILIALE ISOLÉE

LIEU : 873, RUE DES BERNACHES  
(LOT 3 440 017)

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-20120106 pour l'obtention d'un permis de construction pour une 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 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 des projets de l'architecture est de favoriser l'harmonisation des ouvrages et des constructions avec le milieu naturel;

ATTENDU QUE le demandeur soumet les choix de matériaux et de coloris suivant :

- Murs :
  - Revêtement de Canoxel, installé à la verticale, modèle Ultraplank de la compagnie Maibec, de couleur noire;
  - Revêtement de pierre de la compagnie Permacon, modèle Laffit Alto, couleur « Nuancé gris Newport »;
- Cheminée :
  - Revêtement de Canoxel, installé à l'horizontale, modèle Ultraplak de la compagnie Maibec, de couleur « Loup gris »;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-20120106 approuvait les matériaux et coloris suivant :

- Murs :
  - Revêtement de fibrociment, installé à la verticale de la compagnie James Hardie, de couleur grise;
  - Revêtement de pierre de la compagnie Permacon, modèle Laffit Alto, couleur « Nuancé gris Newport »;

ATTENDU QUE le choix de couleur noire pour le revêtement de Canoxel n'est pas en harmonie avec l'ensemble des composantes architecturales du bâtiment et qu'il serait préférable d'opter pour une teinte de gris moyen offerte par Canoxel comme, « Granit » ou « Loup gris »;

ATTENDU QU'il est préférable d'agencer le revêtement extérieur de la cheminée avec le revêtement léger du bâtiment principal;

ATTENDU QUE les matériaux proposés ne permettent pas de rencontrer les objectifs du règlement no 1239,

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

**D'APPROUVER** la demande de révision du PIIA CCU-20120106 pour l'obtention d'un permis de construction pour une résidence unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Le choix de couleur du revêtement de bois installé à la verticale devra être dans les teintes de gris moyen comme, « Granit » ou « Loup gris ». Le choix de couleur devra être déposé au Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement pour approbation;
- Le revêtement de la cheminée devra être du même type que le revêtement du bâtiment principal soit un revêtement de bois, installé à la verticale, de la même couleur.

CCU-21062924

**ACCEPTATION**

**LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

**Il est unanimement recommandé**

QUE l'assemblée soit levée à 18 h 15.

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

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

