

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

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 14 DÉCEMBRE 2021**

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 14 décembre 2021 à 18 h 30, tenue à la salle Ernest-Choquette, sont présents :

MM. Jean-Marc Bernard, président  
Claude Rainville, conseiller municipal  
François Paradis  
Danny Gignac

Mmes Isabelle Thibeault, conseillère municipale  
Marie-Ève Daunais  
Lyne Perreault

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

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

Mme Vanessa Latour,  
inspectrice municipale,  
Service de l'aménagement du territoire et  
de l'environnement

CCU-21121401

**ACCEPTATION**

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA  
RÉUNION ORDINAIRE DU 14 DÉCEMBRE 2021**

**Il est unanimement recommandé**

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 14 décembre 2021 soit accepté,  
tel que rédigé.

CCU-21121402

**ACCEPTATION**

**ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION  
ORDINAIRE DU 28 SEPTEMBRE 2021**

**Il est unanimement recommandé**

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 28 septembre 2021 soit accepté,  
tel que rédigé.

**CCU-21121403**      **ACCEPTATION**                      **ÉLECTION DU VICE-PRÉSIDENT DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

Le poste de vice-président est à pourvoir suite au départ de M. Sylvain Houle. Selon l'article 17 du règlement constituant le comité consultatif d'urbanisme no 1231, un membre du conseil municipal doit occuper le poste de président ou de vice-président.

M. Claude Rainville, conseiller municipal, est élu à l'unanimité au poste de vice-président.

*M. Claude Rainville poursuit la réunion à titre de vice-président du comité.*

**CCU-21121404**      **ACCEPTATION**                      **DÉPÔT DU CALENDRIER 2022 DES RENCONTRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

Le Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement présente la proposition de calendrier 2022 pour les rencontres du comité consultatif d'urbanisme. Les réunions seront ainsi devancées d'une semaine. Les membres sont favorables aux modifications proposées.

**DÉROGATIONS MINEURES**

**CCU-21121405**      **RECOMMANDATION**                      **DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER L'AMÉNAGEMENT D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT D'UNE LARGEUR SUPÉRIEURE À CELLE PRESCRITE**

LIEU :    655, RUE DE L'HEURE-MAUVE

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser l'aménagement d'une aire de stationnement d'une largeur supérieure à celle prescrite au règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE le projet est assujetti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à l'article 219, paragraphe 1b) du règlement de zonage no 1235;

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

- Une largeur de l'aire de stationnement correspondant à 43,74 % du frontage du terrain alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit, à l'article 219, une largeur maximale correspondant à 35 %, soit une dérogation de 8,74 %;
- Une largeur de l'aire de stationnement correspondant à 8 mètres alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit, à l'article 219, une largeur maximale de 6,40 mètres (issue du calcul du 35 % du frontage), soit une dérogation de 1,6 mètre;

ATTENDU QUE la dérogation est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant;

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

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique;

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte à la qualité de l'environnement;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte au bien-être général;

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur;

ATTENDU QUE la demande a été déposée préalablement à l'exécution des travaux,

**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 aire de stationnement d'une largeur supérieure à celle prescrite au règlement de zonage no 1235, selon les attendus et la condition suivante :

- Une demande d'occupation du domaine public devra être déposée pour la partie de stationnement localisée dans l'emprise municipale, ainsi que pour la plantation des arbres requis en cour avant de la propriété.

En référence au document suivant :

- Plan projet d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté le 10 mars 2020, révisé le 3 novembre 2021, minute 53736.

CCU-21121406

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN DE RÉGULARISER L'IMPLANTATION D'UNE PISCINE CREUSÉE EN COUR ARRIÈRE**

LIEU : 137, RUE DES FRANÇAIS

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin de régulariser l'implantation d'une piscine creusée en cour arrière;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme au paragraphe 3 de l'article 152 du règlement de zonage 1235, relatif aux piscines et des spas d'un usage résidentiel;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une piscine creusée existante en cour arrière à 1,18 mètre de la ligne de lot alors que les piscines creusées sont autorisées à une distance minimale de 1,5 mètre d'une ligne de lot arrière. Ainsi, le projet propose une dérogation de 0,32 mètre;

ATTENDU QUE la dérogation est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant;

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

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique;

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte à la qualité de l'environnement;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte au bien-être général;

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur;

ATTENDU QUE les travaux sont déjà exécutés, qu'ils ont fait l'objet du certificat d'autorisation no 2006-00477 et qu'ils ont été effectués de bonne foi,

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

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure afin de régulariser l'implantation d'une piscine creusée en cour arrière, selon les attendus et la condition suivante :

- L'enceinte de piscine doit être conforme aux normes prescrites pour la protection du site du règlement de zonage no 1235 ainsi qu'aux normes du Règlement provincial sur la sécurité des piscines résidentielles.

En référence aux documents suivants :

- Certificat de localisation préparé par Jean-Luc Fortin, arpenteur-géomètre, daté du 26 octobre 2021, minute 7686.
- Certificat d'autorisation no 2006-00477 pour la piscine creusée;
- Plan d'implantation, préparé par Piscine Val Morin, contrat no V063009 et autorisé par la Ville le 7 juin 2006;
- Lettre justificative préparée par les propriétaires, datée du 21 novembre 2021.

CCU-21121407

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN DE RÉGULARISER L'IMPLANTATION D'UNE PISCINE CREUSÉE EN MARGE AVANT SECONDAIRE**

LIEU : 823, RUE DU CHÂTEAU

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin de régulariser l'implantation d'une piscine creusée en marge avant secondaire;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme au paragraphe 3 de l'article 152 du règlement de zonage no 1235, relatif aux piscines et des spas d'un usage résidentiel;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une piscine creusée existante en marge avant secondaire à 2,02 mètres de la ligne de lot alors que les piscines creusées sont autorisées dans la marge avant secondaire à une distance minimale de 3,0 mètres de toute ligne de lot. Ainsi, le projet propose une dérogation de 0,98 mètre;

ATTENDU QUE la dérogation est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant;

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

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique;

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte à la qualité de l'environnement;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte au bien-être général;

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur;

ATTENDU QUE les travaux sont déjà exécutés, qu'ils ont fait l'objet du certificat d'autorisation no 2006-00648 et qu'ils ont été effectués de bonne foi,

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

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure afin de régulariser l'implantation d'une piscine creusée en marge avant secondaire, selon les attendus et la condition suivante :

- L'enceinte de piscine doit être conforme aux normes prescrites pour la protection du site du règlement de zonage no 1235 ainsi qu'aux normes du Règlement provincial sur la sécurité des piscines résidentielles.

En référence aux documents suivants :

- Certificat de localisation préparé par Sylvain Labrecque, arpenteur-géomètre, daté du 15 octobre 2021, minute 5612;
- Certificat d'autorisation no 2006-00477;
- Lettre justificative préparée par les propriétaires, datée du 18 novembre 2021.

CCU-21121408

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE HAUTEUR DE BÂTIMENT PRINCIPAL SUPÉRIEURE À LA HAUTEUR MAXIMALE PRESCRITE**

LIEU : 708, RUE DES COLIBRIS (LOT 3 282 875)

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une hauteur de bâtiment principal supérieure à la hauteur maximale prescrite;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à la hauteur de bâtiment maximale prescrite à la grille des spécifications de la zone H-55;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une hauteur de bâtiment principal de 10,07 mètres alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit, à la grille des spécifications de la zone H-55, une hauteur maximale de bâtiment de 9,5 mètres, soit une dérogation de 0,57 mètre;

ATTENDU QUE le projet de construction d'une résidence unifamiliale isolée a fait l'objet de la recommandation CCU-21092822 du comité consultatif d'urbanisme approuvant le projet et que celle-ci a été entérinée par le conseil municipal;

ATTENDU QUE la dérogation est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant;

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

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique;

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte à la qualité de l'environnement;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte au bien-être général;

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur;

ATTENDU QUE les travaux d'excavation et de fondation en cours d'exécution ont fait l'objet d'une approbation municipale et qu'ils ont été effectués de bonne foi,

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

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une hauteur de bâtiment principal supérieure à la hauteur maximale prescrite, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'architecture réalisé par Dany Robin, technologue en architecture, feuillet A2 de 15, révisé le 21 octobre 2021 et annoté par le Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement le 6 décembre 2021.

CCU-21121409

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN DE RÉGULARISER L'IMPLANTATION D'UNE VÉRANDA SITUÉE EN COUR ARRIÈRE**

LIEU : 70, RUE CAMPBELL

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin de régulariser l'implantation d'une véranda située en cour arrière;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement numéro 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il n'est pas conforme au paragraphe 1 de l'article 155 du règlement de zonage numéro 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une véranda implantée en cour arrière, localisée à 3,93 mètres de la ligne de lot arrière alors que le règlement de zonage numéro 1235 permet un empiètement de 3 mètres maximum dans la marge arrière de 10 mètres, prescrite à la grille des spécifications de la zone H-90, soit une dérogation de 3,07 mètres;

ATTENDU QUE la dérogation est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant;

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

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique;

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte à la qualité de l'environnement;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte au bien-être général;

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur;

ATTENDU QUE les travaux déjà exécutés ont fait l'objet du permis de construction numéro 2009-00217 et qu'ils ont été effectués de bonne foi,

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

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure afin de régulariser l'implantation d'une vérande située en cour arrière, selon les attendus et la condition suivante :

- Un palier devra être ajouté dans le haut de l'escalier extérieur menant à la vérande afin d'assurer la conformité avec le Code de construction du Québec, article 9.8.6.2.

En référence au document suivant :

- Certificat de localisation préparé par Roch Mathieu, arpenteur-géomètre, daté du 9 septembre 2021, minute 18869.

CCU-21121410

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE PRÉLIMINAIRE POUR L'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN DE CONSTRUIRE UN MUR DE SOUTÈNEMENT DÉROGATOIRE AUX NORMES PRESCRITES**

LIEU : 330, RUE PINEAULT

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire pour l'approbation d'une dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un mur de soutènement dérogatoire aux normes prescrites;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement numéro 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il n'est pas conforme au paragraphe 1. d) de l'article 279 du règlement de zonage;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser un mur de soutènement :

- En gabions plutôt qu'en pierre naturelle ou par enrochement;
- D'une hauteur de 1,88 mètre alors que la hauteur maximale est de 1,8 mètre. Ainsi, le projet propose une dérogation de 0,08 mètre;

- Implanté dans les cours avant, latérale et arrière, plutôt qu'exclusivement en cour latérale et arrière;
- Dont la longueur totalise 70 % de la largeur du terrain plutôt qu'un maximum de 65 %. Ainsi, le projet propose une dérogation de 5 %;
- Non surmonté d'une clôture pour prévenir les chutes;

ATTENDU QUE la dérogation est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant;

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

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique;

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte à la qualité de l'environnement;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte au bien-être général;

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur;

ATTENDU QUE les travaux sont projetés pour l'année 2022,

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

**DE DONNER UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE FAVORABLE** à la demande préliminaire pour l'approbation d'une dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un mur de soutènement dérogatoire aux normes prescrites, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Le mur de soutènement doit être surmonté d'une clôture d'une hauteur minimale de 1,2 mètre pour prévenir les chutes;
- Les requérants devront déposer une étude de caractérisation des sols adjacents au mur de soutènement visant à confirmer les degrés de contamination et la gestion des sols contaminés s'il y a lieu;
- Les copropriétaires doivent déposer pour la demande de permis, une copie de l'autorisation de la *Société d'habitation du Québec* pour abattre deux arbres ainsi que le droit de passage pour effectuer les travaux.

En référence aux documents suivants :

- Certificat de localisation préparé par François Lemay, arpenteur-géomètre, minute 2485, daté du 10 août 2018;
- Plan d'aménagement paysager préparé par Martine Boudreault, architecte paysagiste chez L'espace Paysage, contrat no. 810 18, feuillet 1 de 2, daté du 8 octobre 2021.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**



CCU-21121411

**RECOMMANDATION****DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UN MUR DE SOUTÈNEMENT COMPOSÉ D'UN MATÉRIAU DÉROGATOIRE ET D'UNE HAUTEUR SUPÉRIEURE À LA NORME PRESCRITE**

LIEU : 60, RUE FISHER

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser un mur de soutènement composé d'un matériau dérogatoire et d'une hauteur supérieure à la norme prescrite;

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 279 du règlement de zonage no 1235;

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

- La construction d'un mur de soutènement d'une hauteur de 2,30 mètres alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 279, paragraphe 2b) une hauteur maximale de 1,8 mètre. Ainsi, le projet propose une dérogation de 0,50 mètre;
- La construction d'un mur de soutènement en béton armé alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 279, paragraphe 2c) que les matériaux autorisés sont la brique, la pierre naturelle, les blocs de béton architecturaux et les gabions s'ils sont dissimulés d'un écran végétal. Ainsi, le projet propose une dérogation sur le type de matériau autorisé;

ATTENDU QUE le projet de construction d'un écocentre régional avait fait l'objet d'une approbation par la recommandation CCU-21060123 lors de la rencontre du 1<sup>er</sup> juin 2021;

ATTENDU QUE la dérogation est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant;

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

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique;

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte à la qualité de l'environnement;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte au bien-être général;

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur;

ATTENDU QUE les travaux en cours de réalisation ont fait l'objet d'un permis de construction et qu'ils ont été effectués de bonne foi,

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

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser un mur de soutènement composé d'un matériau dérogatoire et d'une hauteur supérieure à la norme prescrite, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan de structure réalisé par Jonathan Bouthillette, ingénieur, daté du 10 mai 2021, feuillet S02;
- Plan civil réalisé par Kevin Hickey, ingénieur, daté du 19 février 2021, feuillet C-04;
- Plan d'implantation par François Lemay, arpenteur-géomètre, daté du 23 juin 2021, minute 5682;
- Recommandation CCU-21060123 datée du 1<sup>er</sup> juin 2021.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121412

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE PROFONDEUR DE LOT INFÉRIEURE À LA PROFONDEUR MINIMALE PRESCRITE**

LIEU : 55, CHEMIN DES PATRIOTES  
SUD

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser une profondeur de lot inférieure à la profondeur minimale prescrite;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à la profondeur minimale de lot prescrite à la grille des spécifications de la zone H-44;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une profondeur de lot de 21,57 mètres alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit, à la grille des spécifications de la zone H-44, une profondeur minimale de 30 mètres, soit une dérogation de 8,43 mètres;

ATTENDU QUE l'opération cadastrale projetée vise à retirer le lot résidentiel du 55, chemin des Patriotes Sud (lot projeté 6 435 354) de l'ensemble commercial du Manoir Rouville-Campbell (lot projeté 6 435 353) et de revenir à la situation antérieure à 2017, où le lot avait les mêmes délimitations que celles proposées par le projet de lotissement;

ATTENDU QUE largeur et la superficie minimale pour le lot sont respectées;

ATTENDU QUE la dérogation est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant;

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

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique;

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte à la qualité de l'environnement;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte au bien-être général;

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur;

ATTENDU QUE le projet de lotissement 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 à l'effet d'autoriser une profondeur de lot inférieure à la profondeur minimale prescrite, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Certificat de localisation préparé par Jean-Luc Fortin, arpenteur-géomètre, daté du 6 juillet 2015, minute 3731;
- Plan cadastral préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 21 mars 2021, minute 55482.

#### APPROBATIONS DE PIIA

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121413

#### RECOMMANDATION

#### DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS POUR UN PROJET DE LOTISSEMENT

LIEU : 55, CHEMIN DES PATRIOTES SUD

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour un projet de lotissement;

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 l'opération cadastrale projetée vise à retirer le lot résidentiel du 55, chemin des Patriotes Sud (lot projeté 6 435 354) de l'ensemble commercial du Manoir Rouville-Campbell (lot projeté 6 435 353) et de revenir à la situation antérieure à 2017, où le lot avait les mêmes délimitations que celles proposées par le projet de lotissement;

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

ATTENDU QUE le projet de lotissement comporte une profondeur dérogatoire et qu'il devra par conséquent faire l'objet d'une approbation en vertu du règlement sur les dérogations mineures no 1236,

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

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'approbation d'un projet de lotissement, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Certificat de localisation préparé par Jean-Luc Fortin, arpenteur-géomètre, daté du 6 juillet 2015, minute 3731;
- Plan cadastral préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 21 mars 2021, minute 55482.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121414

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 661, RUE LORRAINE

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 en aluminium par un revêtement en fibrociment pour les façades latérales et arrière 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 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;

ATTENDU QUE le choix de matériaux et coloris soumis par le demandeur est le suivant :

- Murs latéraux et arrière et coins de murs : Fibrociment de la compagnie James Hardie, produit bardage à clin, gamme Select Cedarmill, couleur « Blanc »;

ATTENDU QU'aucune modification n'est apportée au revêtement extérieur de la façade principale du bâtiment;

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

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

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

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

Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.

CCU-21121415

**RECOMMANDATION****DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UN PROJET D'AFFICHAGE**

LIEU : 77, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour un projet d'affichage;

ATTENDU QUE le projet consiste à ajouter une enseigne sur vitrine pour le Centre dentaire Mont-Saint-Hilaire sur la façade avant secondaire du bâtiment;

ATTENDU QUE le projet est assujetti 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 propose une enseigne sobre aux dimensions modestes;

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 un projet d'affichage, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan de l'enseigne sur vitrine réalisé par Joli Design, daté du 9 novembre 2021.

Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.

CCU-21121416

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

LIEU : 487 à 491, RUE OCTAVE-CRÉMAZIE

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 en clin de bois, sur les quatre façades du bâtiment, par un nouveau revêtement horizontal de la compagnie CanExel. Le projet vise les trois unités d'habitation;

ATTENDU QUE le projet est assujetti 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;

ATTENDU QUE le choix de matériaux et de coloris soumis par le demandeur est le suivant :

- Murs: Revêtement Ridgewood D-5, de la compagnie CanExel, couleur « Bois de grange », installé à l'horizontale;

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

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

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus 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 modifier le revêtement extérieur de sa remise pour l'harmoniser à la résidence. Ces travaux permettront d'assurer la conformité au règlement de zonage no 1235, article 120, paragraphe 6 -*Matériaux de parement*.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121417

RECOMMANDATION

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

LIEU : 333, RUE DE RAMSAY

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 la demande vise à agrandir la résidence par l'ajout d'un deuxième étage sur la partie de droite de la maison. Une toiture secondaire sera ajoutée en façade et en arrière, un escalier extérieur menant au second étage sera installé à droite de la maison, et le revêtement extérieur sera également modifié;

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 projet d'agrandissement est d'harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant;

ATTENDU les choix des matériaux et coloris suivants :

- Revêtement de fibrociment de la compagnie James Hardie, de couleur « Blanc arctique »;
- Revêtement de pierre de la compagnie Permacon, modèle Lafitt, de couleur « Nuancé gris Newport »;

- Toiture principale : Bardeau d'asphalte de la compagnie BP, modèle mystique 42, de couleur «Noir 2 tons»;
- Toiture secondaire : Acier de la compagnie Vicwest, modèle Prestige, de couleur «Ébène 9822» ou « Noir 56068 »;
- Fascias, soffites, garde-corps en aluminium, de couleur noire;
- Portes extérieures, porte de garage et fenêtres à battant en aluminium, de couleur noire;
- Moulures et contours des fenêtres de couleur blanche;

ATTENDU QUE la rue de Ramsay, en provenance de la rue Charlevoix est ascendante. Étant donné les différences de niveaux de terrain et la hauteur du voisin de droite, l'ajout d'un étage n'est pas problématique;

ATTENDU QUE le projet respecte les caractéristiques architecturales de la maison;

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.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Marie-Claude Desbois, M Architecture, feuillets A1, A2, A3 et A4 de 11, révisés le 31 octobre 2021;
- Lettre du demandeur, reçue le 10 novembre 2021.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121418

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UN PROJET D'AFFICHAGE

LIEU : 351-365, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour un projet d'affichage;

ATTENDU QUE le projet d'affichage consiste à ajouter une enseigne principale de façade et un sigle au-dessus de la porte d'entrée avec un éclairage par réflexion;

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 deux enseignes temporaires doivent être retirées;

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 un projet d'affichage, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan de l'enseigne de façade réalisé par Enseignes Moderne Neon, daté du 4 août 2021;
- Plan du sigle réalisé par Enseignes Moderne Neon, daté du 4 août 2021.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121419

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 621, RUE WOLFE

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 la demande vise à agrandir et à rénover la résidence de type bungalow par l'ajout d'un deuxième étage sur la partie de droite du bâtiment, par l'intégration d'un vestibule d'entrée et par le remplacement de matériaux de parement extérieur;

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 projet d'agrandissement est d'harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau d'un projet de rénovation extérieure 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 sont les suivants :

- Murs :
  - Pierre de la compagnie Arriscraft, modèle Forteresse, couleur « Gris brunante »;
  - Fibrociment de la compagnie James Hardie, couleur « Taupe Monterey »;
- Toit :
  - Bardeau d'asphalte de la compagnie BP Canada, modèle Mystique 42, couleur noir 2 tons;
  - Tôle sans vis apparente, de couleur noire;
- Fenêtres, moulures, soffites et fascias de couleur blanche;
- Portes d'entrée et portes de garage de couleur noire;
- Colonnes et fermes en bois d'œuvre de couleur Marron grillé 56 de Sansin ou équivalent;



ATTENDU QUE la propriété visée par la demande est située sur un lot d'angle, que l'ajout d'un second étage partiel s'intègre adéquatement dans le secteur, et le style projeté s'apparente à plusieurs résidences déjà présentes dans les environs;

ATTENDU QUE l'agrandissement respecte les dispositions de l'article 384 du règlement de zonage no 1235;

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 permis de construction pour des travaux d'agrandissement, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan projet d'implantation réalisé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 8 novembre 2021, minute 56180;
- Plans d'architecture réalisés par Architecture Levesque et Brault inc., feuillets A2 à A5 de 8, datés du 9 novembre 2021.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121420

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UN PROJET D'AFFICHAGE

LIEU : 313, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour un projet d'affichage;

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer une enseigne de façade et une surface d'affichage sur l'enseigne commerciale communautaire détachée suite à un changement d'occupant;

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 la nouvelle enseigne de façade reprend le boîtier existant d'une largeur de 4,42 mètres et d'une hauteur de 0,74 mètre;

ATTENDUQUE le nouvel affichage sur l'enseigne commerciale communautaire détachée aura une largeur de 0,79 mètre et une hauteur de 0,41 mètre;

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 un projet d'affichage, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan d’enseigne réalisé par Zone Enseignes + Éclairage, feuillet 1 à 4, révisé le 24 novembre 2021.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l’ordre du jour.**

CCU-21121421

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 1190, CHEMIN DE LA MONTAGNE

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 une fenêtre par une porte et ajouter un balcon sur l’élévation droite du bâtiment;

ATTENDU QUE la porte mènera à une future pièce destinée à l’activité professionnelle du demandeur;

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

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

ATTENDU QUE les matériaux et les coloris sont les suivants :

- Porte en acier de couleur noire;
- Moulures d’encadrement en cèdre clair de nœud, de couleur « chêne foncé » de la compagnie Sikkens;
- Garde-corps en fer forgé de couleur noire;
- Balcon en cèdre de couleur «chêne foncé » de la compagnie Sikkens;

ATTENDU QUE le modèle de porte devra être en harmonie avec l’architecture de la résidence et de ses composantes actuelles;

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 permis de construction pour l’agrandissement de la résidence, selon les attendus et les conditions suivantes :

- La nouvelle porte devra être modifiée pour un style plus harmonisé avec la porte d’entrée principale. Ainsi, le modèle doit présenter en proportions équivalentes :
  - Une surface vitrée à carrelage dans la partie supérieure;
  - Un panneau avec un cadre embossé ou en relief dans la partie inférieure;
- Un certificat d’autorisation de place d’affaires devra être approuvé avant l’exercice des fonctions.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Thibodeau/Laberge architectes, feuillets 1 et 2 de 2, datés du 10 novembre 2021.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121422

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

LIEU : 489, RUE VIENS

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 en l'ajout d'un 2<sup>e</sup> étage sur la partie arrière de la maison;

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

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

ATTENDU QUE le projet reprend les matériaux déjà présents sur le bâtiment existant;

ATTENDU QUE les choix des matériaux et les coloris sont les suivants :

- Bardeaux d'asphalte de la compagnie BP, modèle BP Canada, modèle Dakota, de couleur « Noir 2 tons »;
- Revêtement de bois, de la compagnie Sidex par groupe Concept PV, couleur « Gris antique »;
- Fenêtres, soffites et fascia de couleur noire.

ATTENDU QUE la résidence dispose actuellement de 3 chambres à coucher, et que le projet amènera le nombre total à 5 chambres à coucher;

ATTENDU QUE le dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées est prévu pour seulement 3 chambres à coucher;

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 permis de construction pour des travaux d'agrandissement, selon les attendus et la condition suivante :

- Une modification du système de traitement et d'évacuation des eaux usées sera exigée pour être conforme au règlement provincial Q-2, r.22. Aucun permis de construction ne pourra être émis avant cette mise aux normes.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par M Architektur, feuillet 2 de 4, daté du 24 novembre 2021.

Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.

CCU-21121423

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

LIEU : 506, RUE DES GALETS

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 les revêtements extérieurs sur les quatre façades du bâtiment, à modifier les découpages des ouvertures ainsi qu'à rénover la galerie 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 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 :

- Revêtement :
  - Élévation avant :
    - Pierre de la compagnie Arriscraft, modèle Laurier, de couleur « Blanc ivoire »;
  - Élévations latérales et arrière :
    - Brique de la compagnie Arriscraft, modèle Contemporary Brick, de couleur « Blanc ivoire »;
- Découpage :
  - Relief utilisant les mêmes matériaux de revêtement proposé (similaire à l'existant);
- Galerie avant :
  - Pierre de la compagnie Arriscraft, modèle Laurier, de couleur « Blanc ivoire » (similaire à l'existant);
  - Plancher en béton recouvert d'un enduit de la compagnie Surfacex (produit scellant à base d'époxy), de couleur beige;

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

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

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

- Le modèle de main courante pour la galerie avant devra être transmis pour approbation lors de la demande de certificat d'autorisation;
- Un rapport signé et scellé par un ingénieur devra être déposé au Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement avant le début des travaux afin de déterminer si les fondations de la résidence peuvent recevoir la charge supplémentaire des murs de brique des élévations latérales et arrière.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121424

**RECOMMANDATION****DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UN PROJET D'AFFICHAGE**

LIEU : 436, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour un projet d'affichage;

ATTENDU QUE le projet consiste en l'ajout d'une enseigne de façade et d'un sigle au deuxième étage suite à un changement d'occupant;

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 la nouvelle enseigne de façade aura une largeur de 5,38 mètres, une hauteur de 0,61 mètre et une saillie à partir du mur de 0,13 mètre;

ATTENDU QUE le sigle aura une largeur de 0,61 mètre, une hauteur de 0,60 mètre et une saillie à partir du mur de 0,13 mètre;

ATTENDU QUE le lettrage et le sigle seront fixés individuellement au mur du bâtiment principal, sans support apparent;

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 un projet d'affichage, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans de l'enseigne de façade réalisés par Enseignes Patisson, feuillets 1 et 2, révisés le 22 septembre 2021.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121425

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

LIEU : 100, CHEMIN OZIAS-LEDUC

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 au remplacement du revêtement horizontal de bois et à peindre les fascias, les soffites, les cadres de fenêtre et les gouttières;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture est d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation;

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

- Remplacement du revêtement horizontal de bois de couleur brun foncé par un revêtement horizontal d'acier architectural, modèle Distinction, profilé de 6 pouces, de couleur « Noyer exotique »;
- Peindre les fascias, les soffites, les cadres de fenêtre et les gouttières de couleur beige, de couleur « Minerai de fer »;

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

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

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

- Lors du dépôt de la demande de certificat d'autorisation, le choix de matériau pour remplacer le bois devra être un revêtement de bois, de fibres de bois ou de fibrociment, profilé de 6 pouces maximum, avec un fini texturé, installé à l'horizontale, de couleur « Noyer exotique » ou un équivalent. Le type de matériau devra être déposé au Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement pour approbation.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121426

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN**

LIEU : 830, RUE DES BERNACHES

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour l'aménagement du terrain;

ATTENDU QUE la demande est déposée dans le cadre de travaux exécutés sans permis. Le projet d'aménagement comprenait les travaux suivants :

- Le retrait des végétaux arbustifs et herbacés;
- Le retrait du bassin artificiel;
- L'installation de tourbe sur l'ensemble de la cour arrière;
- La construction d'un patio en pavé de 3,66 mètres (12 pieds) par 7,32 mètres (24 pieds) et d'un espace feu en pierre de 2,44 mètres (8 pieds) par 4,88 mètres (16 pieds);
- Abattage d'un érable d'environ 0,15 mètre (6 pouces) de diamètre;

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

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

ATTENDU QU'un arbre a été abattu lors de la réalisation des travaux et que la plantation d'un arbre de remplacement est requise afin de respecter les dispositions de l'article 268 du règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE la bande de végétation de 1,5 mètre en fond de terrain sera élargie en guise de mesure compensatoire à la surface minéralisée ajoutée;

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'aménagement du terrain, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Afin de respecter l'article 268 du règlement de zonage no 1235, il est exigé de planter au moins un arbre d'essence indigène ayant un tronc de 5 centimètres de diamètre calculé à 1 mètre du sol. L'essence de l'arbre et son emplacement devront être soumis aux Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement pour approbation.

En référence aux documents suivants :

- Plan du relevé du terrain, réalisé par Paysages Rodier, daté du 11 novembre 2021;
- Plan d'aménagement paysager, réalisé par Paysages Rodier, daté du 11 novembre 2021.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121427

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 301-315, RUE JACQUES-ODELIN

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 d'agrégat sur l'ensemble 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 d'une 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 de CanExel, modèle Ridgewood D-5, installé à l'horizontal, de couleur « blanc »

ATTENDU QUE les travaux sont prévus en quatre phases selon l'échéancier suivant :

- La section centre avant en priorité (infiltration d'eau importante);
- Les murs latéraux au courant l'année 2022 (début d'infiltration);
- Le mur arrière en 2023;
- Sous les fenêtres de la façade avant en 2024;
- Les cheminées en même temps que les murs latéraux ou que les fenêtres de la façade avant, en fonction des risques d'infiltration d'eau;

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.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121428

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 708, RUE CHAPLEAU

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 la demande consiste à démolir le garage attenant existant, à ajouter un nouveau garage attenant et à ajouter une pièce habitable au-dessus du nouveau garage attenant;

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 projet d'agrandissement est d'harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Revêtement de vinyle couleur taupe, identique à l'existant;
- Bardeau d'asphalte de couleur identique à l'existant;

ATTENDU QUE le règlement de zonage no 1235 autorise une superficie maximale, pour un garage attenant, égale ou inférieure à 65 % de la superficie habitable du rez-de-chaussée;

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 permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :



- Un carrelage dans la partie supérieure de la fenêtre au-dessus du garage est requis;
- Le modèle et la couleur du bardeau d'asphalte devront être fournis lors de la demande de permis de construction;
- Un échantillon du vinyle à installer devra être fourni lors de la demande de permis de construction, afin de confirmer qu'il s'agit du même revêtement;
- Les dimensions du garage attenant devront être modifiées afin de respecter la superficie maximale prescrite au règlement de zonage no 1235;
- Des plans révisés, incluant la fenêtre modifiée et les nouvelles dimensions du garage attenant, devront être fournis lors de la demande de permis de construction.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Stéphane Borysiewicz pour Les Plans Architectura, feuillets 1, 2 et 3 de 7, datés du 7 septembre 2021;
- Plan projet d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 28 septembre 2021, minute 7634.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121429

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 120, 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 de rénovation extérieure;

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 des travaux de rénovation est d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation et d'agencer les matériaux et coloris;

ATTENDU QUE la résidence présente de nombreuses déficiences de structure et des travaux importants sont requis pour la rendre habitable;

ATTENDU QUE le style architectural de la résidence est de type cottage vernaculaire américain. Selon le repérage du patrimoine bâti de la ville de Mont-Saint-Hilaire, elle présente une valeur patrimoniale dite « bonne »;

ATTENDU QUE les travaux projetés sont les suivants :

- Construction d'une nouvelle fondation selon la même localisation et la même emprise au sol. La hauteur hors sol de la nouvelle fondation serait rehaussée de 8 pouces;
- Remplacement du revêtement extérieur d'aluminium par un revêtement de fibrociment de couleur blanche, planches de 6 pouces installées à l'horizontale;

- Remplacement des portes en conservant la grandeur des ouvertures existantes. Les nouvelles portes seraient en acier;
- Remplacement de la porte patio sur l'élévation arrière en conservant la grandeur de l'ouverture existante mais en supprimant l'imposte arrondie;
- Remplacement des fenêtres à battant à carrelage en conservant la grandeur des ouvertures existantes. Les nouvelles fenêtres seraient toujours à battant mais avec l'ajout d'un meneau central pour créer l'effet de grands carreaux;
- Remplacement des fenêtres coulissantes du sous-sol en conservant la grandeur des ouvertures existantes. Deux choix de couleur sont soumis par les demandeurs;
- Rénovation de la galerie en façade selon les caractéristiques actuelles. Remplacement du garde-corps pour un nouveau composé de barrotins en bois de forme carrée, insérés entre la main courante et la lisse basse. Ajout d'une main courante pour les marches de l'escalier avant. Remplacement du treillis sous la galerie;
- Démolition du vestibule sur l'élévation arrière et remplacement par une fenêtre harmonisée aux autres ouvertures;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Murs : Bardage de fibrociment de la compagnie James Hardie à clin simple avec fini texturé, largeur de 6 pouces, installé à l'horizontale, de couleur Blanc arctique;
- Portes de la façade avant : Porte en acier de la compagnie Novatech, modèle London (partie supérieure vitrée et partie inférieure avec panneau plein embossé), 2 choix de couleur :
  - 1<sup>er</sup> choix : couleur charbon;
  - 2<sup>e</sup> choix : couleur blanche;
- Porte de la façade arrière : porte patio sans imposte, 2 choix de couleur :
  - 1<sup>er</sup> choix : couleur charbon;
  - 2<sup>e</sup> choix : couleur blanche;
- Fenêtres du rez-de-chaussée et de l'étage : Fenêtres hybride aluminium-PVC de la compagnie Boulet, de type à battant avec meneau central pour un effet de grands carreaux, 2 choix de couleur :
  - 1<sup>er</sup> choix : couleur charbon;
  - 2<sup>e</sup> choix : couleur blanche;
- Fenêtres du sous-sol : Fenêtres hybride aluminium-PVC de la compagnie Boulet, de type coulissant, 2 choix de couleur :
  - 1<sup>er</sup> choix : couleur charbon;
  - 2<sup>e</sup> choix : couleur blanche;
- Galerie avant : Reconstruction de la galerie selon les mêmes dimensions et selon les caractéristiques suivantes :
  - Plancher et marches de l'escalier en bois, peints de couleur grise;
  - Garde-corps et colonnes en bois peint de couleur blanche;
  - Garde-corps composés de barrotins en bois de forme carrée, insérés entre la main courante et la lisse basses;
  - Ajout d'une main courante pour les marches de l'escalier avant;
  - Remplacement du treillis de couleur blanche sous la galerie;

ATTENDU QUE les travaux visent une amélioration de la situation existante, qu'ils permettront d'assurer la pérennité de ce bâtiment dans le cadre bâti patrimonial de la ville de Mont-Saint-Hilaire;

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

**Après délibérations, il est majoritairement 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 :

- Pour les travaux de fondation, les niveaux actuels et les niveaux projetés du terrain et du plancher du rez-de-chaussée devront être fournis afin de s'assurer que le rehaussement se limitera au minimum nécessaire;
- Des moulures d'au moins 4 pouces de largeur devront entourer les ouvertures (portes et fenêtres);
- Pour les portes, la couleur charbon et la couleur blanche sont approuvées;
- Pour les fenêtres, seule la couleur blanche est approuvée.

En référence aux documents suivants :

- Document intitulé « Annexe PIIA | 120, chemin des Patriotes Nord (2<sup>e</sup> version), préparé par les requérants, pages 1 à 12 de 12, daté du 7 décembre 2021.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121430

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 843, RUE DE FONTAINEBLEAU

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 ajouter une porte et un balcon sur l'élévation droite de la maison;

ATTENDU QUE la porte mènera directement vers le logement bigénérationnel existant;

ATTENDU QUE le matériau et les coloris proposés sont les suivants :

- Porte de couleur blanche, similaire à la porte d'entrée principale;
- Garde-corps du balcon en aluminium noir;

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 le logement bigénérationnel ne bénéficie d'aucun certificat d'occupation;

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

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

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

- Un certificat d'occupation devra être approuvé pour régulariser le logement bigénérationnel.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Gestion Arqui-T inc., feuillets 1, 2 et 3 de 5, datés du 1<sup>er</sup> novembre 2021.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121431

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 642, RUE DOYLE

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 soumis consiste à :

- Ajouter un deuxième étage sur l'ensemble de la largeur du bâtiment principal;
- Ajouter une toiture secondaire sur la façade principale;
- Modifier les dimensions des ouvertures existantes;
- Remplacer les revêtements extérieurs sur les quatre façades;

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 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 de coloris soumis par le demandeur sont les suivants :

- Revêtement de fibrociment installé à l'horizontale, profilé 7 pouces, de couleur « Blanc Arctique »;
- Conservation de la brique rouge existante;

- Toiture principale en bardeau d'asphalte, modèle mystique, de couleur « Ardoise Antique »;
- Toiture secondaire en tôle à baguette, profilé 12 pouces, de couleur « Charcoal »;
- Colonnes, fascias, soffites et cadres de fenêtre de couleur « Charcoal »;

ATTENDU QUE la hauteur de bâtiment maximale permise dans la zone H-118 est fixée à 8 mètres;

ATTENDU QUE le pignon complexifie la façade principale et les façades latérales;

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 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 :

- Architecture :
  - Lors du dépôt de la demande de permis de construction, des plans d'architecture révisés devront être déposés et démontrer une hauteur conforme à la grille des spécifications de la zone H-118;
  - Les plans corrigés devront également illustrer le retrait du pignon sur la façade principale;
  - La remise à jardin présente en cour arrière devra faire l'objet de travaux de rénovation afin de se conformer à l'article 120 du règlement de zonage no 1235. Sont autorisés comme matériaux de parement extérieur pour les murs les mêmes matériaux et les mêmes couleurs que le bâtiment principal ainsi que les matériaux de classe A ou de classe B, tels que définis à l'article 101 du présent règlement. Sont autorisés comme matériaux de parement extérieur pour les toits les mêmes matériaux et les mêmes couleurs que le bâtiment principal;
- 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 :

- Plans d'architecture préparés par 2X4 architecture datés du 3 décembre 2021, feuillets A20 à A21 de A50.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121432

RECOMMANDATION

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

LIEU : 855, RUE DES BERNACHES  
(LOT 3 445 781)

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 les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'implantation est de préserver le paysage naturel en piémont habité et d'harmoniser le développement en tenant compte de la topographie afin de préserver les caractéristiques naturelles en piémont habité ;

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

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

ATTENDU QUE le projet nécessitera l'abattage de 9 arbres, soit les arbres no 3-4-19-20-21-23-35-40 et 41, identifiés au plan d'aménagement paysager dont le 23 et le 41 sont des arbres d'intérêt;

ATTENDU QUE l'allée de stationnement présente une pente positive de 19 %;

ATTENDU QUE le niveau de toiture excède les niveaux de toiture des bâtiments voisins, soit de 5,93 mètres du bâtiment situé au 853, rue des Bernaches et de 0,99 mètre de celui situé au 857, rue des Bernaches;

ATTENDU QUE les matériaux proposés sont :

- Bardeau d'asphalte de couleur noir 2 tons;
- Pierre architecturale par *Techo-bloc*, modèle *Alür* de couleur *Gris Sienna Onyx*;
- Clin d'acier texturé par *Mac Metal Architectural*, modèle *Norwood*, couleur de la collection *Bois, Noyer noir*;
- Porte de garage pleine, sans ouverture de couleur noire;
- Portes, fenêtres, soffites, fascias et accents de couleur noire;

ATTENDU QUE la couleur noire du revêtement extérieur ne s'intègre pas au secteur et créer un effet de masse sur les bâtiments voisins;

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 une résidence unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

Implantation :

- L'abattage de l'arbre no 41 doit être évité par le déplacement du bâtiment vers la gauche et par la mise en place d'une mesure de protection avant le début des travaux;
- Le garage doit être en recul du mur avant principal du bâtiment afin d'assurer une pente plus douce de l'allée de stationnement;
- Les fondations en paliers devraient être favorisées davantage à l'arrière et sur le côté gauche;

Architecture :

- L'aménagement intérieur doit être revu afin d'exploiter davantage une succession de niveaux ou de demi-niveaux pour atténuer la hauteur et l'effet de masse sur les bâtiments voisins;
- Favoriser une différence des niveaux de toit avec le bâtiment voisin de gauche d'au maximum 2 mètres;
- La couleur noire du revêtement souple doit être remplacée par une teinte ou une couleur plus pâle afin d'atténuer l'effet de masse;

Aménagement :

- La pente de l'allée de stationnement évaluée à 19 % devra être réduite à 15 % ou moins, sans quoi elle devra être équipée d'un système de chauffage afin d'assurer que la surface soit exempte de glace pendant les périodes de gel;
- Les murs de soutènement doivent être conçus en pierre naturelle ou par enrochement.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 2 décembre 2021, minute 56807;
- Plans d'architecture no 21-109, préparés par Carole Le Seize des Dessins Le Seize, datés d'octobre 2021, feuillets 1 à 2 de 5;
- Plan d'aménagement no 21-028, préparé par Jean-François Cadieux d'aménagement Clin d'œil, daté de novembre 2021, feuillets 1 à 2 de 2.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121433

RECOMMANDATIONDEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DEUX HABITATIONS BIFAMILIALES ISOLÉES

LIEU : 108, RUE PROVENCHER (LOTS PROJETÉS 6 468 408 ET 6 468 409)

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour deux habitations bifamiliales isolées;

ATTENDU QUE le projet soumis prévoit la subdivision du lot 6 373 378 en deux lots distincts (lots projetés 6 468 408 et 6 468 409) qui accueilleraient chacun une habitation bifamiliale isolée (duplex);

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 projet de construction est une intégration harmonieuse avec le milieu existant;

ATTENDU QUE l'analyse du secteur d'implantation met en évidence son hétérogénéité mais aussi de faire ressortir les caractéristiques dominantes suivantes :

- Implantation des bâtiments plus rapprochée de la rue;
- Gabarit de bâtiment plus faible et ce, même dans le cas d'habitations bifamiliales;

- Dégagements plus importants par rapports aux lignes latérales;

ATTENDU QUE pour la hauteur des bâtiments projetés, l'absence de données complètes ne permet pas de l'évaluer pleinement;

ATTENDU QUE le terrain est situé à proximité d'une emprise ferroviaire. Puisqu'il constitue un terrain intercalaire, il est admissible à une réduction de la marge de recul par rapport à l'emprise ferroviaire. Il est aussi exempté de réaliser une étude d'impact sur les nuisances sonores et une étude d'impact sur les vibrations. Or, des mesures de mitigation sont préconisées;

ATTENDU QUE les 3 arbres matures d'intérêt situés en cour avant devront être préservés;

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 deux habitations bifamiliales isolées, selon les attendus et les conditions suivantes :

Architecture :

- Le gabarit des bâtiments devra être revu à la baisse;
- Le traitement du toit à l'arrière du bâtiment 2 doit être revu afin d'améliorer la symétrie du mur pignon;
- Le stationnement en sous-sol devra être retiré;
- La documentation devra permettre une meilleure lecture du secteur et du contexte d'implantation. Les hauteurs des niveaux de plancher du rez-de-chaussée et du faite des voisins doivent être incluses. Des perspectives illustrant le secteur environnant existant sont requises;
- Les plans devront inclure des mesures de mitigation préconisées à l'article 98 du règlement de zonage no 1235 par rapport aux nuisances sonores et aux vibrations;

Implantation :

- L'implantation des bâtiments devra respecter les dispositions de l'article 95 du règlement de zonage 1235 relatives aux marges de recul dans un lieu d'insertion où la marge de recul des bâtiment voisins est inférieure à la marge de recul prescrite;
- Un plan d'implantation projeté révisé réalisé par un arpenteur-géomètre devra être fourni. Ce plan doit inclure les niveaux de terrain, ainsi que les niveaux de plancher du rez-de-chaussée et du faite des constructions projetées et des bâtiments voisins.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 6 décembre 2021, minute 56224;
- Plans d'architecture préparés par Architecture CBA inc., datés du 9 novembre 2021, feuillets A01 à A14 de 14;
- Analyse du secteur du 108, rue Provencher, réalisé par le Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement.

**Mme Isabelle Thibeault et M. Claude Rainville sont absents de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**



CCU-21121434

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

LIEU : 957, RUE DES SITTELLES

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 la demande vise à ajouter une véranda sur l'élévation arrière 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 à un projet de rénovation;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau d'un projet 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 la véranda projetée a une superficie de 28,98 mètres carrés et n'empiète pas dans la marge arrière. La fondation sur pieux sera dissimulée par un revêtement harmonisé avec le bâtiment existant;

ATTENDU QUE les choix de matériaux et coloris sont les suivants :

- Structure en aluminium de couleur blanche;
- Fondation sur pieux vissés dissimulée par un parement de CanExel de couleur blanc, installé à l'horizontale;
- Toit en aluminium de couleur blanc;

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 permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plans de la véranda soumis par le demandeur, feuillets 1 à 10 de 10, datés du 18 novembre 2021.

RÉVISIONS DE PIIA

Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.

CCU-21121435

RECOMMANDATIONDEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-21083122 POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE

LIEU : 713, RUE DE VERSAILLES

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-21083122 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE la demande vise à agrandir la résidence en transformant l'abri d'auto en une aire habitable à deux étages et à ajouter un logement bigénérationnel dans la partie arrière du nouveau volume créé;

ATTENDU QUE quelques travaux de rénovation sont prévus pour les parements extérieurs et pour harmoniser le volume existant au volume projeté;

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 projet d'agrandissement est d'harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-21083122 refusait le projet en exigeant de retirer la lucarne sur l'élévation avant et prévoir une fenêtre double afin de simplifier la façade principale, de revoir la position de l'escalier intérieur projeté de façon à ne pas créer de volume en saillie au niveau de la toiture et de modifier l'implantation, de façon à respecter les marges de recul minimales prescrites à la grille des spécifications de la zone H-118;

ATTENDU QUE les plans d'architecture ont été modifiés pour respecter, entre autres, la marge arrière minimale prescrite à la grille des spécifications de la zone H-118;

ATTENDU QUE le plan d'implantation est en cours de modification afin de respecter la marge arrière minimale de 10 mètres;

ATTENDU le choix des matériaux et coloris est le suivant :

- Murs :
  - Revêtement de fibrociment de la compagnie James Hardie, modèle HardiePanel de couleur «Blanc arctique»;
  - Brique de la compagnie Permacon, modèle Melville, de couleur « Noir Rockland »;
- Toits principaux : bardeaux d'asphalte de la compagnie BP Canada, modèle Dakota, de couleur « noir 2 tons »;
- Toits secondaires : acier à baguette de la compagnie, Idéal revêtement, modèle Héritage, de couleur noire;
- Fenêtres à battant et porte de couleur noire;
- Fascias et soffites de couleur blanche;

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-21083122 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Un plan d'implantation modifié devra être soumis pour l'émission du permis de construction. La marge arrière minimale prescrite à la grille des spécifications de la zone H-118 devra être respectée;

- La localisation et l'essence de l'arbre à replanter devront être soumises pour l'émission du permis de construction.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par ST architecture résidentielle exclusive, feuillets 1 et 2 de 7, datés du 1<sup>er</sup> novembre 2021;
- Recommandation CCU-21083122.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121436

RECOMMANDATION

DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-20120111  
POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT  
D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE  
RÉNOVATION EXTÉRIEURE

LIEU : 613, RUE FÉLIX-LECLERC

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-20120111 pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet de rénovation extérieure consiste à remplacer le revêtement extérieur, à ajouter un toit au-dessus des galeries avant et arrière, à ajouter un avant-toit sur le mur latéral gauche et arrière, à ajouter une pergola attenante au bâtiment principal en cour arrière et à repeindre les portes de garage;

ATTENDU QUE la demande de révision vise à modifier la forme, la pente et les matériaux pour la toiture secondaire au-dessus de la galerie en cour arrière;

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 projet avait fait l'objet d'une approbation par la recommandation CCU-20120111 lors de la rencontre du 1<sup>er</sup> décembre 2020;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-20120111 approuvait les matériaux et coloris suivants :

- Revêtement horizontal de fibrociment de clin 6" de la compagnie Revêtement Saint-Laurent de couleur « Gris Argenté »;
- Revêtement de fibrociment en bardeaux de la compagnie Revêtement Saint-Laurent de couleur « Gris Argenté »;
- Tôle d'acier de couleur « Charbon »;

ATTENDU QUE la toiture secondaire sur l'élévation arrière serait en bardeau d'asphalte de couleur brun deux tons;

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

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

**D'APPROUVER** la demande de révision du PIIA CCU-20120111 pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Architecture Lévesque et Brault inc., feuillets A2 à A6 de A10, daté du 23 septembre 2020;
- Recommandation CCU-20120111 datée du 1<sup>er</sup> décembre 2020.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121437

RECOMMANDATION

DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-20090111  
POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT  
D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE  
RÉNOVATION EXTÉRIEURE

LIEU : 236-240, RUE SAINT-  
HIPPOLYTE

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA numéro CCU-20090111 pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE la demande de révision est déposée dans le cadre de travaux non conformes aux certificats d'autorisation numéros 2020-01267 et 2021-00927;

ATTENDU QUE les travaux exécutés pour la reconstruction de l'escalier et de la galerie en cour latérale droite dans le cadre du certificat d'autorisation numéro 2020-01267 ne respectent pas la recommandation du PIIA CCU-20090111;

ATTENDU QUE les travaux exécutés pour la reconstruction du perron et du balcon avant dans le cadre du certificat d'autorisation numéro 2021-00927 ne sont pas conformes puisque le remplacement de l'escalier avant n'était pas inclus dans la description des travaux;

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 le demandeur désire faire approuver ses travaux tels que réalisés. Or, ils sont composés de garde-corps avec barrotins installés sur la main courante et la lisse basse, recouverts de planches de bois de 2 pouces par 6 pouces pour donner l'aspect de barrotins insérés entre la main courante et la lisse basse. Cet assemblage crée une lourdeur et la main courante de cette proposition ne respecte pas les normes du Code de construction du Québec;

ATTENDU QUE le Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement est d'avis que pour améliorer la situation, 2 options alternatives sont à évaluer :

- Option 1 :  
Procéder à l'installation de barrotins entre la main courante et la lisse basse, tel qu'approuvé à la recommandation CCU-20090111;
- Option 2 :  
Permettre l'installation de garde-corps vissés sur la lisse basse, sous la main courante;

ATTENDU QUE des correctifs sont requis pour le respect du Code de construction du Québec;

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 no CCU-20090111 pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- L'option 1 et l'option 2 suivantes sont approuvées :
  - Option 1 :  
Procéder à l'installation de barrotins entre la main courante et la lisse basse, tel qu'approuvé à la recommandation CCU-20090111;
  - Option 2 :  
Permettre l'installation de garde-corps vissés sur la lisse basse, sous la main courante;
- La main courante devra être modifiée de façon à respecter les normes du Code de construction du Québec;
- L'option retenue devra faire l'objet d'une nouvelle demande de certificat d'autorisation. Les détails techniques requis devront être fournis.

En référence au document suivant :

- Photos de la situation existante.

#### AVIS

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121438

#### RECOMMANDATION

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

LIEU : 1101, 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 de travaux d'agrandissement du bâtiment;

ATTENDU QUE selon les dispositions du règlement de zonage numéro 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 291, portant sur les restrictions à la délivrance de permis ou de certificat d'autorisation dans les secteurs à risques telle la rivière Richelieu, que tout agrandissement du bâtiment principal fait partie des interventions interdites, à moins d'avoir été préalablement autorisé par le conseil suite à l'obtention de l'avis du comité consultatif d'urbanisme et si une étude géotechnique de type 1 (tel que décrite au tableau 12.1) démontre que les interventions projetées ne sont pas susceptibles de provoquer ou d'être touchées par un glissement de terrain;

ATTENDU la recommandation CCU-21062920 et la résolution du conseil municipal 2021-297 approuvant le projet d'agrandissement avec la condition suivante :

- 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 contraintes approuvés;

ATTENDU QUE, selon le rapport géotechnique réalisé par Labo Montérégie, daté du 8 décembre 2021, l'agrandissement du bâtiment par l'ajout d'une pièce habitable à l'endroit de la véranda existante ne contribuera pas à diminuer le coefficient de sécurité du talus, estimé à plus de 1,5, à court et à long terme, étant donné qu'aucun supplément ne sera ajouté en haut du talus. Les charges seront reprises par de nouveaux pieux vissés appuyés dans les sols argileux à environ 5,0 m de profondeur, soit, à l'élévation du bas du talus;

ATTENDU QUE les travaux devront être réalisés en conformité avec les recommandations émises par Labo Montérégie et les conditions énumérées à l'article 291 du règlement de zonage numéro 1235;

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

- Stabilité du talus  
La construction de la nouvelle pièce habitable doit être faite sur de nouveaux pieux vissés appuyés sur le sol argileux à environ 5 mètres de profondeur, soit l'élévation en bas du talus, afin de ne pas ajouter de charge dans le haut du talus,

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

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

- Le détail des pieux vissés devra être fourni lors de la demande de permis d'agrandissement.

En référence au document suivant :

- Avis géotechnique modifié pour la construction d'une nouvelle pièce, préparé par Labo Montérégie, approuvé par M. Maxime Gerbeau, ingénieur, numéro de référence au dossier S-2110199\_V3, daté du 8 décembre 2021.

#### **MODIFICATION DE RÈGLEMENT**

CCU-21121439

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE PRÉLIMINAIRE DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE NO 1235 AFIN D'AUTORISER L'USAGE « HABITATION MULTIFAMILIALE » SUR LE LOT PROJETÉ 6 415 246**

LIEU : 575, RUE BELVAL – LOT PROJETÉ (6 415 246)

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire de modification au règlement de zonage no 1235 afin d'autoriser l'usage habitation multifamiliale sur le lot projeté 6 415 246;

ATTENDU QUE la demande consiste plus précisément modifier la réglementation d'urbanisme afin de développer le lot projeté 6 415 246, situé au 575, rue Belval, soit un terrain vacant appartenant à l'entreprise Endoceutics située sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

ATTENDU QUE le site est inclus dans la zone C-12 qui n'autorise pas l'usage résidentiel souhaité pour la réalisation d'un bâtiment multilogements d'environ 18 unités avec stationnement souterrain;

ATTENDU QUE le lot projeté 6 415 246 est adjacent au bâtiment de l'entreprise Endoceutics, à un bâtiment résidentiel trifamilial et à un bâtiment résidentiel de 6 logements;

ATTENDU QUE la zone C-12 s'étend du garage de mécanique Daniel Hamelin jusqu'au restaurant Tim Hortons à proximité de l'ancien camping Laurier et que la plupart des terrains ont un frontage sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, ce qui n'est pas le cas pour le terrain visé par la demande;

ATTENDU QUE des éléments du Plan d'urbanisme durable (PUD) et du Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'aire TOD du secteur de la gare sont applicables aux terrains situés en bordure du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier tels l'obligation d'avoir un rez-de-chaussée commercial ou un ratio de stationnement de 1,5 case par logement. Ainsi, la modification des normes de la zone C-12 devient difficilement réalisable et le projet ne peut être assimilé aux zones H-73 et H-74 adjacentes;

ATTENDU QUE le terrain visé par la demande n'est pas directement en lien avec le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et qu'il y a lieu d'explorer, le cas échéant, une seconde option de modification réglementaire, qui permettrait de traiter le terrain de façon individuelle, en fonction de ses caractéristiques;

ATTENDU QUE la modification du règlement cadre sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) no 1238 pourrait être une option intéressante afin d'autoriser un projet non conforme à la réglementation, mais qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme sans qu'il soit par ailleurs nécessaire de modifier les normes d'usage ou d'implantation du règlement de zonage, normes qui demeurent pertinentes pour le milieu environnant;

ATTENDU QUE pour le moment, le projet visé par le demandeur ne fait pas partie des types de projets admissibles à une demande de PPCMOI. Or, un élargissement des champs d'application pourrait être souhaitable puisque cet outil réglementaire permet de profiter de certaines opportunités de développement pour des secteurs qui présentent des caractéristiques particulières;

ATTENDU QU'une modification du règlement cadre sur les PPCMOI serait suivie d'une demande en bonne et due forme de PPCMOI et de PIIA;

ATTENDU QU'un usage résidentiel semble bien indiqué pour ce site compte tenu de sa localisation, soit à l'intérieur de l'aire TOD du secteur de la gare. Or, le contexte d'implantation suscite quelques interrogations et préoccupations,

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

**DE DONNER UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE DÉFAVORABLE** à la demande préliminaire de modification au règlement de zonage no 1235 afin d'autoriser l'usage habitation multifamiliale sur le lot projeté 6 415 246, selon les attendus et la condition suivante :

- Considérant que le site à développer est adjacent au bâtiment de l'entreprise Endoceutics, à un bâtiment résidentiel trifamilial et à un bâtiment résidentiel de 6 logements, le projet préliminaire présenté en prévision d'une modification réglementaire, devra démontrer qu'il s'intègre adéquatement au secteur;
- Une réduction de la hauteur et de la longueur du bâtiment est requise. Une modulation ou un fractionnement du volume est préconisé;
- Des détails sur les aménagements projetés afin de créer une zone tampon avec le site de l'entreprise pharmaceutique devront être fournis;
- Des détails quant aux impacts d'ensoleillement sur les propriétés voisines devront être fournis;
- Une modification du règlement cadre sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) no 1238 est l'option à préconiser.

En référence aux documents suivants :

- Grilles des spécifications en vigueur pour la zone C-12;
- Cahier de présentation intitulé « Demande de modification de la réglementation d'urbanisme » préparé par Bernard Morel urbaniste, pages 1 à 19 de 19, reçu le 25 novembre 2021;
- Plan masse (version préliminaire), préparé par Bernard Morel urbaniste, plan 3, daté du 23 novembre 2021.

**Mme Isabelle Thibeault est absente de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21121440

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 10.

---

Marie-Line Des Roches, secrétaire

---

Jean-Marc Bernard, président