

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 22 FÉVRIER 2022

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 22 février 2022 à 19 h, en vidéoconférence par le biais de l'application Zoom, à laquelle sont présents :

MM. Marc-André Guertin, maire (jusqu'à 19 h 15)
Jean-Marc Bernard, président
Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président
François Paradis

M^{mes} Isabelle Thibeault, conseillère municipale
Marie-Ève Daunais
Lyne Perreault

Est absent : M. Danny Gignac

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

M^{mes} Marie-Line Des Roches, secrétaire du CCU,
directrice par intérim,
Service de l'aménagement du territoire et de
l'environnement

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

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

Avant de débiter la réunion, le maire, M. Marc-André Guertin est présent pour rencontrer les membres du comité.

CCU-22022201

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 22 FÉVRIER 2022**

Il est unanimement recommandé

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 22 février 2022 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-22022202

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION
ORDINAIRE DU 25 JANVIER 2022**

Il est unanimement recommandé

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 25 janvier 2022 soit accepté, tel que rédigé.

DÉROGATIONS MINEURES

CCU-22022203

RECOMMANDATION**DEMANDE PRÉLIMINAIRE POUR L'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UN AGRANDISSEMENT DE 1,42 MÈTRE DANS LA MARGE ARRIÈRE**

LIEU : 383, RUE FORTIER

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire pour l'approbation d'une dérogation mineure afin d'autoriser un agrandissement empiétant de 1,42 mètre dans la marge arrière;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à la grille des spécifications du règlement 1235 de zonage de la zone H-89;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une marge arrière de 8,58 mètres alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit, à la grille des spécifications de la zone H-89, une marge arrière minimale de 10 mètres, soit une dérogation de 1,42 mètre;

ATTENDU QUE l'agrandissement est de petite taille, soit 3,05 mètres sur 5,18 mètres, et est situé à l'arrière du bâtiment;

ATTENDU QUE les travaux ont été débutés sans permis, tel que constaté lors d'une visite des lieux le 10 février 2022;

ATTENDU QUE selon l'article 16 du règlement no 1236 relatif aux dérogations mineures, dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le requérant doit avoir obtenu un permis ou un certificat d'autorisation pour ces travaux et que ces derniers aient été effectués de bonne foi;

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 n'ont pas fait l'objet d'un permis de construction et qu'il est difficile pour le moment d'évaluer la bonne foi. Ainsi, le comité désire obtenir une opinion juridique,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REPORTER à une réunion ultérieure la demande préliminaire pour l'approbation d'une dérogation mineure afin d'autoriser un agrandissement empiétant de 1,42 mètre dans la marge arrière, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan projet d'implantation réalisé par Sylvain Labrecque, arpenteur géomètre, daté du 19 janvier 2022, minute 5715.

CCU-22022204

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN DE RÉGULARISER LA CONSTRUCTION DE DEUX MURS DE SOUTÈNEMENT EN COUR LATÉRALE DROITE

LIEU : 768, RUE DES CHARDONNÉRETS

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin de régulariser la construction de deux murs de soutènement en cour latérale droite;

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, paragraphe 1d) du règlement de zonage no 1235;

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

- Autoriser deux murs de soutènement situés en cour latérale droite d'une hauteur atteignant 2,07 mètres alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 279, paragraphe 1. d), une hauteur maximale de 1,8 mètre pour les murs de soutènement situés en cour latérale et arrière, soit une dérogation de 0,27 mètre;
- Permettre que les deux murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,2 mètre soient composés de blocs de béton architecturaux alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 279, paragraphe 1. d), que les murs de soutènement présentant une hauteur supérieure à 1,2 mètre doivent être réalisés en pierre naturelle ou par enrochement, soit une dérogation sur le type de matériau autorisé;

ATTENDU QUE les murs de soutènement ont été réalisés dans le cadre du permis de construction no 2018-00053;

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 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 semblent avoir été effectués de bonne foi,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure afin de régulariser la construction de deux murs de soutènement en cour latérale droite, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Afin de se conformer au règlement de zonage no 1235 article 279, une demande de certificat d'autorisation pour l'installation d'une clôture au-dessus des murs de soutènement ayant une hauteur de 1,5 mètre et plus devra être déposée.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'aménagement réalisé par GEB Paysagiste, daté de janvier 2018, approuvé par le Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement le 12 mars 2018, feuillet 1 de 1;
- Plans « tel que construit » réalisés par Chantal De Menezes, architecte paysagiste, datés du 21 janvier 2022, feuillets 1 et 2 de 2;
- Plan de piquetage préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 15 septembre 2021 et portant la minute 56297;
- Avis technique réalisé par Christian Tremblay, ingénieur, daté du 13 juillet 2021.

CCU-22022205

RECOMMANDATION

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

LIEU : 880, CHEMIN DE LA MONTAGNE
(LOT 4 302 620)

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 A-10;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une profondeur de lot de 46,18 mètres alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit, à la grille des spécifications de la zone A-10, une profondeur minimale de 50 mètres, soit une dérogation de 3,82 mètres;

ATTENDU QUE la demande a pour but d'autoriser un projet de subdivision du terrain sis au 880, chemin de la Montagne (lot 4 302 620) pour créer les lots 6 490 266 et 6 490 267. Le lot 6 490 267 serait créé afin d'y ériger une résidence. Le lot 6 490 266 où se situe la résidence du 880, chemin de la Montagne présente une profondeur dérogoaire;

ATTENDU QU'une demande de dérogation mineure comparable a déjà été formulée et approuvée en 2016 (résolution 2016-100) pour le même site. Or, selon l'article 20 du règlement sur les dérogations mineures no 1236, une résolution du conseil municipal accordant une dérogation mineure n'est plus valide 24 mois après son adoption si l'objet de la dérogation n'est pas réalisé;

ATTENDU QUE le terrain est situé en zone agricole permanente et que selon les articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, une personne peut aliéner, lotir et utiliser à une fin autre que l'agriculture, et ce, sous certaines conditions, une aire retenue pour fins de contrôle ou une zone agricole ainsi que d'étendre la superficie du droit acquis résidentiel jusqu'à concurrence d'une superficie d'un demi-hectare (5 000 mètres carrés). Des démarches auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) sont à prévoir;

ATTENDU QUE la superficie des lots projetée est conforme. Quant à la largeur du lot projeté 6 490 267 (37,14 m), elle est réputée conforme puisque les dimensions prescrites au tableau 3 de l'article 31 du règlement de lotissement no 1232 prévalent;

ATTENDU QU'en vertu du règlement de lotissement no 1232, l'opération cadastrale est assujettie à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels;

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 QU'une demande de permis a été déposée pour le projet de lotissement;

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 :

- Grille des spécifications de la zone A-10, du règlement de zonage no 1235;
- Plan projet d'implantation préparé par François Lafleur, arpenteur-géomètre, daté du 22 novembre 2021, minute 404;
- Plan cadastral préparé par François Lafleur, arpenteur-géomètre, daté du 10 décembre 2021, minute 417.

CCU-22022206

RECOMMANDATION**DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UN BÂTIMENT ACCESSOIRE ET DES ÉQUIPEMENTS ACCESSOIRES DÉROGATOIRES**

LIEU : 60, RUE FISHER

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser un bâtiment accessoire et des équipements accessoires dérogatoires;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme aux articles 136, 176 et 179 du règlement de zonage no 1235;

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

- Un bâtiment accessoire d'une hauteur de 6,04 mètres alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 136, paragraphe 3, une hauteur maximale de 5 mètres, soit une dérogation de 1,04 mètre;
- Un bâtiment accessoire implanté à 1,80 mètre d'un bâtiment principal alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 136, paragraphe 5, que tout bâtiment accessoire doit être situé à au moins 4 mètres du bâtiment principal, soit une dérogation de 2,2 mètres;
- Permettre 28 conteneurs hors sol implantés en cour avant et 12 conteneurs hors sol implantés en cour latérale alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 176, tableau 3.6, que les conteneurs hors sol doivent être implantés en marge et en cour arrière, soit une dérogation sur la localisation des conteneurs hors sol;
- Permettre l'implantation de conteneurs hors sol qui ne sont pas remisés dans un enclos à déchets alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 179, paragraphe 3, que les conteneurs hors sol doivent obligatoirement être remisés dans un enclos à déchet, soit une dérogation afin de permettre l'implantation de conteneurs hors sol sans enclos à déchets;
- Permettre l'implantation de 41 conteneurs hors sol pour les matières recyclables alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 179, paragraphe 3, un maximum d'un (1) conteneur à matières recyclables par bâtiment (présence de trois bâtiments principaux sur le site), soit une dérogation de 38 conteneurs hors sol pour les matières recyclables;

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^{er} 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 bâtiment accessoire et des équipements accessoires dérogatoires, selon les attendus et la condition suivante :

- Un plan d'aménagement paysager devra être déposé avant la fin des travaux d'aménagement des conteneurs hors sol afin de bonifier la couverture végétale autour du site de l'écocentre. En l'absence d'enclos à déchets, le plan d'aménagement devra illustrer des végétaux fournis durant les quatre (4) saisons.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation réalisé par Kevin Hickey, ingénieur, daté du 19 février 2021, feuillet C-01 et annoté par le SATE le 7 février 2022;
- Plan d'architecture réalisé par Stephan Barcelo, daté d'octobre 2021, feuillet A21;
- Recommandation CCU-21060123 datée du 1^{er} juin 2021.

APPROBATIONS DE PIIA

M. Jean-Marc Bernard se retire pour l'étude de ce point. En son absence, le vice-président, M. Claude Rainville, préside la réunion.

CCU-22022207

RECOMMANDATION

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

LIEU : 733, 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 remplacer l'enseigne de façade, le sigle et une section de l'enseigne sur poteau du dépanneur. Le projet prévoit aussi l'installation d'enseignes pour l'identification du lave-auto, d'enseignes directionnelles et des panneaux de consignes de sécurité pour ce dernier;

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 poteaux de l'enseigne sur poteau doivent avoir une dimension minimale de 30 cm sur 30 cm;

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 d'enseignes réalisés par Enseignes Pattison, datés du 29 novembre 2021, pages 1 à 12 de 12 (p.8 révisée le 16 décembre 2021, p. 5, 10 et 11 révisées le 24 janvier 2022, p. 6 et 7 révisées le 31 janvier 2022, p. 4 et 12 révisées le 11 février 2022).

M. Jean-Marc Bernard réintègre la réunion.

CCU-22022208

RECOMMANDATION

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

LIEU : 495, RUE DES FALAISES

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 de façade non lumineuse;

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 saillie maximale à partir du mur ne dépasse pas 0,25 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 :

- Plans de l'enseigne de façade réalisés par Lettramax, datés du 10 janvier 2022, pages 3 à 6 de 6.

CCU-22022209

RECOMMANDATION

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

LIEU : 100, RUE FISHER

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 en l'installation d'une enseigne de façade;

ATTENDU QUE le projet est assujetti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 49, en fonction des objectifs et critères particuliers applicables à la zone industrielle I-3;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'affichage est d'assurer une intégration sobre et harmonieuse des enseignes sur le site;

ATTENDU QUE l'enseigne sera composée de lettrage de type *Channel* et d'insertion d'acrylique sur boîtier gris;

ATTENDU QU'elle sera éclairée par un module DEL inséré à l'intérieur des lettres de type *Channel*;

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 et la condition suivante :

- Le dessin complet de l'enseigne, illustrant le profil des lettres Channel avec une saillie de moins de 0,3 m, devra être transmis pour la demande de permis.

En référence aux documents suivants :

- Plan des dimensions de l'enseigne, produit par Isabelle Bégin, graphiste, de M.D. Enseignes, reçu le 14 février 2022;
- Plan de positionnement de l'enseigne, produit par Isabelle Bégin, graphiste, de M.D. Enseignes, reçu le 14 février 2022.

CCU-22022210

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 : 508, RUE MAURIAC

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. Une toiture secondaire sera également ajoutée en façade;

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 d'un projet d'agrandissement est d'harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant. Au niveau d'un projet de rénovation, l'objectif principal 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 les choix des matériaux et coloris suivants :

- Revêtement d'aluminium de la compagnie Gentek, modèle Woodgrain de couleur « Sable »;
- Cadres des fenêtres et volets de couleur « Sablon »;

- Toiture principale et secondaire : Bardeau d'asphalte de la compagnie BP, modèle mystique 42, de couleur « Gris ardoise »;

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 réalisé par Karine Perras, architecture résidentielle exclusive, feuillets 1, 2, 3 et 4 de 8, datés du 26 janvier 2022.

CCU-22022211

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 : 713, RUE DU GRAND-DUC

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 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 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;

ATTENDU QUE le projet propose un agrandissement et des rénovations adaptées au bâtiment actuel;

ATTENDU QUE le projet consiste à agrandir la résidence en cour latérale droite pour l'ajout d'une surface habitable et en cour latérale gauche et arrière pour l'ajout d'un garage et d'une pièce au-dessus. Les ouvertures existantes seront modifiées et harmonisées sur l'ensemble des façades et les matériaux de revêtement de parement extérieur seront remplacés;

ATTENDU QUE le projet propose un bâtiment de qualité avec un volume, un gabarit, des matériaux, des formes et une architecture s'intégrant aussi bien au bâtiment actuel qu'à son milieu d'insertion;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

- L'espace de stationnement devra respecter les normes prévues aux articles 218 et 219 du règlement de zonage no 1235;
- Les deux fenêtres sur la façade latérale gauche devront être retirées.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Roch Mathieu, arpenteur-géomètre, daté le 1^{er} février 2022, minute 19498;
- Plans d'architecture préparés par Architecture Levesque et Brault inc., datés du 26 janvier 2022, feuillets 1 à 9 de 9.
- Liste des matériaux pour le projet : Perreault et Prairie, préparée par Architecture Levesque et Brault inc., reçue le 27 janvier 2022;
- Plan d'architecture de paysage préparé par Martine Boudreault (L'ESPACE PAYSAGE), daté du 25 janvier 2022.

CCU-22022212

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 : 779, RUE DES HUARDS

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 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;

ATTENDU QUE le projet propose un agrandissement et des rénovations adaptés au bâtiment actuel;

ATTENDU QUE le projet vise à ajouter un second garage avec une partie habitable au-dessus de celui-ci. Il consiste également à réaliser un agrandissement à l'arrière du bâtiment et à remplacer les matériaux de parement extérieur pour l'ensemble du bâtiment;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Murs :
 - Pierre de la compagnie Pierres Royales, modèle Ledge Cobble Stone, couleur « Everest »;
 - Bois de la compagnie Maibec, modèle Board & Batten, couleur blanche;
- Toiture principale : Bardeau d'asphalte de la compagnie BP, modèle Mystique, couleur noire;
- Toitures secondaires : Acier de couleur noire;

- Portes et fenêtres de couleur noire;
- Portes de garage de couleur brune;

ATTENDU QUE le projet propose un bâtiment de qualité avec un volume, un gabarit, des matériaux, des formes et une architecture s'intégrant aussi bien au bâtiment actuel qu'à son milieu d'insertion;

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

Après délibérations, il est majoritairement 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 :

- Plan d'implantation préparé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, daté du 26 janvier 2022, minute 20182;
- Plans d'architecture préparés par Jacques Drouin, datés du 16 janvier 2022, feuillets 1 à 8 de 8.

CCU-22022213

RECOMMANDATION

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

LIEU : 709, RUE DES ALOUETTES
(LOT 2 951 055)

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

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau d'un projet de construction est de s'intégrer harmonieusement avec le milieu existant;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Revêtement de mur:
 - Léger :
 - Fibrociment de la compagnie James Hardie, produit bardage à clin *Hardie Plank*, modèle *Select Cedarmill*, de couleur « Blanc Artic »;
 - Fibrociment de la compagnie James Hardie, produit bardage à clin *Hardie Plank*, modèle *Select Cedarmill*, de couleur « Écorce »;
 - Maçonnerie :
 - Pierre de la compagnie Shouldice, modèle *Estate Stone*, de couleur « Roberval »;
- Toiture :
 - Principale :
 - Bardeaux d'asphalte de la compagnie BP Canada, de couleur « Noir 2 tons »;
 - Secondaire avant :
 - Acier galvanisé prépeint, de couleur noire;
- Fascias, soffites, portes, fenêtres, colonnes et garde-corps :
 - De couleur noire;
- Découpage en bois massif inséré dans deux pignons :
 - Teint de couleur « brun foncé »;

ATTENDU QUE des mesures de protection devront être mises en place afin d'assurer la préservation de l'arbre remarquable numéro 22;

ATTENDU QU'un retour de maçonnerie est requis sur les élévations latérales;

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 construire une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Le retour de maçonnerie devra être intégré au plan d'architecture complet, déposé lors de la demande de permis;
- Le descriptif complet des matériaux (fabricants, types, couleurs, profilés) devra être transmis lors de la demande de permis;
- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à préserver avant de débiter les travaux et conservées pendant toute la durée du chantier, le tout devant être exécuté conformément au document intitulé : « Travaux d'arboriculture et mesures d'atténuation d'impact pour végétaux ligneux » qui sera joint au permis de construction pour en faire partie intégrante.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Sébastien Rheault, arpenteur-géomètre, daté du 19 janvier 2022, portant la minute 15340-2;
- Plans d'architecture préparés par Danielle Poitras, révision 1, datée du 11 février 2022, feuillets 1 à 2 de 9;
- Plan d'aménagement préparé par Johanne Deblois, designer de jardin, daté de janvier 2022.

CCU-22022214

RECOMMANDATION

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

LIEU : 880, CHEMIN DE LA MONTAGNE
(LOT 4 302 620)

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

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 du lotissement est que toute intervention soit conçue en fonction des qualités et des caractéristiques propres au secteur;

ATTENDU QUE la demande a pour but d'autoriser un projet de subdivision du terrain sis au 880, chemin de la Montagne (lot 4 302 620) pour créer les lots 6 490 266 et 6 490 267. Le lot 6 490 267 serait créé afin d'y ériger une résidence. Le lot 6 490 266 où se situe la résidence du 880, chemin de la Montagne, présente une profondeur dérogoire;

ATTENDU QUE le terrain est situé en zone agricole permanente et que selon les articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, une personne peut aliéner, lotir et utiliser à une fin autre que l'agriculture, et ce, sous certaines conditions, une aire retenue pour fins de contrôle ou une zone agricole ainsi que d'étendre la superficie du droit acquis résidentiel jusqu'à concurrence d'une superficie d'un demi-hectare (5 000 mètres carrés). Des démarches auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) sont à prévoir;

ATTENDU QU'en vertu du règlement de lotissement no 1232, l'opération cadastrale est assujettie à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels;

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;

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

ATTENDU QUE le projet 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 pour un projet de lotissement, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation préparé par François Lafleur, arpenteur-géomètre, daté du 22 novembre 2021, minute 404;
- Plan cadastral préparé par François Lafleur, arpenteur-géomètre, daté du 10 décembre 2021, minute 417.

CCU-22022215

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 : 218, RUE VILLENEUVE

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 ajouter un garage intégré et une pièce habitable au-dessus du nouveau garage;

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 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 brique *Heritage Brown*, Burlington Architectural series, identique à l'existant;
- Revêtement de vinyle couleur blanche, de la compagnie Royal, identique à l'existant;
- Bardeau d'asphalte de couleur identique à l'existant.

ATTENDU QUE le règlement de zonage no 1235 autorise une hauteur maximale de 2,5 mètres, pour une porte de garage intégré;

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 :

- La porte du garage intégré devra être modifiée afin de respecter la hauteur maximale prescrite au règlement de zonage no 1235;
- Des plans révisés, incluant les nouvelles dimensions de la porte du garage intégré, devront être fournis lors de la demande de permis de construction.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Audrey-Anne Roberge, feuillets A401, A402 et A403 de 15, datés du 24 janvier 2022;
- Plan projet d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 25 janvier 2022, minute 57047.

CCU-22022216

RECOMMANDATION

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

LIEU : 1053, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD

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 fenêtres et les portes, les fascias et le revêtement extérieur du bâtiment. La toiture, la colonne, la main courante et le garde-corps du perron seront également rénovés;

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 est d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation sur le bâtiment et sur les bâtiments d'usage semblable situés dans l'environnement immédiat;

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

- Revêtement de fibrociment de la compagnie James Hardie, modèle *HardiePlank* de couleur « Blanc Arctique »;
- Fenêtres et contour de couleur noire;
- Fascias et soffites de couleur blanche;
- Perron : Toiture métallique de couleur noire, colonne, main courante et garde-corps en aluminium de couleur noire ;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères applicables 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.

En référence au document suivant :

- Présentation du projet préparé par le demandeur.

CCU-22022217

RECOMMANDATION

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

LIEU : 615, CHEMIN DE LA MONTAGNE

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 et des travaux d'aménagement de terrain;

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'implantation est d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des agrandissements qui respectent les qualités paysagères du secteur. Pour l'architecture, l'objectif principal est d'harmoniser la silhouette architecturale de la construction avec les bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat. Quant à l'aménagement des terrains, l'objectif principal est d'aménager des espaces respectueux des composantes paysagères du secteur;

ATTENDU QUE lors la réunion du mois d'août 2021, le comité consultatif d'urbanisme a formulé la recommandation CCU-21083107 à l'effet d'approuver une demande d'usage conditionnel pour la propriété du 615, chemin de la Montagne. L'usage de restauration de type « table champêtre » a été approuvé par la résolution 2021-378 du conseil municipal selon certaines conditions;

ATTENDU QUE pour le projet de conversion de la résidence en usage de restaurant de type « table champêtre » les travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure suivants sont prévus :

- Transformation de la toiture du volume du garage double;
- Agrandissement du rez-de-chaussée par l'utilisation de l'espace sous les arches;
- Relocalisation et transformation de l'entrée principale avec l'ajout d'un accès universel;
- Modifications et remplacement des ouvertures et remplacement du parement de toiture;
- Rénovation de la cheminée;
- Ajout d'un accès souterrain sur l'élévation droite;

ATTENDU QUE les travaux d'agrandissement et de rénovation devront préserver le caractère résidentiel du bâtiment. Ainsi, les matériaux et coloris devront s'apparenter à ceux existants;

ATTENDU QUE les travaux d'aménagement de terrain prévus sont les suivants :

- Réaménagement de l'allée de circulation menant à la future aire de stationnement;
- Retrait d'une section de la haie mitoyenne, au profit d'une pergola de bois linéaire;
- Aménagement d'une aire de stationnement composée de poussière de roche de 21 cases;
- Aménagement en paliers composés de bacs à potager de part et d'autre de l'entrée principale du restaurant;
- Plantation de plusieurs arbres pour notamment reboiser la rive du cours d'eau longeant l'arrière de la propriété;

ATTENDU QUE la demande est conditionnelle à l'obtention d'une dérogation mineure en vertu du règlement sur les dérogations mineures no 1236 puisque les éléments suivants du projet dérogent à la réglementation :

- La largeur de l'allée de circulation et sa distance par rapport à la ligne latérale gauche;
- Le revêtement de l'aire de stationnement et son type de bordures;
- La distance de la pergola linéaire en bois par rapport à la ligne avant du terrain;

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

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 et des travaux d'aménagement de terrain, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Les détails des matériaux (types, fabricants et couleurs) devront être fournis pour approbation lors de la demande de permis. Toute composante extérieure de couleur noire devra être remplacée par une composante de ton plus clair;
- Le plan de l'arpenteur-géomètre devra être révisé et fourni pour la demande de permis d'agrandissement, de rénovation et d'aménagement de terrain. Ce dernier devra être exempt de tout empiètement supplémentaire dans la rive;
- Le plan d'aménagement paysager devra être révisé et fourni pour la demande de permis d'agrandissement, de rénovation et d'aménagement de terrain. Le stationnement devra atteindre un indice de canopée minimal de 15 %;
- L'enclos à déchets devra faire l'objet d'une demande de certificat d'autorisation. Des plans et les détails sur les matériaux devront être fournis.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Philippe St-Germain, architecte, feuillets A-300 et A-301, révisés en date du 25 octobre 2021;
- Plan projet d'implantation réalisé par Roch Mathieu, arpenteur-géomètre, version 3 datée du 9 juillet 2021, minute 18462;
- Plans d'aménagement paysager réalisés par Suzanne Bachand, architecte du paysage pour Nature Action Québec, projet 0816, feuillets AP-01 à AP-08, datés du 24 avril 2021.

CCU-22022218

RECOMMANDATION**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE RÉAMÉNAGEMENT DE L'ENTRÉE CHARRETIÈRE**LIEU : 1754, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de réaménagement de l'entrée charretière;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'aménagement de terrain est d'aménager des espaces respectueux des composantes paysagères du secteur;

ATTENDU QUE les travaux concernent une exploitation agricole;

ATTENDU QUE pour des questions de sécurité lors du ramassage du lait par le transporteur, une demande a été faite au propriétaire afin d'élargir l'entrée suffisamment pour y permettre des manœuvres sécuritaires;

ATTENDU QUE pour permettre de manœuvrer de façon sécuritaire, il sera nécessaire d'élargir l'entrée charretière existante de 7,7 mètres supplémentaires, pour un total de 15,2 mètres de largeur;

ATTENDU QU'il n'y a pas de norme au règlement de zonage no 1235 limitant la largeur d'une entrée charretière pour un usage agricole;

ATTENDU QU'une épinette mature devra être abattue pour procéder à l'élargissement de l'aire de circulation. L'arbre abattu devra être remplacé par un arbre d'essence indigène;

ATTENDU QU'il est favorisé de procéder à des plantations arbustives afin de limiter l'impact de l'agrandissement de l'entrée charretière;

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 réaménagement de l'entrée charretière, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Un arbre d'essence indigène devra être planté pour remplacer l'arbre abattu;
- Un permis d'accès du ministère des Transport du Québec (MTQ) est requis pour procéder à la demande de permis.

En référence au document suivant :

- Plan de l'agrandissement de l'entrée charretière, produit par le propriétaire, reçu le 9 janvier 2022.

Jointe au rapport, non citée à la recommandation :

- Lettre du transporteur envoyée au propriétaire, transmise le 9 janvier 2022.

CCU-22022219

RECOMMANDATIONDEMANDE PRÉLIMINAIRE D'APPROBATION D'UN
PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR UN PROJET DE
REDÉVELOPPEMENT

LIEU : 433-457, BOULEVARD SIR-
WILFRID-LAURIER

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

ATTENDU QUE le projet consiste à construire un bâtiment abritant une suite commerciale au rez-de-chaussée et 174 logements, au rez-de-chaussée et sur les trois étages supérieurs;

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

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

ATTENDU QUE le projet se situe au coin du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et de la rue Nadeau. Il doit ainsi démontrer une attention particulière quant à son intégration dans la trame urbaine;

ATTENDU QUE le projet propose un niveau de stationnement souterrain et 10 cases de stationnement en surface en cour avant et cour avant secondaire;

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

ATTENDU QUE le toit-terrasse au quatrième étage et les espaces privés au rez-de-chaussée contribuent à l'offre d'aire d'agrément de qualité;

ATTENDU QUE le projet comprend l'aménagement de quatre (4) entrées charretières ce qui est non conforme au règlement de zonage no 1235. Une demande de dérogation mineure devra être étudiée;

ATTENDU QUE le nombre de cases de stationnement est dérogoaire aux normes prescrites au règlement de zonage no 1235. Une demande d'exemption de fournir des cases de stationnement devra être étudiée;

ATTENDU QUE la hauteur maximale des bâtiments résidentiels dans la zone C-14 est fixée à 16 mètres;

ATTENDU QUE le secteur résidentiel adjacent est composé principalement de résidences d'un étage ou d'un étage et demi et que la présence d'un talus sur le site à développer a pour effet d'accentuer les différences de hauteur;

ATTENDU QUE le projet ne doit pas avoir pour effet de créer un effet de masse sur les quartiers avoisinants et il doit permettre de conserver les percées visuelles d'intérêt;

ATTENDU QUE le projet devrait prévoir l'aménagement de liens piétonniers permettant d'assurer la connectivité entre le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et le secteur résidentiel adjacent;

ATTENDU QUE le comité souhaite rencontrer le requérant afin d'échanger sur le projet et obtenir des précisions supplémentaires;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE DONNER UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE DÉFAVORABLE à la demande préliminaire pour l'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour un bâtiment mixte, selon les attendus et les conditions suivantes :

Architecture :

- La suite commerciale devra être mise en évidence, plus particulièrement sur la façade avant secondaire donnant sur la rue Nadeau;
- La brique noire devra être revue afin d'opter pour une brique dans les teintes de gris foncé;
- Les plans d'architecture devront illustrer l'ensemble des niveaux requis pour le calcul de la hauteur sur les quatre (4) façades;
- Des simulations visuelles plus complètes devront être fournies. Ces dernières devront représenter la topographie réelle du site et illustrer les bâtiments environnants (boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, rue Nadeau, rue Savoy, etc.);
- Des précisions sur les matériaux et coloris des cadres de fenêtres et des éléments de découpages devront être fournies;
- Les plans du stationnement intérieur devront illustrer les espaces prévus pour les bornes de recharges des véhicules électriques;
- Une œuvre d'art devra être intégrée au projet.

Aménagement de terrain :

- Des informations supplémentaires concernant l'aménagement de l'espace réservé aux matières résiduelles sont requises afin d'assurer la conformité avec l'article 147 du règlement de zonage no 1235;
- Un plan d'aménagement paysager sera requis afin d'illustrer l'indice de canopée des aires de stationnement et du débarcadère;
- Un aménagement pour les bicyclettes devra être prévu à proximité de la suite commerciale;
- Afin de contribuer aux espaces de socialisation, il est favorisé de prévoir une terrasse à proximité de la suite commerciale.

Frais de redéveloppement :

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

Zone de niveau sonore élevé :

- Une étude acoustique réalisée par un professionnel en la matière devra être réalisée afin de déterminer si des mesures de mitigation sont requises pour le projet afin de se conformer à l'article 295 du règlement de zonage no 1235.

En référence au document suivant :

- Document de présentation réalisé par GMAD et Gestion Rodier, daté du 17 janvier 2022, pages 1 à 49.

CCU-22022220

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

LIEU : 568, GRANDE-ALLÉE
(LOT 1 817 581)

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

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA pour un projet de construction est d'assurer une intégration harmonieuse avec le milieu existant;

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

- Revêtement de fibrociment de la compagnie James Hardie, modèle *Hardie Panel* lisse, installé à la verticale et à l'horizontale, de couleur « Blanc Arctique »;
- Toitures principale et secondaires en tôle à joint debout de la compagnie Mac Métal, de couleur noire;
- Portes, porte de garage et cadres de fenêtre de couleur noire;
- Fascias et soffites de couleur blanche;
- Garde-corps et main-courante en bois teint de couleur « Séquoia » ou « Chêne pâle »;

ATTENDU QUE le lot visé pour la nouvelle construction résidentielle se situe à l'intérieur de la zone agricole permanente;

ATTENDU QU'une décision de la Commission de la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) a été rendue le 14 avril 1986 autorisant une activité autre que l'agriculture sur une superficie de 3 581 mètres carrés;

ATTENDU QUE le projet vise des standards écoénergétiques qui nécessitent une implantation et une architecture spécifique;

ATTENDU QU'une demande d'autorisation de travaux est requise pour l'élargissement du ponceau;

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

Aménagement de terrain :

- Lors de la demande de permis de construction, un plan d'aménagement paysager complet devra être déposé. Le plan devra illustrer la localisation projetée de l'entrée charretière et de l'allée véhiculaire;
- Une demande de permis pour l'élargissement du ponceau devra être déposée conjointement à la demande de permis de construction.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 6 décembre 2021, minute 56705;
- Plans d'architecture préparés par Hugo Richard datés du 22 janvier 2022, feuillets A301 à A304 de A403;
- Document de présentation fourni par le demandeur, reçu le 14 février 2022.

CCU-22022221

RECOMMANDATIONDEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE

LIEU : 631, RUE DE L'HEURE-MAUVE
(LOT 4 914 097)

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

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau d'un projet de construction est de s'intégrer harmonieusement avec le milieu existant;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Revêtement de mur:
 - Léger horizontal:
 - Fibrociment de la compagnie James Hardie, produit bardage à clin HardiePlank, modèle Select Cedarmill, de couleur « Blanc Arctique »;
 - Léger vertical :
 - Fibrociment de la compagnie James Hardie, produit bardage vertical *Hardie Panel*, modèle *Select Cedarmill*, de couleur « Blanc Arctique »;
 - Maçonnerie :
 - Pierre de la compagnie Permacon, modèle *Laffit*, de couleur « Nuancé gris Newport »;
- Toiture :
 - Principale :
 - Bardeaux d'asphalte de la compagnie Iko, modèle *Dynasty*, de couleur « Noir Granite »;
 - Garage :
 - Acier prépeint, de couleur noire;
- Fascia, soffite, porte, fenêtre, colonne arrière et garde-corps :
 - De couleur noire;
- Colonne avant :
 - Pierre de la compagnie Permacon, modèle *Laffit*, de couleur « Nuancé gris Newport »;
 - Aluminium de couleur noire;

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

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

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

ATTENDU QUE le plan d'aménagement paysager propose la plantation de trois arbres, dont deux à grand déploiement, d'essence indigène en cours avant, conformément à l'article 240, paragraphe c, 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 de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour construire une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et la condition suivante :

- Le détail complet des matériaux (fabricants, types, couleurs, profilés) devra être soumis lors de la demande de permis.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 19 janvier 2022, portant la minute 6240;
- Plans d'architecture préparés par Les Habitations Boies, datés de février 2022, reçus le 16 février 2022, feuillets A-01 à A-04 de 7;
- Plan d'aménagement préparé par Les Habitations Boies, reçu le 20 janvier 2022.

CCU-22022222

RECOMMANDATION

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

LIEU : 525, RUE DU SOMMET
(LOT 3 622 039)

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

ATTENDU QUE le projet est assujetti 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 QU'UN des objectifs principaux du PIIA au niveau de l'implantation est de préserver le paysage naturel en piémont habité;

ATTENDU QUE l'implantation proposée vient limiter le plus possible tous travaux de remblai et de déblai en plus de préserver le plus d'arbres possible, soit 45 sur un total de 69;

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

ATTENDU QUE l'implantation proposée vient mettre la topographie du site en valeur avec une construction et des aménagements en palier;

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

ATTENDU QUE l'architecture proposée s'agence bien avec les composantes naturelles du site, soit par sa hauteur, son gabarit, ses volumes et les matériaux d'apparence sobre et de qualité;

ATTENDU QUE l'architecture proposée est harmonieuse pour l'ensemble des façades et que celle-ci s'intègre bien aux bâtiments présents dans le milieu d'insertion;

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

ATTENDU QUE l'aménagement de terrain proposé permet de préserver la majorité des arbres et des arbres de qualité, en plus d'en planter 13 supplémentaires;

ATTENDU QUE l'aménagement de terrain prévoit la protection d'un boisé de 1 082 mètres carrés alors que la superficie totale du terrain est de 2 078,5 mètres carrés;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Pierre de la compagnie Arriscraft, modèle *Forteresse* de couleur « Silverado »;
- Revêtement de bois de la compagnie Maibec, modèle *Clin 8''* de couleur « Grège des champs 062 »;
- Portes, fenêtres, soffite et fascia en aluminium de couleur noire;
- Toiture principale en bardeaux d'asphalte de la compagnie BP Canada, modèle *Mystique 42* de couleur « noir deux tons »;
- Toiture secondaire en tôle de couleur « Minerai de fer de Gentek »;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères de l'article 39 du règlement no 1239,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

- La hauteur moyenne à mi-pignon devra être revue à la baisse afin d'atteindre 9,50 mètres maximum;
- La largeur de l'entrée charretière devra être revue à la baisse afin de ne pas excéder 7 mètres;
- 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 réalisés par Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 16 février 2022, feuillets A1 à A8;
- Modélisations 3D (5 images) réalisés par Architecture Lévesque et Brault inc., reçues le 16 février 2022;
- Plan d'implantation réalisé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 16 février 2022, minute 56977;
- Plan d'architecture de paysage réalisé par Marie-Ève Coulombe, architecte paysagiste, daté du 16 février 2022, feuillet AP 01.

CCU-22022223

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

LIEU : 84, CHEMIN OZIAS-LEDUC
(LOT 1 816 652)

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 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 le gabarit des constructions avec le gabarit des bâtiments voisins ou situés dans l'environnement immédiat;

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

- Revêtement de fibrociment de la compagnie James Hardie, installé à l'horizontale et à la verticale, de couleur blanche et « Charbon »;
- Revêtement de pierre de la compagnie Permacon, modèle *Aria*, de couleur « Gris Charbon »;
- Toiture principale et secondaire en acier de la compagnie VicWest, modèle *Prestique*, de couleur « Gris Charbon »;
- Portes et porte de garage, soffites, fascias, colonnes et cadres de fenêtre de couleur « Charbon »;

ATTENDU QUE la hauteur maximale permise des bâtiments à la grille des spécifications de la zone H-110 est fixée à 8 mètres;

ATTENDU QUE le bâtiment existant a été construit en 1920;

ATTENDU QUE conformément au projet de loi no 69, un avis d'intention de démolition du bâtiment a été transmis au ministère de la Culture et des Communications (MCC);

ATTENDU QUE le MCC a transmis, le 22 février 2022, un avis à l'effet qu'il n'entend pas intervenir dans la demande de démolition;

ATTENDU QUE les travaux de construction devront permettre le maintien d'un érable à sucre sur le terrain voisin du 90, chemin Ozias-Leduc;

ATTENDU QUE le projet de construction est conditionnel à l'approbation des travaux de déplacement de la conduite d'égout pluvial;

ATTENDU QU'une servitude en faveur de la Ville devra être enregistrée afin de permettre l'entretien des équipements;

ATTENDU QUE les aménagements de terrain ne devront pas entraver l'entretien des infrastructures pluviales;

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

- L'implantation de la nouvelle résidence est conditionnelle à l'approbation des plans de relocalisation de la conduite d'égout pluvial. Des plans et devis signés et scellés par un ingénieur doivent être déposés au Service de l'ingénierie pour approbation;
- Un plan d'aménagement complet devra être déposé conjointement avec le plan de l'ingénieur pour la conduite d'égout pluvial au Service de l'ingénierie. Le plan devra démontrer qu'aucun aménagement ne serait en conflit avec la machinerie lors de l'entretien des infrastructures pluviales;
- Les travaux de relocalisation de la conduite d'égout pluvial devront faire l'objet d'une servitude en faveur de la Ville afin de permettre l'entretien des infrastructures pluviales;

Architecture :

- Lors de la demande de permis de construction, les plans d'architecture devront illustrer l'ensemble des niveaux requis pour le calcul de la hauteur sur les quatre (4) façades. La hauteur maximale permise dans la zone H-110 est fixée à 8 mètres;
- La remise à jardin présente en cour arrière devra faire l'objet d'une demande de certificat pour des travaux de rénovation afin de se conformer à l'article 120 du règlement de zonage no 1235. Si le bâtiment accessoire est démoli pour être reconstruit, le nouveau bâtiment devra respecter les normes d'implantation prévue à l'article 120 du règlement de zonage;

Aménagement paysager :

- Lors de la demande de permis de construction, un plan d'aménagement révisé devra inclure les dimensions de l'entrée charretière et de l'allée véhiculaire afin d'assurer la conformité avec le règlement de zonage no 1235;
- Le plan d'aménagement devra comprendre quatre (4) arbres en cour avant;
- Le plan d'aménagement devra illustrer un plan de gestion des eaux de ruissellement;
- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à conserver avant de débiter les travaux et conservées pendant toute la durée du chantier, le tout devant être exécuté conformément au document intitulé : « Travaux d'arboriculture et mesures d'atténuation d'impact pour végétaux ligneux » qui sera joint au permis de construction pour en faire partie intégrante.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation réalisé par Pierre-Philippe Archambault, arpenteur-géomètre, daté du 8 février 2022 et portant la minute 116;
- Plans d'architecture réalisés par Martin Leblanc, datés du 26 janvier 2022, feuillets 1 à 4 de 8;
- Simulations 3D fournies par le demandeur, reçues le 9 février 2022;
- Plan d'aménagement paysager réalisé par le demandeur, reçu le 9 février 2022.

RÉVISIONS DE PIIA

CCU-22022224

RECOMMANDATION**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-21121431
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 de révision du PIIA no CCU-21121431 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 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 nouveaux 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 »;
- Revêtement de fibrociment installé en bardeaux, de couleur « Blanc Arctique »;
- Conservation de la brique rouge existante;
- Toiture principale et secondaire en tôle à baguette, profilé 12 pouces, de couleur « Charcoal »;
- Colonnes, fascias, soffites et cadres de fenêtres de couleur « Charcoal »;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-21121431 approuvait le revêtement de fibrociment installé à l'horizontale, la conservation de la brique rouge existante, la tôle à baguette et les colonnes, fascias, soffites et cadre 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 projet atteint les objectifs et critères du règlement no 1239,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de révision du PIIA CCU-21121431 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Lors du dépôt de la demande de permis de construction, les plans d'architecture devront illustrer les niveaux moyens des sols afin de permettre le calcul de la hauteur du bâtiment;

- 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 10 février 2022, feuillets A20 à A21 de A21;
- Recommandation CCU-21121431.

CCU-22022225

RECOMMANDATION

DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-21121432
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION
UNIFAMILIALE ISOLÉE

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

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-21121432 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 sont 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 la recommandation CCU-21121432 qui refusait le projet et qui exigeait des modifications notamment par rapport à l'implantation, à la hauteur et aux coloris;

ATTENDU QUE le projet nécessitera l'abattage de trois arbres, soit les arbres no 3, 4 et 21, identifiés au plan d'aménagement paysager;

ATTENDU QUE le projet a été modifié pour permettre que les arbres no 23 et 41 ayant la plus grande valeur soient préservés;

ATTENDU QUE le niveau de toiture a été rabaissé de façon à ne dépasser qu'un des deux voisins immédiats, soit celui de gauche, situé sur un niveau plus bas de la rue en plus d'être un bâtiment d'un seul étage;

ATTENDU QUE les matériaux proposés sont :

- Bardeau d'asphalte de couleur noire 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 *Frêne Gris*;
- Porte de garage pleine, sans ouverture, de couleur noire;
- Portes, fenêtres, soffites, fascias et accents de couleur noire;

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-21121432 pour l'obtention d'un permis de construction pour une résidence unifamiliale isolée, selon les attendus et la condition suivante :

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

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 25 janvier 2022, minute 56807;
- Plans d'architecture no 21-109, préparés par Carole Le Seize des Dessins Le Seize, datés du 24 janvier 2022;
- Plan d'aménagement no 18-049, préparé par Jean-François Cadieux d'aménagement Clin d'œil, daté de février 2022, feuillets 1 à 4 de 4.
- Recommandation CCU-21121432.

CCU-22022226

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-21083117
POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT
D'AUTORISATION POUR UN PROJET D'AFFICHAGE**

LIEU : 120, RUE BRUNET

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA no CCU-21083117 pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour un projet d'affichage;

ATTENDU QUE le projet consiste à installer une enseigne de façade pour l'entreprise Foraction;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 48, en fonction des objectifs et critères particuliers applicables aux secteurs de la rue Brunet et des bretelles autoroutières de l'autoroute 20, zone I-4;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'affichage est d'assurer une intégration sobre et harmonieuse des enseignes sur le site;

ATTENDU QUE la nouvelle enseigne aura une largeur de 216 pouces et une hauteur de 54 pouces;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-21083117 approuvait une enseigne composée d'un boîtier non lumineux de couleur grise, d'un lettrage de couleur noire et quatre supports lumineux. Or, l'enseigne révisée présente les mêmes caractéristiques, mais sera surplombée de six supports lumineux;

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 no CCU-21083117 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 Access, pages 1 et 2 de 3, datés du 2 décembre 2021;
- Recommandation CCU-21083117.

CCU-22022227

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-22012509
POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT
D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE
RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

LIEU : 706, RUE PAUL-ÉMILE-BORDUAS

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-22012509 pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet soumis consiste à ajouter deux (2) toits secondaires au-dessus d'une nouvelle galerie en cour arrière et d'un patio réaménagé en cour latérale. Le projet consiste également à interchanger deux (2) ouvertures; une porte et une fenêtre sur le mur latéral droit et le mur arrière;

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 et celui des bâtiments contigus;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-22012509 refusait le projet en exigeant la modification de la forme du toit secondaire en cour latérale et la révision du projet afin de le rendre conforme aux articles 151 ainsi que 152 du règlement de zonage no 1235;

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

- Poutres et colonnes sous la toiture en BC Fir;
- Colonnes en pierre Rinox Oxford, de couleur « Blanc d'argent »;
- Toiture en bardeau d'asphalte, tel que le bâtiment principal;
- Fascias et soffites, tels que le bâtiment principal.

ATTENDU QUE le projet présente un élément dérogatoire;

ATTENDU QUE des travaux d'aménagement du site ont été débutés sans qu'un certificat d'autorisation ait été délivré;

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 :

- La hauteur de l'écran d'intimité proposé ne devra pas excéder 2 mètres afin de le rendre conforme à l'article 151, section 2- Dimension, du règlement de zonage no 1235;
- Le projet devra permettre de rendre conforme l'enceinte de piscine 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 :

- Plans d'architecture réalisés par Dany Robin, technologue en architecture, datés du 13 février 2022, feuillets A2 et A4 de 5.

CCU-22022228

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-21121433
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR DEUX HABITATIONS
BIFAMILIALES ISOLÉES**

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

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-21121433 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 la recommandation CCU-21121433 qui refusait le projet puisque son intégration n'était pas en harmonie avec le secteur;

ATTENDU QUE les conditions de la recommandation CCU-21121433 exigeaient notamment une diminution du gabarit des bâtiments, une implantation plus rapprochée de la rue, le retrait du stationnement en sous-sol et de fournir des informations plus précises sur les hauteurs et les niveaux de planchers;

ATTENDU QUE le projet propose toujours des bâtiments avec une emprise au sol importante, qui a d'ailleurs été légèrement augmentée par rapport à la version précédente;

ATTENDU QUE la marge avant a été diminuée à 8,36 mètres;

ATTENDU QUE le stationnement en sous-sol a été maintenu. La nouvelle version du projet propose l'aménagement d'une allée de circulation commune et mitoyenne menant vers les portes de garages relocalisées sur les murs latéraux. Au lieu d'une pente négative de 15 %, la pente serait entre 6,6 % (selon le plan de l'architecte) et 8 % (selon le plan de l'arpenteur). La mise en commun de l'allée permet de réduire la surface pavée en cour avant. Conformément à l'article 217 du règlement de zonage no 1235, les propriétaires devront conclure devant notaire un acte de servitude réelle entendue avec la Ville de Mont-Saint-Hilaire;

ATTENDU QUE pour la hauteur et les niveaux de planchers des bâtiments projetés, les données fournies sont les suivantes :

- Dalle garage : 24,02
- Rez-de-chaussée : 27,06
- Faîte : 34,94

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 deux (2) des trois (3) arbres matures d'intérêt situés en cour avant pourront être préservés selon les projet révisé;

ATTENDU QUE le style architectural, la forme des toitures, les matériaux et les coloris proposés s'harmonisent au secteur environnant;

ATTENDU QUE le projet atteint plusieurs objectifs et critères du règlement no 1239 mais que le comité désire analyser les modifications requises,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER la demande de révision du PIIA CCU-21121433 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. Une réduction d'environ 20 % de la profondeur et de la largeur des bâtiments est requise;
- La documentation devra permettre une meilleure lecture du secteur et du contexte d'implantation. 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;

En référence aux documents suivants :

- Recommandation CCU-21121433;
- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 9 février 2022, minute 56224;
- Plans d'architecture préparés par Architecture CBA inc., datés du 9 février 2022, feuillets 1 à 16 de 16.

MODIFICATIONS DE RÈGLEMENT

CCU-22022229

RECOMMANDATION**DEMANDE PRÉLIMINAIRE DE MODIFICATION
RÉGLEMENTAIRE AFIN D'AUTORISER
L'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR**LIEU : 1087, BOULEVARD SIR-WILFRID-
LAURIER

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire de modification réglementaire afin d'autoriser l'entreposage extérieur sur le site du 1087, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

ATTENDU QUE l'objectif du propriétaire du site visé est d'implanter un centre de jardinage en conservant le bâtiment existant et en réaménageant le terrain. Cet usage est présentement autorisé dans la zone C-10 puisqu'il constitue un usage de la classe C-2 Commerce artériel (6522 Centre de jardinage). Or, aucun matériau ou produit ne peut être étalé ou entreposé à l'extérieur du bâtiment principal;

ATTENDU QUE le site a fait l'objet, le 16 juillet 2021, de la décision 427773 de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) ordonnant son exclusion de la zone agricole. Dans le cadre de sa décision, la CPTAQ a décrété que l'ordonnance ne pourrait prendre effet qu'une fois que la modification du Schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRCVR serait entrée en vigueur. La CPTAQ exige que cette condition soit atteinte dans les 24 mois qui suivent la décision et ces démarches sont en cours de procédure;

ATTENDU QUE le requérant a soumis trois (3) propositions de stratégies de modification réglementaire afin de permettre l'entreposage extérieur sur le site du 1087, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier :

- **Stratégie 1** : Modification de zonage ponctuelle afin d'autoriser l'entreposage extérieur dans la zone et amendement du règlement sur les PIIA afin d'encadrer adéquatement l'implantation de cet usage;
- **Stratégie 2** : Amendement du règlement sur les usages conditionnels afin d'autoriser l'entreposage extérieur et de soumettre le projet aux critères d'évaluation ainsi qu'aux conditions de mise en œuvre;
- **Stratégie 3** : Amendement du règlement sur les PPCMOI afin de permettre de déposer la demande d'entreposage extérieur et de soumettre le projet aux critères d'évaluation;

ATTENDU QUE selon les informations fournies, l'entreposage souhaité en cours latérale gauche et arrière pour les pavés, la terre, la roche et autres matériaux serait géré à l'aide de casiers de béton dissimulés par des murets, un écran végétal et des jeux d'eau. Une barrière de sécurité est prévue pour limiter l'accès à l'aire d'entreposage;

ATTENDU QU'au niveau du Plan d'urbanisme durable (PUD), une des six grandes orientations d'aménagement concerne le patrimoine et les paysages. Un des objectifs est de mettre en valeur les entrées de ville. Considérant que le site est situé au début du secteur urbanisé de la ville, un traitement soigneux est requis;

ATTENDU QUE d'autres secteurs de la ville autorisent déjà de plein droit l'entreposage extérieur et qu'il y a lieu de maintenir la réglementation en vigueur,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER la demande préliminaire de modification réglementaire afin d'autoriser l'entreposage extérieur sur le site du 1087, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Grilles des spécifications en vigueur pour la zone C-10;
- Mémo - Demande changement zonage – 1087, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, rédigé par Apur urbanistes-conseils, dossier 2109-418, pages 1 à 9 de 9, daté du 7 janvier 2022.

CCU-22022230

RECOMMANDATION

**DEMANDE PRÉLIMINAIRE DE MODIFICATION
RÉGLEMENTAIRE AFIN D'AUTORISER L'USAGE
« HABITATION MULTIFAMILIALE » SUR LE LOT
PROJETÉ 6 415 246**

LIEU : 575, RUE BELVAL

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire de modification réglementaire 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 du projet résidentiel soumis, composé d'environ 20 unités de logement avec stationnement souterrain;

ATTENDU la recommandation CCU-21121439 qui formulait une orientation préliminaire défavorable. Le comité estimait qu'un usage résidentiel semblait bien indiqué pour ce site étant donné sa localisation, soit à proximité de l'axe de la 116 et à l'intérieur de l'aire TOD du secteur de la gare. Toutefois, le contexte d'implantation suscitait quelques interrogations et préoccupations;

ATTENDU QUE le concept préliminaire du projet d'habitation a été modifié afin de répartir les unités de logement à l'intérieur de trois (3) bâtiments au lieu d'un seul. Le stationnement demeure exclusivement en souterrain et le ratio est de 1,25 case par logement. Les bâtiments de quatre (4) étages proposent une réduction de l'emprise du dernier étage afin d'intégrer un toit terrasse et minimiser l'ombrage sur les propriétés voisines;

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 six (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 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 serait 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 serait souhaitable puisque cet outil réglementaire permet de profiter de certaines opportunités de développement pour des secteurs qui présentent des caractéristiques particulières;

ATTENDU QUE le projet préliminaire soumis permettrait de créer une transition entre la fonction commerciale ou mixte du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et le secteur résidentiel adjacent. Le projet devra miser sur des aires d'agrément extérieures de qualité;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE DONNER UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE FAVORABLE à la demande préliminaire de modification réglementaire afin d'autoriser l'usage « Habitation multifamiliale » sur le lot projeté 6 415 246, selon les attendus, et la condition suivante :

- Une modification du règlement cadre sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) no 1238 devra être effectuée ou être en cours d'adoption avant que le projet complet soit analysé par le comité.

En référence aux documents suivants :

- Recommandation CCU-21121439;
- Lettre transmise par Bernard Morel urbaniste, datée du 9 février 2022;
- Cahier de présentation intitulé « 20 condos-cottages rue Belval » réalisé par Architecture CBA inc., pages 1 à 14 de 14, daté du 9 février 2022.

CCU-22022231

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 45.

Marie-Line Des Roches, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président

