

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 25 MAI 2022

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 25 mai 2022 à 19 h, en présentiel à la salle Martin de l'Hôtel de Ville, à laquelle sont présents :

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

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

Sont absents : MM. François Paradis
Raymond Jacques

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

CCU-22052501

ACCEPTATION

ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 25 MAI 2022

Il est unanimement recommandé

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 25 mai 2022 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-22052502

ACCEPTATION

ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION
ORDINAIRE DU 19 AVRIL 2022

Il est unanimement recommandé

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 19 avril 2022 soit accepté, tel que rédigé.

DÉROGATION MINEURE

CCU-22052503

RECOMMANDATION**DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN DE D'AUTORISER UNE MARGE ARRIÈRE INFÉRIEURE À LA MARGE PRESCRITE**

LIEU : 212, RUE LOUIS-DUCHARME

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une marge arrière inférieure à la marge 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 grille des spécifications de la zone H-103 du règlement de zonage no 1235;

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

- Autoriser une marge arrière de 9,05 mètres pour la résidence unifamiliale isolée alors que le règlement de zonage no 1235 prescrit à la grille des spécifications de la zone H-103 une marge arrière minimale de 10 mètres pour les résidences unifamiliales isolées, soit une dérogation de 0,95 mètre;

ATTENDU QUE la demande consiste à régulariser la marge arrière de la résidence existante;

ATTENDU QUE la construction du bâtiment principal a été réalisée dans le cadre du permis de construction no 2007-00796;

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 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 afin d'autoriser une marge arrière inférieure à la marge prescrite, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Certificat de localisation préparé par Jean-Luc Fortin, daté du 7 mars 2022 et portant la minute 7913;
- Grille des spécifications de la zone H-103.

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-22052504

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

LIEU : 580, 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 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'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 d'affichage se décline ainsi :

- Une (1) enseigne de façade pour le commerce IGA;
- Une (1) enseigne de façade pour le commerce Rachelle Béry;
- Une (1) enseigne de façade pour l'ensemble résidentiel Le Léopold;
- Une (1) enseigne sur socle pour l'ensemble des occupants;
- Deux (2) enseignes directionnelles non lumineuses;

ATTENDU QUE pour les enseignes de façade, les lettres seront éclairées individuellement au DEL;

ATTENDU QUE l'enseigne sur socle sera composée de boîtiers lumineux « push-through » avec une face d'aluminium peint ne permettant que l'éclairage du lettrage;

ATTENDU QUE le projet d'affichage devra être en tout point conforme aux normes applicables 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 certificat d'autorisation pour un projet d'affichage, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Enseigne sur socle :
 - Une aire d'isolement d'une largeur minimale de 0,6 mètre et constituée d'arbustes, de plantes vivaces ou annuelles ou de fleurs devra être aménagée au pourtour de la base du socle;
 - La brique devra être identique à celle utilisée sur le bâtiment principal;
 - L'enseigne devra respecter une distance minimale de 1,5 mètre de toute ligne de terrain et de toute entrée charretière.
- Enseignes directionnelles :
 - Les enseignes devront respecter une superficie maximale de 0,5 mètre carré et une hauteur maximale de 1,5 mètre;
 - Les enseignes devront respecter une distance minimale de 1,0 mètre de toute ligne de terrain.
- Des plans d'affichage modifiés devront être déposés pour la demande de certificat d'autorisation.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'affichage, projet IGA, réalisés par International Neon, feuillets 2 à 5 et 6 à 9 de 9, révision 15 datée du 27 avril 2022;
- Plans d'affichage, projet IGA – Le Léopold, réalisés par International Neon, feuillets 2 et 3 de 3, datés du 30 avril 2022.

CCU-22052505

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

LIEU : 177, BOULEVARD DE LA GARE

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

ATTENDU QUE le projet consiste en l'ajout d'une toiture secondaire sur la façade arrière du bâtiment principal;

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

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

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

- Colonnes de PVC composées d'un chapiteau et d'un socle de 27,30 cm par 27,30 cm, de couleur crème;
- Toiture secondaire en tôle de couleur noire;

ATTENDU QUE dans la zone H-25, les colonnes des galeries doivent avoir des dimensions minimales de 13,97 cm par 13,97 cm et elles doivent être composées d'un chapiteau et d'un socle;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

- Le plan de toiture devra être arrimé aux élévations. Un plan révisé devra être déposé pour la demande de certificat d'autorisation.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation préparé par le demandeur et reçu le 19 avril 2022;
- Plans d'architecture préparés par le demandeur et reçus le 28 avril 2022.

CCU-22052506

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

LIEU : 151, CHEMIN OZIAS-LEDUC

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

ATTENDU QUE le projet consiste en la construction d'un garage détaché en cour arrière;

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;

ATTENDU QUE l'implantation du garage détaché est en cour arrière et n'est pas visible de la voie publique;

ATTENDU QU'en raison de l'implantation proposée, aucun arbre ne sera abattu lors de la réalisation des travaux;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'architecture sont d'harmoniser la silhouette architecturale de la construction avec les bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat et d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE l'architecture proposée respecte le caractère architectural du bâtiment principal actuel en reprenant les mêmes matériaux et les mêmes composantes;

ATTENDU QUE le bâtiment proposé s'intègre bien au bâtiment principal actuel et à son milieu d'insertion;

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

ATTENDU QUE l'ajout du garage et de l'allée d'accès engendre l'ajout de surfaces minéralisées;

ATTENDU QUE l'aménagement du terrain proposé permet de préserver les arbres ayant les plus grandes qualités et permet de préserver une large bande végétale autour du bâtiment;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Brique brune, similaire à celle du bâtiment principal actuel;
- Revêtement d'aluminium blanc, identique à celui du bâtiment principal actuel;
- Porte de garage blanche;
- Pourtours des fenêtres blancs, identiques à ceux du bâtiment principal actuel;
- Toiture en bardeaux d'asphalte gris, identique à celle du bâtiment principal actuel;
- Pavé rougeâtre, identique à celui des chemins présents sur le terrain;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour un garage détaché, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation réalisé par Jean-Luc Fortin, arpenteur-géomètre, dossier 29466, mandat 58466, minute 7997, daté du 25 avril 2022;
- Plans d'architecture réalisés par Ilgam Usmanov, propriétaire, datés du 26 avril 2022, feuillets 1 à 9 de 9.

CCU-22052507

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR L'AMÉNAGEMENT D'UN SITE

LIEU : 685, BOULEVARD DE
MONTENACH

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

ATTENDU QUE le projet consiste à aménager deux classes extérieures sur le site de l'école de la Pommeraie;

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

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'aménagement de terrain sont d'aménager des espaces libres respectueux des composantes paysagères du secteur et de prévoir des mesures de mitigation adéquates afin d'assurer une quiétude aux propriétés voisines;

ATTENDU QUE le projet d'aménagement du site s'inscrit en complémentarité avec la fonction du bâtiment;

ATTENDU QUE le projet d'aménagement du site est modeste et respectueux des aménagements existants;

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 d'un site, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Croquis d'aménagement – parc école de la Pommeraie Mont-Saint-Hilaire, réalisé par Concept Design Etc., daté d'avril 2022;
- Document intitulé « Aménagement de deux classes extérieures », réalisé par Stéphanie Sabourin (Centre de services scolaires des Patriotes), daté du 22 mars 2022.

CCU-22052508

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

LIEU : 994, 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 concerne le changement des revêtements d'une partie du bâtiment principal ainsi que le retrait de la terrasse arrière;

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 les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'architecture sont d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation et d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE le bâtiment a été ciblé comme ayant une valeur supérieure dans le repérage du patrimoine bâti de Mont-Saint-Hilaire fait par Patri-Arch;

ATTENDU QUE les modifications proposées ne concernent pas les éléments patrimoniaux soulevés lors du repérage du patrimoine bâti de Mont-Saint-Hilaire fait par Patri-Arch;

ATTENDU QUE les modifications proposées s'agencent bien au bâtiment actuel et aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le bâtiment accessoire en cour arrière a également un revêtement de bois peint en 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 de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Fiche technique des travaux au 994, chemin de la Montagne, réalisée par Cassandra Bonneville, architecte conseillère des matériaux et couleurs.

CCU-22052509

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

LIEU : 780, 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;

ATTENDU QUE le projet consiste en l'agrandissement du bâtiment principal via l'ajout d'une pièce au-dessus du garage existant;

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 les objectifs principaux du PIIA au niveau de projet d'agrandissement sont d'harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant et les bâtiments des terrains adjacents ainsi que minimiser les impacts liés à l'augmentation du gabarit de la construction sur les propriétés voisines ;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé reprend les mêmes pentes de toit, les mêmes ouvertures et les mêmes matériaux de revêtement que le bâtiment actuel;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé respecte le bâtiment actuel au niveau du style architectural, du gabarit et des proportions;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé s'intègre bien au bâtiment actuel et à son milieu d'insertion;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- CanExel de la compagnie Maibec, de couleur orange (identique à l'existant);
- Toiture en bardeaux d'asphalte (identique à l'existant);
- Pourtour des fenêtres de couleur blanche (identique à l'existant);
- Volet bleu/gris (identique à l'existant);

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Chloé Brault de chez Architecture Lévesque et Brault Inc., datés du 20 avril 2022, feuillets 1 à 12 de 12.

CCU-22052510

RECOMMANDATION

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

LIEU : 785, RUE DES BERNACHES

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 changement des revêtements extérieurs du bâtiment principal, ainsi qu'au changement de la porte d'entrée, de la porte de garage, des volets et du bac à fleur;

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 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 le projet proposé s'intègre bien au bâtiment actuel et à son style architectural, tout en s'intégrant bien aux bâtiments voisins;

ATTENDU QUE le projet propose un bâtiment de qualité avec des matériaux sobres et durables;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Bois Maibec profil moderne, fini brossé, couleur « Charbon de mer »;
- Pierre Morency, collection *Suretouch*, couleur « Lennox »;

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 de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Élévation couleur réalisée par le demandeur, M. Patrick Deschênes, reçue le 4 avril 2022.

CCU-22052511

RECOMMANDATION

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

LIEU : 927, RUE DE CALAIS

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'aluminium sur la façade avant du bâtiment et à peindre le revêtement installé sous la toiture 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 d'un projet de rénovation est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Revêtement de bois, de la compagnie Maxi Forêt, clin d'une largeur de 6 pouces, de couleur « HC-172 Étain », installé à l'horizontale sur la section où le revêtement est actuellement installé en diagonale et à la verticale sur la section où le revêtement est actuellement installé à la verticale;
- Revêtement vertical sous la toiture avant : peint, de couleur beige, comme les soffites;

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 :

- Le descriptif de la couleur choisie pour peindre le revêtement sous la toiture avant devra être transmis pour approbation lors de la demande de certificat d'autorisation.

En référence aux documents suivants :

- Photos de l'échantillon du matériau de la compagnie Maxi Forêt.

CCU-22052512

RECOMMANDATIONDEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN BÂTIMENT AGRICOLE

LIEU : 737, CHEMIN ROUILLARD

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

ATTENDU QUE le projet consiste à la construction d'un garage pour l'entreposage d'équipements agricoles et d'une station de pompage;

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

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

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

- Revêtement d'acier installé à la verticale, de couleur « Blanc crème »;
- Toiture en tôle à baguette, de couleur « Gris fusain »;
- Portes de garage en aluminium de couleur blanche;

ATTENDU QU'UN bâtiment accessoire pour l'usage agricole doit être implanté à une distance minimale de sept (7) mètres d'une ligne de terrain latérale ou arrière;

ATTENDU QUE la construction du garage doit permettre la conservation de l'ensemble des arbres à proximité de l'implantation;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour un bâtiment agricole, 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 :

- Plans d'architecture préparés par Thomas Gilbert, ingénieur, datés du 18 août 2015, feuillets E-04 à E-07 de SED-003;
- Plan de construction d'une dalle de béton préparé par Mathieu Marquis, ingénieur, daté du 12 avril 2022, feuillet P-1 de P-2.

CCU-22052513

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

LIEU : 300, 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 les enseignes proposées concernent la suite commerciale de la Banque Scotia;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'affichage est de concevoir des enseignes sobres qui s'intègrent à l'architecture du bâtiment et au concept paysager du site;

ATTENDU QUE les enseignes proposées respectent la sobriété du concept d'affichage du bâtiment et de l'enseigne détachée;

ATTENDUE QUE les enseignes proposées sont :

- une enseigne en façade et un sigle apposé au mur;
- un bandeau d'affichage sur l'enseigne détachée;
- une enseigne sur vitrine;
- une enseigne identifiant le bâtiment;

ATTENDUE QUE les matériaux des enseignes proposés sont composés d'aluminium, de vinyle et/ou d'acrylique;

ATTENDU QUE l'architecture du bâtiment permet l'installation d'une enseigne plus haute pour le local visé, sans excéder le mur sur lequel elle est apposée;

ATTENDU QUE l'enseigne et le sigle apposés en façade du bâtiment sont conformes à la réglementation n'excédant pas une hauteur maximale de 1 m chacun et ils occupent un maximum du 2/3 de la façade de l'unité commerciale;

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 les conditions suivantes :

- L'éclairage intégré au boîtier de l'enseigne principale en façade doit permettre uniquement l'éclairage du lettrage en soirée, sur fond opaque du boîtier;
- Les deux enseignes en vitrine identifiant que le commerce est ouvert doivent être retirées avant que la Ville délivre le certificat d'autorisation d'affichage;
- L'enseigne identifiant l'adresse du bâtiment doit respecter la superficie maximale permise de 0,80 mètres carrés et seul le lettrage détaché pourra être apposé, sans fond opaque.

En référence aux documents suivants :

- Plans des enseignes, préparé par Les Enseignes Pattison, no CM2-69283F, datés du 17 décembre 2021, feuillets 1 à 6 de 6.

CCU-22052514

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 d'affichage vise des enseignes sur vitrine pour le commerce Chico boutique d'animaux;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'affichage est de concevoir des enseignes sobres qui s'intègrent à l'architecture du bâtiment et au concept paysager du site;

ATTENDU QUE le règlement de zonage 1235 permet d'apposer en vitrine une seule enseigne par unité commerciale; sans excéder plus de 25 % de la vitrine sur laquelle elle est installée;

ATTENDU QUE le nombre d'enseignes est comptabilisé en traçant une figure géométrique imaginaire, continue et régulière (un carré ou un rectangle), entourant l'extérieur de l'ensemble des éléments composant ladite enseigne;

ATTENDU QUE le projet d'affichage proposé n'est pas conforme au nombre d'enseignes autorisé à la réglementation;

ATTENDU QUE le contenu d'affichage peut être regroupé en une seule enseigne et apposé dans la partie basse ou haute de la vitrine;

ATTENDUE QUE le matériau proposé pour l'affichage est un vinyle apposé sur la face extérieure de la vitrine;

ATTENDU QUE le projet d'affichage proposé ne respecte pas totalement la sobriété du concept d'affichage du bâtiment, mais demeure intéressant pour ce type d'usage;

ATTENDU QUE le projet d'affichage révisé et conforme devra être autorisé par le Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement;

ATTENDU QUE le projet atteint majoritairement 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 les conditions suivantes :

- Le contenu d'affichage relatif à la carte privilège doit être complètement retiré n'étant pas complémentaire à l'enseigne permanente de façade, soit :
 - Le bandeau d'affichage supérieur identifié « demandez votre carte »;
 - Le bandeau inférieur proposé à droite de la porte d'entrée qui promeut la carte privilège;
 - L'enseigne en forme de cercle sur la porte, qui promeut aussi la carte privilège;

- Le contenu d’affichage doit être regroupé en une seule enseigne et apposé dans la partie basse ou haute de la vitrine, sans excéder plus de 25 % de la vitrine sur laquelle elle est installée.

En référence aux documents suivants :

- Plans des enseignes, préparé par Communication Globale Pub Cité, no 70015, version V4, datés du 27 avril 2022.

CCU-22052515

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

LIEU : 535, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

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 auvents temporaires de la terrasse du restaurant le Shack Attack, situés en cour avant et en cour latérale, par une toiture en tôle;

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’architecture est de concevoir une architecture distinctive qui transcende les modes et qui s’harmonise au cadre naturel de la Ville et d’apporter un soin particulier à l’articulation des différentes composantes architecturales du bâtiment;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Toiture de tôle de la compagnie Vicwest, modèle TJS, de couleur « fusain »;
- Fascia et gouttière de la compagnie Vicwest, de couleur « fusain »;

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.

En référence aux documents suivants :

- Plans d’architecture conçus par Architecture CBA inc., datés du 28 avril 2022, feuillets 02 et 04 de 4.

CCU-22052516

RECOMMANDATION**DEMANDE D’APPROBATION D’UN PIIA POUR L’OBTENTION D’UN CERTIFICAT D’AUTORISATION POUR UN PROJET D’AMÉNAGEMENT DE SITE ET POUR UN PROJET D’AFFICHAGE**

LIEU : 1087, 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’aménagement de site et pour un projet d’affichage;

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'aménagement des terrains est d'assurer la mise en valeur des activités commerciales du centre-ville. Quant à l'affichage, l'objectif principal est de concevoir des enseignes sobres qui s'intègrent à l'architecture du bâtiment et au concept paysager du site;

ATTENDU QUE ce site est visé pour un projet de centre de jardinage en conservant le bâtiment existant et en réaménageant le terrain. Afin de pouvoir procéder à un changement d'usage, une mise aux normes pour l'aménagement de terrain et des espaces de stationnement est requise selon le règlement de zonage no 1235;

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 la recommandation CCU-22022229 refusait la demande préliminaire de modification réglementaire afin d'autoriser l'entreposage extérieur et qu'ainsi, tout entreposage ou remisage doit s'effectuer à l'intérieur d'un bâtiment;

ATTENDU QUE le site visé par la demande est localisé au début du secteur urbanisé de la ville;

ATTENDU QUE l'aménagement de terrain propose les éléments suivants :

- Une noue drainante permettant la rétention des eaux de ruissellement de l'aire de stationnement;
- Des entrées charretières plus sécuritaires;
- Une bande de verdure d'une largeur de 5 mètres et surélevée d'environ 1 à 1,5 mètre avec des plantations afin de minimiser la visibilité des cases de stationnement;
- Des plantations qui permettraient d'atteindre un indice de canopée de 20 % pour l'aire de stationnement;

ATTENDU QU'une surface déjà minéralisée est présente sur le site, à droite du bâtiment existant;

ATTENDU QUE des peupliers en bon état se trouvent à l'emplacement du stationnement projeté et qu'il s'agit d'arbres matures qui contribuent à la qualité environnementale et paysagère du site;

ATTENDU QUE les arbres à planter devront être adaptés à leur milieu;

ATTENDU QUE la relocalisation des entrées charretières devra faire l'objet d'une demande d'autorisation au ministère des transports (MTQ);

ATTENDU QUE le site du 1087, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier apparaît au répertoire des terrains contaminés situés sur le territoire de la ville de Mont-Saint-Hilaire et qu'en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2), le requérant devra s'acquitter de toutes les obligations applicables, notamment en ce qui a trait au changement d'utilisation du terrain;

ATTENDU QUE le projet d'affichage sur socle est sobre et que seul le lettrage sera éclairé en soirée;

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 d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour un projet d'aménagement de site et pour un projet d'affichage, selon les attendus et les conditions suivantes :

Aménagement de terrain :

- Le projet d'aménagement de terrain devra être modifié pour que le stationnement soit relocalisé à droite du bâtiment. La proposition devra permettre de préserver les arbres existants en considérant leur rayon de protection optimal. Le plan révisé devra faire l'objet d'une nouvelle analyse par le comité consultatif d'urbanisme en vertu du règlement de PIIA.
- Pour les essences d'arbres proposées pour la plantation, seul le tilleul d'Amérique est adéquat. L'érable rouge, le hêtre à grandes feuilles, le noyer cendré et le marronnier devront être remplacés par des essences indigènes. Les essences et le plan de plantation devront être déposés avec le plan d'aménagement révisé.

Affichage :

- L'enseigne sur socle est approuvée. Le socle de l'enseigne devra être composé de brique d'argile rouge, afin de poursuivre la tendance du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier. Le modèle et le format devront être soumis au Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement pour approbation.

En référence aux documents suivants :

- Recommandation CCU-22022229;
- Mémo - Demande de PIIA – 1087, boulevard Sir-Wilfrid- Laurier, rédigé par Apur urbanistes-conseils, dossier 2109-418, pages 1 à 5 de 5, daté du 28 avril 2022;
- Plan d'aménagement de site réalisé par Apur urbanistes-conseils, feuillets 1 à 4 de 4;
- Plan d'affichage réalisé par Vision DEL, daté du 21 mai 2022, feuillets 2 et 3 de 3.

CCU-22052517

RECOMMANDATION

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

LIEU : 525, RUE JOLLIET

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 d'aménagement de terrain;

ATTENDU QUE le projet consiste à agrandir le troisième et dernier dôme qui correspond à la bibliothèque de l'école secondaire Ozias-Leduc et à aménager une terrasse extérieure et des gradins de pierres naturelles qui serviront à des événements sociaux organisés par l'école;

ATTENDU QUE les deux premiers dômes ont été présentés lors de la rencontre du 29 janvier 2019. Lors de cette présentation, il a été vu que le projet de rénovations des dômes s'effectuerait en trois (3) phases. L'agrandissement de ce dernier dôme où se trouvera la bibliothèque de l'école constitue la dernière phase des rénovations;

ATTENDU QUE le dôme de la bibliothèque a été vu séparément puisqu'il sera entièrement refait et qu'il se distingue dans sa composition architecturale;

ATTENDU QUE le remplacement des dômes par des structures cylindriques a été préconisé puisque le remplacement simple de la toiture des dômes ne pouvait pas être exécuté compte tenu des méthodes complexes et coûteuses liées à la problématique de la sécurité des travailleurs;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 50, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de bâtiment institutionnel ou public;

ATTENDU QU'UN total de quatre arbres seront abattus pour la réalisation des travaux. Quatre nouveaux arbres d'essence indigène devront être replantés;

ATTENDU QU'UN fossé se situe à proximité du dôme et donc à proximité de la zone de travaux;

ATTENDU QUE les travaux qui auront un impact sur le fossé devront être validés par le Service de l'ingénierie avant l'obtention du permis de construction;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture vise à harmoniser la reconstruction à son environnement immédiat et aux éléments dominants du paysage;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'aménagement vise à aménager des espaces libres respectueux des composantes paysagères du secteur;

ATTENDU les choix des matériaux et coloris suivants :

- Revêtement en aluminium de la compagnie Alutech, modèle 502, de couleur « Gris moyen 40 % »;
- Revêtement de pierre de la compagnie Adair de couleur « Bleue-gris », motif fleuri;
- Fenêtre en verre teinté de couleur bronze avec pellicule SNX 51/23, et contour en métal prépeint de couleur « Ocre vif/orangé »;
- Fenêtre en verre clair avec pellicule SNR-35;

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 d'aménagement de terrain, selon les attendus et la condition suivante :

- Les travaux qui auront un impact sur le fossé devront être validés par le Service de l'ingénierie avec un certificat d'autorisation avant l'obtention du permis de construction pour l'agrandissement.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par l'architecte Éloïse Thibodeau, feuillets A131 à A601 de 9, révisés en date du 27 avril 2022;
- Plans d'architecture de paysage réalisés par l'agence Relief Design, feuillets 2 et 3 de 3, datés du 27 avril 2022;
- Présentation 3D du projet réalisée par l'architecte Éloïse Thibodeau, feuillets 1 à 9 de 9, datés d'avril 2022.

CCU-22052518

RECOMMANDATION**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN**LIEU : 680, 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 d'aménagement de terrain;

ATTENDU QUE le projet consiste à l'aménagement de la cour avant et comprend les éléments suivants :

- L'aménagement de l'aire de stationnement;
- L'ajout de murs de soutènement;
- L'implantation d'un muret décoratif pour l'inscription du numéro civique;
- L'aménagement de l'entrée principale du bâtiments;

ATTENDU QUE le projet est assujetti 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 la longueur de l'aire de virage véhiculaire doit être réduite à 5,25 mètres pour être alignée avec le balcon de l'entrée et ainsi limiter les surfaces minéralisées et l'impact visuel;

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 d'aménagement de terrain, selon les attendus et la condition suivante :

- Un plan modifié illustrant la diminution de la longueur de l'aire de virage devra être transmis lors de la demande de certificat d'autorisation.

En référence au document suivant :

- Plan d'aménagement paysager conçu par Les aménagements Yan Traversy inc., révision datée du 25 avril 2022, page 1 de 1.

CCU-22052519

RECOMMANDATION**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE**LIEU : 529, RUE DU SOMMET
(LOT 3 622 038)

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 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 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'implantation proposée ne permet pas de préserver le paysage naturel en piémont habité, puisque l'emprise du bâtiment est très imposante et nettement supérieure à celle des bâtiments voisins;

ATTENDU QUE l'implantation proposée est si importante qu'elle entraîne une diminution de la taille des marges et une augmentation de la pression sur les arbres à proximité, ce qui compromet grandement leur survie et leur santé;

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

ATTENDU QUE l'architecture proposée est de bonne qualité sur 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 le projet ne permet pas de préserver le cadre paysager puisqu'une grande quantité d'arbres seront coupés en raison de l'important gabarit du bâtiment et l'emplacement des aménagements extérieurs;

ATTENDU QUE le projet ne propose aucun bâtiment accessoire, spa ou piscine, permettant de limiter l'étalement des interventions sur le site;

ATTENDU QUE sur un total de 86 arbres, 60 seront préservés et 26 seront coupés;

ATTENDU QUE de ces 60 arbres préservés, certains d'entre eux seront touchés de façon importante par les interventions prévues sur le site, ce qui compromettra leur survie;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Acier de la compagnie Vicwest, collection Bellara, modèle bois classique de couleur « Noyer foncé »;
- Maçonnerie de la compagnie Permacon, modèle Mondrian de couleur « Nuancé gris Scandina »;
- Toiture de tôle de la compagnie Vicwest, modèle prestige de couleur « Charbon »;
- Porte et fenêtre avec un pourtour de couleur « Charbon »;
- Marquise en acier de la compagnie Vicwest de couleur « Charbon »;
- Soffites et fascias en acier de la compagnie Vicwest de couleur « Charbon »;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas la majorité des objectifs et critères de l'article 39 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 :
 - Dans le but de s'harmoniser avec les bâtiments voisins, l'emprise au sol et la profondeur du bâtiment devront être revues à la baisse;

- La marge latérale gauche devra être d'au minimum 7,09 mètres, alors que la marge latérale droite devra être d'au minimum 4,38 mètres.
- Protection des arbres :
 - Un rayon de protection de trois (3) mètres dans lequel aucune construction ni intervention ne peut être faite devra être prévu autour de l'arbre no. 1;
 - Un rayon de protection de trois (3) mètres dans lequel aucune construction ni intervention ne peut être faite devra être prévu autour de l'arbre no. 51;
 - Un rayon de protection de cinq (5) mètres dans lequel aucune construction ni intervention ne peut être faite devra être prévu autour des arbres no. 53-54;
 - Un rayon de protection de sept (7) mètres dans lequel aucune construction ni intervention ne peut être faite devra être prévu autour de l'arbre no. 55;
 - Un rayon de protection de cinq (5) mètres dans lequel aucune construction ni intervention ne peut être faite devra être prévu autour des arbres no. 58-59-60-60A;
 - Un rayon de protection de cinq (5) mètres dans lequel aucune construction ni intervention ne peut être faite devra être prévu autour des arbres no. 34-35-36-37;
 - Un rayon de protection de cinq (5) mètres dans lequel aucune construction ni intervention ne peut être faite devra être prévu autour des arbres no. 18-19-20-21.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'architecture, modélisation 3D et plan d'architecture de paysage réalisés par Caroline Bousquet de chez Architecture CBA inc., dossier no. 021993, daté du 28 avril 2022, modifié le 10 mai 2022, feuillets 1 à 9 de 9;
- Plan d'implantation réalisé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, dossier no. 28957-00, mandat 58052, minute 57617, daté du 28 avril 2022, modifié le 11 mai 2022.

CCU-22052520

RECOMMANDATION

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

LIEU : 583, RUE CHAPLEAU

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

ATTENDU QUE le projet consiste à changer le revêtement extérieur de la maison, à agrandir le balcon avant avec l'ajout d'un toit par-dessus et à agrandir deux fenêtres en façade principale;

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

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

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

ATTENDU QUE la propriété dispose d'une remise avec un revêtement de vinyle de couleur blanche, en cour arrière;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont :

- Revêtement horizontal de fibrociment de la compagnie James Hardie, de couleur « Gris nocturne »;
- Garde-corps et colonnes en bois teint, avec un revêtement d'apparence pierre pour la partie inférieure des colonnes;
- Fenêtres de couleur blanche du même type que celles existantes;
- Toiture du balcon : bardeau d'asphalte de même couleur que l'existant;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

- Le matériau de parement extérieur pour les murs de la remise devra être le même matériau et la même couleur que le bâtiment principal ou un matériau de classe A ou de classe B, tels que définis à l'article 101 du règlement de zonage no 1235.

En référence aux documents suivants :

- Croquis de l'implantation du balcon fourni par le demandeur, reçu le 29 avril 2022;
- Élévations 3D fournies par le demandeur, reçues le 28 avril 2022.

CCU-22052521

RECOMMANDATION

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

LIEU : 189, RUE DE LA ROCQUE

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 changer le revêtement extérieur de la maison et des cheminées;

ATTENDU QUE le stuc qui est appliqué actuellement est trop endommagé et la maison est impactée par des problèmes d'infiltration;

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 la propriété dispose d'une remise en cour arrière;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont :

- Revêtement de pierre de la compagnie Pierres Royales, modèle Ledge Cobble Stone de couleur « Titane »;
- Revêtement de bois de la compagnie Canoxel, modèle Vstyle, 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 PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- Le matériau de parement extérieur pour les murs de la remise devra être le même matériau et la même couleur que le bâtiment principal ou un matériau de classe A ou de classe B, tels que définis à l'article 101 du règlement de zonage no 1235.

CCU-22052522

RECOMMANDATION

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

LIEU : 719, RUE LAVOIE

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 changer les revêtements sur le garage et sur l'ensemble des façades latérales et arrière pour du vinyle de couleur amande (beige pâle);

ATTENDU QUE la construction du garage attenant a été approuvée par la recommandation CCU-22032214;

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 de travaux de rénovation extérieure 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 matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Mur de la façade avant : Brique rouge actuelle;
- Mur du garage en façade avant : Vinyle modèle séquoia de couleur « Amande »;
- Murs latéraux et arrière : Vinyle modèle séquoia de couleur « Amande »;
- Toiture : Bardeaux d'asphalte brun identique à celui sur le bâtiment existant;
- Porte de garage : Blanche;
- Porte : Blanche;
- Pourtour des fenêtres : Blanc.

ATTENDU QUE le revêtement de vinyle engendre une baisse de la qualité des parements puisque le projet de garage attenant prévoyait initialement une façade en brique et des murs latéral et arrière en acrylique;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER la demande de PIIA 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 préparés par Ysabelle Leclerc, technologue en architecture, datés du 26 avril 2022, feuillets 1 à 9 de 9.

CCU-22052523

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

LIEU : 411, RUE FORTIER

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 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 contigus;

ATTENDU QUE le projet de rénovation consiste à :

- Remplacer le revêtement en vinyle;
- Teindre la brique et peindre les corniches;
- Remplacer les portes et fenêtres;
- Modifier les dimensions de deux fenêtres en façade avant;
- Ajouter une fenêtre au-dessus de la porte d'entrée principale et deux fenêtres en façade latérale droite;
- Remplacer les poutres et colonnes extérieures;

ATTENDU QUE les matériaux extérieurs proposés sont :

- Un clin de la compagnie *Juste du Pin*, collection Äkta, couleur « Perle noire », fini antique, posé à la verticale et de couleur « Blanc arctique », fini antique, posé à l'horizontale;
- Teinture de couleur blanche pour la brique;
- Les portes, fenêtres, fascias et soffites, de couleur « Minerai de fer » de Gentek;
- Poutres et colonne en bois de teinte naturelle;

ATTENDU QUE les bâtiments du secteur ne sont pas composés de revêtement de couleur noire;

ATTENDU QUE l'ajout et la modification des ouvertures existantes permettent l'alignement des ouvertures du bâtiment et s'harmonisent avec le style architectural;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

- Le revêtement extérieur doit être un revêtement de bois d'une teinte plus claire que la couleur noire. Le choix de la couleur devra être soumis au Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement pour approbation;
- Le garde-corps des balcons ne doit pas permettre l'escalade pour assurer sa conformité au Code de construction du Québec 2010.

En référence aux documents suivants :

- Élévations préparées par M Architecture, nommé Projet de rénovation 411 rue Fortier Mont Saint-Hilaire, reçues le 29 avril 2022.

CCU-22052524

RECOMMANDATIONDEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

LIEU : 544, RUE DU SOMMET

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

ATTENDU QUE le projet consiste en l'aménagement de la cour avant et comprend les éléments suivants :

- L'implantation de murs de soutènement;
- L'aménagement de l'aire de stationnement;
- L'intégration d'aires de plantation;

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

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

ATTENDU QUE la reconfiguration du stationnement a pour objectif d'intégrer un plateau pour faciliter le stationnement à proximité du garage;

ATTENDU QUE la forme proposée pour l'allée de stationnement n'est pas commune dans le secteur, mais se retrouve à plusieurs endroits sur le territoire de la ville;

ATTENDU QUE l'insertion de plantations hautes telles des arbres et des arbustes permettra de dissimuler les plateaux de stationnement;

ATTENDU QU'il a été constaté que des travaux d'excavation et d'installation d'un drain ont endommagé les systèmes racinaires d'arbres à préserver en cour arrière, mettant ainsi en péril leur pérennité;

ATTENDU QUE des mesures compensatoires sont exigées au niveau de la plantation en cour avant afin d'assurer le maintien de la canopée et une diversité du couvert forestier;

ATTENDU QU'une bande de végétation naturelle devra être préservée du côté gauche du terrain;

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

- Un plan d'aménagement révisé devra être déposé lors de la demande de certificat d'autorisation. Les modifications requises sont :

- Des plantations d'une hauteur plus importante devront être intégrées au plan afin de dissimuler le plateau de stationnement proposé;
- Une bande de végétation naturelle devra être préservée du côté gauche du terrain, le long de la ligne de terrain;
- Il est requis de planter cinq (5) arbres d'essence indigène en cour avant. Parmi ces arbres, deux (2) devront être à grand déploiement et un (1) devra être un conifère.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'aménagement paysager réalisés par Marie-Ève Coulombe, architecte paysagiste pour Alain Carrier Services Paysagers, révision datée du 28 avril 2022, feuillets AP 01 et AP 02 de 2.

CCU-22052525

RECOMMANDATION

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

LIEU : 665, RUE DES LILAS

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

ATTENDU QUE le projet consiste en la réfection et l'agrandissement du balcon 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 d'une 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 balcon est coulé en béton et agrandi jusqu'au mur latéral droit du bâtiment;

ATTENDU QUE les dimensions du balcon sont de 7,26 m par 1,20 m;

ATTENDU QUE la largeur de l'escalier est légèrement augmentée afin de recentrer la porte d'entrée principale, ce qui permet de mieux intégrer l'accès principal du bâtiment;

ATTENDU QUE le garde-corps est en verre avec poteaux 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 PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- Un écran arbustif et dense doit être aménagé pour dissimuler la fondation de type pilier dudit balcon.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par le propriétaire Christopher Taylor, reçu le 27 avril 2022;
- Photo du matériau et croquis d'architecture préparés par le propriétaire Christopher Taylor, reçus le 27 avril 2022.

CCU-22052526

RECOMMANDATIONDEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

LIEU : 873, RUE DES BERNACHES

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

ATTENDU QUE le projet consiste en l'ajout d'une aire de vie en cour arrière, l'aménagement de murs de soutènement, l'aménagement d'une aire de stationnement et la construction d'une piscine creusée;

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

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

ATTENDU QUE l'option numéro 1 nécessite l'abattage de trois (3) arbres et du remblai supplémentaire pour l'aménagement d'un coin foyer;

ATTENDU QUE l'option numéro 2 nécessite l'abattage de deux (2) arbres et permet la conservation de l'arbre numéro 6;

ATTENDU QUE l'option numéro 2 favorise une meilleure conservation du milieu naturel;

ATTENDU QUE l'aménagement du patio en bois de l'option numéro 2 doit prévoir une ouverture dans le bois qui sera ajustée selon la croissance de l'arbre;

ATTENDU QUE le patio de l'option numéro 2 doit être aménagé sur pieux afin d'empêcher tout remblai supplémentaire;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-20120106 exigeait que l'aire de stationnement soit équipée d'un système de chauffage afin d'assurer que la surface soit exempte de glace pendant les périodes de gel;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

- Lors du dépôt de la demande de certificat d'autorisation, seule l'option numéro 2 pourra être autorisée;
- Lors du dépôt de la demande de certificat d'autorisation, un plan de construction du patio devra être déposé afin de démontrer que celui-ci sera aménagé sur pieux;

- Des mesures de protection des arbres devront être installées pour les arbres à conserver avant de débiter les travaux et devront être conservées pendant toute la durée desdits travaux, 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'aménagement paysager de l'option numéro 1 réalisé par Simon Leclerc, designer paysagiste, révisé le 21 avril 2022;
- Plan d'aménagement paysager de l'option numéro 2 réalisé par Simon Leclerc, designer paysagiste, révisé le 21 avril 2022;
- Lettre du demandeur reçue le 25 avril 2022;
- Recommandation CCU-20120106.

Mme Isabelle Thibeault se retire pour l'étude de ce point.

CCU-22052527

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

LIEU : 712, RUE DES COLIBRIS

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

ATTENDU QUE le projet consiste à aménager le terrain à l'arrière de la maison, avec l'implantation d'une piscine creusée soutenue par un muret et l'ajout d'un spa et d'une remise à jardin.;

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 d'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'aménagement paysager est de préserver le cadre paysager, principalement les massifs boisés d'intérêt et la canopée d'arbres matures;

ATTENDU QUE le projet prévoyait l'abattage de deux arbres à proximité de l'emplacement de la remise;

ATTENDU QUE le Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement est d'avis qu'il est possible de préserver au moins un des deux arbres en éloignant le bâtiment accessoire des arbres existants;

ATTENDU QUE les plans proposent trois options pour les dimensions de la remise, mais que le demandeur a finalement opté pour une remise de 14 pieds par 10 pieds;

ATTENDU QUE la remise ne dispose pas de fondation, qu'elle sera déjà montée, et qu'elle peut être déplacée;

ATTENDU QUE les travaux de nivellement ne devront pas affecter le système racinaire des arbres présents sur le terrain;

ATTENDU QUE des arbres d'intérêts se trouvent à proximité des futures installations sur le lot voisin arrière et le lot voisin de droite;

ATTENDU QUE des mesures d'atténuation d'impact pour les arbres devront être prises afin de s'assurer que les racines des arbres présents le long du terrain ne soient pas endommagées lors de la circulation de la machinerie, et afin de protéger les arbres d'intérêt des terrains voisins;

ATTENDU QUE les plans d'aménagement indiquent le retrait d'une partie de la haie sur la partie droite de la cour arrière;

ATTENDU QUE les plans d'aménagement indiquent qu'une partie de la piscine n'est pas protégée par une clôture de 1,2 mètre de hauteur;

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

- La remise devra être déplacée afin de permettre l'abattage d'un seul arbre sur le terrain;
- Les élévations de la remise et la hauteur de celle-ci devront être fournies pour l'obtention du permis;
- Une enceinte d'une hauteur de 1,2 mètre de hauteur devra être installée tout autour de la piscine creusée;
- Un plan de gestion des déblais devra être fourni pour l'obtention du certificat d'autorisation;
- Les travaux de nivellement ne devront en aucun temps affecter le système racinaire des arbres présents sur le terrain;
- Les mesures d'atténuation d'impacts suivantes pour les arbres devront être prises afin de préserver les arbres du terrain :
 - Installation de clôtures autour des arbres;
 - Installation de paillis et de deux planches épaisses de contreplaqué pour la circulation de la machinerie.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'aménagement paysager, coin piscine et spa, réalisé par Aménagement Clin d'œil, reçu le 19 mai 2022;
- Plan d'aménagement paysager, coin remise, réalisé par Aménagement Clin d'œil, et annoté par le SATE, reçu le 19 mai 2022.

Mme Isabelle Thibeault réintègre la réunion.

CCU-22052528

RECOMMANDATION

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

LIEU : 433-457, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER (LOT 2 348 685)

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

ATTENDU QUE le projet consiste à construire un bâtiment abritant une suite commerciale au rez-de-chaussée et 164 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 a obtenu un avis préliminaire défavorable par la recommandation CCU-22022219;

ATTENDU QUE le demandeur a rencontré le comité et que les échanges concernaient les éléments suivants :

- La préservation des percées visuelles sur la montagne à partir du quartier résidentiel adjacent;
- La modulation du gabarit et de l'architecture afin de minimiser l'effet de masse sur le secteur résidentiel adjacent;
- La clientèle visée par le projet;
- L'usage projeté de la suite commerciale et ses besoins en stationnement;
- La desserte en véhicules d'autopartage et ses besoins en espace;
- La connectivité nord-sud et l'insertion d'espaces semi-privés en relation avec la rue Savoy et la suite commerciale;

ATTENDU QUE le projet a obtenu un avis préliminaire favorable par la recommandation CCU-22041903. Cette recommandation indiquait toutefois qu'une attention particulière devait être apportée sur la gradation des hauteurs afin de diminuer l'effet de masse sur le quartier résidentiel adjacent et ainsi offrir une vue élargie sur la montagne. Elle insistait aussi sur la création sur le site d'un lien de mobilité active entre la rue Savoy et le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier afin de favoriser la connectivité entre les quartiers;

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 et les aménagements paysagers biophiliques contribuent à l'offre d'aire d'agrément de qualité;

ATTENDU QUE le projet prévoit l'aménagement de liens permettant d'assurer la connectivité avec les parcours actifs adjacents et qu'un lien permettant de connecter la rue Savoy au boulevard Sir-Wilfrid-Laurier a été intégré au projet;

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 dérogoire 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 projet de règlement no 1235-20 a pour effet de réviser les dispositions relatives aux seuils de densité résidentielle dans certaines zones. Par conséquent, la limite applicable du nombre d'unités de logement serait de 143;

ATTENDU QUE le requérant doit réviser son projet ou évaluer la possibilité de déposer une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une démarche qui nécessitera au préalable une modification du règlement cadre (no 1238);

ATTENDU QUE l'option préconisée par le requérant devra être transmise afin que les demandes de dérogation mineure et d'exemption de fournir des cases de stationnement puissent être ajustées et traitées;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

- Architecture :
 - Des modifications additionnelles devront être apportées à la volumétrie. Une gradation des hauteurs et des reculs sont requis afin de diminuer l'effet de masse sur le quartier résidentiel adjacent et ainsi élargir la vue sur la montagne à partir de la rue Savoy;
 - Des précisions supplémentaires (*fabricants, modèles*) sur les matériaux devront être transmises;
 - Une œuvre d'art devra être intégrée au projet.
- Aménagement de terrain :
 - Le plan d'aménagement devra favoriser une gestion écologique des eaux de ruissellement pour l'ensemble du site par l'intégration d'espaces de biorétention.
- Frais de redéveloppement :
 - Le projet de redéveloppement est assujéti à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

En référence aux documents suivants :

- Document de présentation réalisé par GMAD et Gestion Rodier, daté du 6 mai 2022, pages 1 à 76;
- Plan projet d'implantation réalisé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 6 mai 2022, minute 57649;
- Recommandations CCU-22022219 et CCU-22041903.

RÉVISION DE PIIA

CCU-22052529

RECOMMANDATION

DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-22012515
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION
UNIFAMILIALE ISOLÉE

LIEU : 1615, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD (LOT 2 349 251)

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA no CCU-22012515 pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée;

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

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

ATTENDU QUE la recommandation CCU-22012515 refusait le projet et demandait entre autres que le projet intègre des toitures en pente, une diminution significative du gabarit de la résidence et une minimisation de l'effet de linéarité de la façade principale par l'intégration d'avancés et de reculs;

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

- Revêtement de pierre de la compagnie Arriscraft, modèle Adair Limestone Studio, format 3 5/8 pouces par 36 pouces, de couleur « Sépia fini fleuri »;
- Revêtement de pierre de la compagnie Arriscraft, modèle Adair Limestone Studio, format 3 5/8 pouces par 36 pouces, de couleur « Sépia fini éclaté »;
- Revêtement de panneau métallique 48 pouces et 96 pouces de la compagnie Panfab, modèle PC550 composite, de couleur « NEOKEM 809 Mesogeios Trieste »;
- Revêtement de bois de la compagnie Sidex, modèle Cèdre rouge, profil chic 6 pouces, de couleur « MF-139 »;
- Toiture métallique de la compagnie Mac Metal Architectural, modèle MS authentique, de couleur « Zinc brossé MHQ 1800 »;
- Cadres de fenêtre en aluminium de couleur « NEOKEN 809 Mesogeios Trieste »;
- Porte et portes de garage en bois, de couleur « MF-139 »;

ATTENDU QUE la hauteur maximale permise pour un bâtiment principal dans la zone H-1 est fixée à neuf (9) mètres;

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-22012515 pour l'obtention d'un permis de construction pour une résidence unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Architecture :
 - Lors du dépôt de la demande de permis, les plans d'architecture devront illustrer l'ensemble des niveaux du sol moyen requis afin de confirmer que la moyenne des quatre (4) façades ne dépasse pas une hauteur maximale de neuf (9) mètres. Lorsqu'une façade est sur plusieurs niveaux, l'ensemble des niveaux doivent être indiqués;
- Aménagement paysager :
 - Des mesures de protection des arbres devront être installées pour les arbres à conserver avant de débiter les travaux et devront être conservées pendant toute la durée desdits travaux, 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 :

- Recommandation CCU-22012515;
- Plan projet d'implantation réalisé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 9 mai 2022 et portant la minute 56968;
- Document de présentation, réalisé par Architecture Design, daté de mai 2022.

MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

CCU-22052530

RECOMMANDATION**DEMANDE DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE NO 1235 AFIN DE RÉDUIRE LA MARGE ARRIÈRE MINIMALE PRESCRITE À LA GRILLE DES SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE H-89**

LIEU : 383, RUE FORTIER

ATTENDU le dépôt de la demande de modification au règlement de zonage no 1235 afin de réduire la marge arrière minimale prescrite à la grille des spécifications de la zone H-89;

ATTENDU QUE la demande consiste à faire réduire la marge arrière minimale de la zone H-89 à 8 mètres alors qu'elle est actuellement de 10 mètres;

ATTENDU QUE les lots de la zone H-89 ont une forme rectangulaire, parallèle à la rue Fortier, ayant pour effet de réduire considérablement la profondeur du lot et celle de la cour arrière;

ATTENDU QUE la modification n'aurait pas d'impacts négatifs sur les propriétés voisines de la zone H-89 et des zones H-86 et H-90, partageant leur ligne de lot arrière avec la zone H-89;

ATTENDU QUE la modification permettrait plus de souplesse dans la réalisation des projets d'agrandissement des propriétés de la zone H-89;

ATTENDU QUE la majorité des zones à usage résidentiel ont des marges arrière minimales de 10 mètres;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de modification au règlement de zonage no 1235 afin de réduire la marge arrière minimale prescrite à la grille des spécifications de la zone H-89, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Extrait du plan de zonage – secteur de la zone H-89;
- Plan projet d'implantation réalisé par Sylvain Labrecque, arpenteur-géomètre, daté du 19 janvier 2022, minute 5715.

CCU-22052531

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

Il est unanimement recommandé

QUE l'assemblée soit levée à 21 h 30.

Marie-Line Des Roches, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président