

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 21 JUIN 2022

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 21 juin 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
Raymond Jacques
François Paradis

M^{mes} Isabelle Thibeault, conseillère municipale
Marie-Ève Daunais (arrivée à 19 h 55)
Lyne Perreault (arrivée à 19 h 55)
Christine Tardif

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

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

Julie Lessard, conseillère professionnelle en urbanisme
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

Mesdames Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes pour la présentation de ce point.

CCU-22062101

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 21 JUIN 2022**

Il est unanimement recommandé

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 21 juin 2022 soit accepté avec l'ajout de la section « Varia » traitant des points suivants :

- Suivi du projet de redéveloppement au 433-457, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;
- Documentation sur le rôle du CCU;
- Consultation citoyenne – patrimoine bâti.

Mesdames Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes pour la présentation de ce point.

CCU-22062102

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

Il est unanimement recommandé

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

DÉROGATION MINEURE

Mesdames Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes pour la présentation de ce point.

CCU-22062103

RECOMMANDATION**DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN DE D'AUTORISER UNE MARGE ARRIÈRE INFÉRIEURE À LA MARGE ARRIÈRE MINIMALE PRESCRITE ET D'AUTORISER UNE BANDE DE VERDURE LE LONG DE LA LIGNE LATÉRALE GAUCHE D'UNE LARGEUR INFÉRIEURE À LA LARGEUR MINIMALE PRESCRITE**

LIEU : 162, RUE SAINTE-THÉRÈSE

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser une marge arrière inférieure à la marge arrière minimale prescrite et d'autoriser une bande de verdure le long de la ligne latérale gauche d'une largeur inférieure à la largeur 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 marge arrière minimale prescrite pour un bâtiment principal à la grille des spécifications de la zone C-9 et à la largeur minimale pour une bande de verdure le long d'une ligne latérale prescrite à l'article 241 du Règlement de zonage no 1235;

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

- Une marge arrière de 11,35 mètres pour l'agrandissement d'une garderie alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit à la grille des spécifications de la zone C-9 une marge arrière minimale de 15 mètres, soit une dérogation de 3,65 mètres;
- Une bande de verdure le long de la ligne latérale gauche d'une largeur de 1,63 mètre alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 241 une bande de terrain d'une largeur minimale de 1,8 mètre le long de la ligne latérale, soit une dérogation de 0,17 mètre;

ATTENDU QUE la demande a pour but de permettre l'agrandissement du bâtiment de la garderie de la Montagne Magique et de poursuivre les aménagements de terrain;

ATTENDU QUE la phase 1 de la garderie était encadrée par le règlement no 1186 intitulé « Règlement décrétant l'octroi d'un permis aux fins de permettre la construction et l'utilisation du lot 5 197 042 au cadastre du Québec pour l'établissement d'une garderie située en zone H-99 au 162, rue Sainte-Thérèse »;

ATTENDU QUE la phase 2 projetée nécessitera l'adoption d'un second règlement en vertu de l'article 134 de la *Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance*;

ATTENDU QUE dans le cadre de l'adoption de ce type de règlement, le conseil municipal peut imposer des conditions;

ATTENDU QU'une marge de recul minimale de sécurité de 30 mètres de l'emprise ferroviaire sera exigée à des fins de sécurité et que cette marge devra être exempte de tout agrandissement ou d'aire de jeux extérieure;

ATTENDU QU'en conséquence, l'agrandissement de la garderie s'effectuera sur deux niveaux de plancher, que la superficie de terrain disponible s'en trouve réduite, impactant ainsi la marge de recul arrière;

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

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

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

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

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

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

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

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur;

ATTENDU QUE la bande de verdure partiellement réalisée le long de la ligne latérale gauche a fait l'objet d'un permis de construction et qu'elle a été effectuée de bonne foi,

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement et d'aménagement du site 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 marge arrière inférieure à la marge arrière minimale prescrite et d'autoriser une bande de verdure le long de la ligne latérale gauche d'une largeur inférieure à la largeur minimale prescrite.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par François Malo, arpenteur-géomètre, daté du 13 juin 2022 et portant la minute 9405;
- Grille des spécifications de la zone C-9;
- Article 241 du Règlement de zonage no 1235.

APPROBATIONS DE PIIA

Mesdames Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes pour la présentation de ce point.

CCU-22062104

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

LIEU : 280, CHEMIN DES PATRIOTES
SUD

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 10 fenêtres du rez-de-chaussée sur les façades latérales et arrière du bâtiment principal;

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 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, d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation et d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE les nouvelles fenêtres en PVC seront similaires à celles du bâtiment actuel, soit à guillotine, à carrelage dans la partie supérieure et de couleur blanche;

ATTENDU QUE le projet proposé s'intègre bien au bâtiment actuel ainsi 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 certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Soumission no. 2205-FR-0005 de Fenêtres Lajeunesse, pages 1 à 3 de 3.

Mesdames Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes pour la présentation de ce point.

CCU-22062105

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

LIEU : 196, RUE DE FLORIMONT

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 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 projet consiste à remplacer la brique de couleur brune sur la façade principale du bâtiment en conservant l'arche de la porte d'entrée uniquement ainsi que le revêtement léger sous les fenêtres;

ATTENDU QUE le matériau est de la pierre de la compagnie Shouldice, modèle Estate Stone, de couleur « Hampton » ou l'équivalent;

ATTENDU QUE les travaux nécessitent l'abattage de deux (2) cèdres qui composent la haie située au coin droit du bâtiment;

ATTENDU QUE les façades des bâtiments limitrophes sont composées d'importantes surfaces en maçonnerie;

ATTENDU QUE le projet est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur;

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 :

- Afin d'uniformiser l'architecture de la façade principale, il est acceptable de retirer aussi l'arche de la porte d'entrée ou de la remplacer par une imposte vitrée;
- La couleur du mortier doit être d'une teinte claire pour respecter le caractère du bâtiment et celui des bâtiments contigus;
- Les moulurations de couleur brune qui découpent les ouvertures peuvent être peintes d'une couleur plus claire qui s'agence avec la pierre proposée et le revêtement léger;
- Le revêtement léger présent sous les fenêtres peut être remplacé par un revêtement léger d'une couleur neutre conforme à la réglementation. S'il est remplacé, il doit également être remplacé sur les autres façades et sur le bâtiment accessoire s'il y a lieu. Le choix du matériau et de la couleur devra être soumis pour approbation lors de la demande de certificat d'autorisation.

En référence au document suivant :

- Détail du matériau déposé par le propriétaire le 16 mai 2022.

Mesdames Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes pour la présentation de ce point.

CCU-22062106

RECOMMANDATION

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

LIEU : 820, CHEMIN BENOIT

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

ATTENDU QUE le projet consiste en la construction d'un bâtiment principal à usage industriel servant d'entrepôt pour particuliers;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 49, en fonction des objectifs et critères particuliers applicables aux zones industrielles (I-3);

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'implantation est de s'assurer que l'implantation des différentes fonctions sur le site présente un ensemble harmonieux, sécuritaire et cohérent;

ATTENDU QUE l'implantation proposée est cohérente et permet de préserver l'alignement des bâtiments présents sur le chemin Benoit;

ATTENDU QUE le gabarit du bâtiment proposé est similaire à celui des autres bâtiments du secteur;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture est de développer un concept de qualité durable distinctif et propre à l'activité industrielle;

ATTENDU QUE l'architecture proposée est de qualité supérieure à celle du bâtiment actuel et à celle des bâtiments du secteur d'insertion;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'aménagement de terrain sont d'encourager les aménagements paysagers qui accordent une image industrielle de qualité, de favoriser une transition harmonieuse entre les usages avoisinants et les usages industriels et d'améliorer la qualité environnementale de l'aménagement paysager;

ATTENDU QUE l'aire de stationnement est en majeure partie située en cours latérales et arrière en plus d'être dissimulée par des plantations prévues tout autour de cette aire;

ATTENDU QUE les cases de stationnement et les allées de circulation autour sont de la dimension minimale prévue par le règlement de zonage afin de limiter les surfaces minérales;

ATTENDU QUE le projet prévoit la plantation de plusieurs arbres et végétaux;

ATTENDU QUE la largeur du lot limite les options en termes d'emplacement et d'implantation du bâtiment et par le fait même, limite les options pour l'aménagement du site;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Revêtement profilé d'acier mural, du fabricant Duchesne, de couleur « Fusain 306 »;
- Revêtement profilé d'acier mural, du fabricant Duchesne, de couleur « Fusain 730 »;
- Revêtement d'acier, du fabricant Vicwest, modèle Bellara, couleur « Bois de rose chaleureux »;

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 industriel, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Un système permettant l'éclairage de toute la surface de l'aire de stationnement devra être prévu aux plans pour l'émission du permis, conformément à l'article 218 du Règlement de zonage no 1235;
- Un système de drainage de surface composé d'au moins un puisard de 50 cm de diamètre devra être prévu aux plans pour l'émission du permis, conformément à l'article 220 du Règlement de zonage no 1235;
- Une bande de terrain gazonnée et garnie d'un aménagement naturel, le long des lignes latérales et arrière, d'une largeur minimale de 1,80 mètre devra être prévue aux plans pour l'émission du permis, conformément à l'article 242 du Règlement de zonage no 1235;

- Des aires de biorétention ou des jardins de pluie devront être prévus dans les aires de verdure au pourtour du stationnement. Ces éléments devront être ajoutés aux plans pour l'émission du permis;
- Une fiche détaillant le type et l'essence des arbres devra être prévue aux plans pour l'émission du permis;
- Une nouvelle demande de PIIA devra être déposée pour la phase 2 et la phase 3 du projet puisque l'actuelle demande est uniquement pour la phase 1 du projet.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation réalisé par Sylvain Labrecque, arpenteur-géomètre, dossier 70909, mandat 58319, minute 5912, daté du 27 avril 2022, modifié le 8 juin 2022;
- Plan d'architecture et plan d'aménagement réalisés par JCA architecture, présentation au PIIA de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, daté du 7 juin 2022, pages 1 à 12 de 12.

Mesdames Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes pour la présentation de ce point.

CCU-22062107

RECOMMANDATION

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

LIEU : 1201, 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 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 des travaux de rénovation est d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux et l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE les travaux assujétiés au PIIA consistent à :

Bâtiment principal :

- Remplacer le revêtement extérieur sur les quatre façades;
- Décaper et teindre la porte d'entrée de couleur « Sandbanks »;
- Teindre les poutres apparentes des corniches;
- Installer des luminaires aux portes d'entrée;

Garage détaché :

- Peindre ou remplacer le revêtement extérieur sur les quatre façades;
- Remplacer la porte de garage;
- Installer des luminaires aux portes d'entrée;
- Décaper et teindre la porte de service;

ATTENDU QUE les matériaux proposés sont :

- Un clin de bois texturé par Maibec de couleur « Bois de poivre », d'une largeur de 8 pouces, posé à la verticale tel que l'existant;
- Un clin de bois texturé par Maibec de couleur « Bois de poivre », d'une largeur de 6 pouces, posé à la l'horizontal tel que l'existant pour les pignons et les lucarnes;

- Une porte de garage en acier, texturée effet bois, de la compagnie Garaga, modèle Eastman ou North Hatley, de couleur « Sandbanks » avec insertion de deux verres avec carrelage dans sa partie supérieure;
- Teinture de couleur « Sandbanks » pour les portes de bois et les poutres des corniches;

ATTENDU QUE le clin de bois proposé, sa largeur et le sens de sa pose sont compatibles avec le style d'une maison québécoise;

ATTENDU QUE les couleurs de l'agencement proposé sont de teintes neutres et sobres et s'harmonisent avec les bâtiments limitrophes ainsi que la nature du milieu;

ATTENDU QUE les travaux ne visent pas à rétablir le caractère d'origine, mais respectent le style québécois du bâtiment d'intérêt;

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 :

- Les planches cornières, les moulurations des ouvertures et les accents du bâtiment doivent être en bois de couleur blanche ou de même couleur que le revêtement extérieur, soit « Bois de poivre », sauf pour les portes qui peuvent être de couleur « Sandbanks » et en acier ou en aluminium pour la porte de garage;
- La teinture des portes et des poutres doit être semi-opaque afin de conserver la richesse du grain de bois;
- Les systèmes d'éclairage des luminaires ne doivent pas projeter des faisceaux lumineux de couleur.

En référence au document suivant :

- Description des travaux préparée par la demanderesse, Sylvie Pigeon, et déposée le 23 mai 2022.

CCU-22062108

RECOMMANDATION

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

LIEU : 618, 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 d'agrandissement;

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 est d'harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant et les bâtiments des terrains adjacents;

ATTENDU QUE l'objectif secondaire du PIIA au niveau d'un agrandissement est de minimiser les impacts liés à l'augmentation du gabarit de la construction sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE les travaux d'agrandissement consistent à l'aménagement d'un garage attenant;

ATTENDU QUE la hauteur proposée permet l'aménagement d'une mezzanine pleine grandeur pour faire un rangement;

ATTENDU QUE le volume et la forme de l'agrandissement créent une pression visuelle sur le bâtiment existant et déséquilibrent la façade;

ATTENDU QU'un garage est une composante accessoire et secondaire à un bâtiment d'habitation;

ATTENDU QUE les matériaux sont :

- Un clin d'aluminium par Kaycan, modèle Urbanix d'une largeur de 6 pouces, couleur « Blanc de Loup »;
- Un bardeau d'asphalte BP, modèle Mystique, de couleur « Noir 2 tons »;

ATTENDU QUE le projet atteint partiellement l'objectif principal du PIIA au niveau d'un agrandissement qui est d'harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant;

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, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Remplacer le toit à pignon par un toit à deux versants;
- Réduire la hauteur de l'agrandissement au même niveau ou plus bas que le volume central du bâtiment;
- Le parement extérieur du garage adossé doit être de même type et de même couleur que ceux du bâtiment principal. Ainsi, le revêtement en vinyle présent sur les autres façades du bâtiment devra être remplacé et par le même matériau que celui du garage adossé. Un matériau d'acrylique de couleur blanche serait à favoriser, étant déjà présent en façade.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Roch Mathieu, arpenteur-géomètre, daté du 2 juin 2022, minute 19 857;
- Plan d'architecture préparé par Atelier Novako daté du 5 juin 2022, projet P22-2211, feuillets A-003, A-301 et A-302;
- Liste des matériaux préparée par Atelier Novako datée du 31 mai 2022.

CCU-22062109

RECOMMANDATION

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

LIEU : 715, BOULEVARD DE MONTENACH

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 sur toutes les façades de la maison;

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

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

ATTENDU QUE le revêtement de brique n'est pas impacté par les travaux et il sera maintenu;

ATTENDU QUE les travaux font suite à la découverte de fourmis charpentières dans les murs;

ATTENDU QUE les travaux ont débuté sans l'obtention d'un certificat d'autorisation;

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

- Façade principale : Revêtement horizontal d'aluminium de la compagnie Rialux, modèle Tiago, de couleur « Driftwood »;
- Façades latérales et arrière : Revêtement de fibrociment de la compagnie James Hardie, modèle HardiePlank couleur « Brun kaki »;

ATTENDU QU'un critère du règlement de PIIA préconise une harmonisation des matériaux sur l'ensemble des façades;

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 et la condition suivante :

- L'utilisation d'un seul matériau souple est favorisée sur l'ensemble des façades.

En référence au document suivant :

- Présentation du projet préparé par le demandeur, annexes 1, 2 et 3 reçues le 13 mai 2022.

CCU-22062110

RECOMMANDATION

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

LIEU : 277-279, RUE SAINT-HIPPOLYTE

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 remplacement du revêtement de la toiture principale et le retrait des deux cheminées;

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

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'architecture est de s'assurer que toute intervention favorise la préservation et la mise en valeur des caractéristiques du Vieux-Village et d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE le remplacement du revêtement de la toiture n'altère pas le style architectural actuel, et que la proposition s'intègre bien au bâtiment et à son milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le retrait des cheminées ne modifie que très légèrement l'apparence générale du bâtiment;

ATTENDU QUE la volumétrie et la forme de la toiture mansardée et des autres caractéristiques architecturales soulignées dans le repérage du patrimoine bâti ne sont pas visées par les travaux de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le matériau est le suivant :

- Bardeau d'asphalte de la compagnie Timberline de couleur « Gris étain » (gris foncé);

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 :

- Échantillon du revêtement proposé : bardeau d'asphalte de la compagnie Timberline de couleur « Gris étain ».

CCU-22062111

RECOMMANDATION

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

LIEU : 544, RUE DU MASSIF

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

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer une partie du revêtement de pierre sur les élévations latérales et arrière;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau 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 des travaux d'agrandissement de fenêtres, non assujétiés aux PIIA, sont nécessaires sur la maison;

ATTENDU QUE l'application du revêtement léger éviterait d'installer des linteaux d'acier au-dessus des fenêtres qui seront agrandies;

ATTENDU QUE la majorité du mur arrière sera composé du matériau proposé, en excluant les nouvelles fenêtres du rez-de-chaussée;

ATTENDU QUE le revêtement de bois existant situé sur l'élévation gauche de la maison sera teint de la même couleur que le nouveau revêtement;

ATTENDU QUE le choix du matériau soumis par le demandeur est le suivant :

- Revêtement vertical en composite bois-polymère de la compagnie NewTechWood, modèle UH-61 de couleur « Ipé Brésilien »;

ATTENDU QUE le projet prévoit de diminuer considérablement la proportion de maçonnerie sur le bâtiment et que ce dernier comprend déjà une section de bois installée à l'horizontale;

ATTENDU QUE l'agencement entre les matériaux n'est pas suffisamment documenté pour être évalué;

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

Après délibérations, il est majoritairement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER 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 :

- Des modélisations 3D sont requises pour chacune des façades visées par le projet.

En référence au document suivant :

- Plan initial de la maison annoté par le demandeur, reçu le 26 mai 2022

CCU-22062112

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 : 284-286, RUE SAINT-HIPPOLYTE

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

ATTENDU QUE le projet consiste en la restauration du bâtiment principal par le biais des interventions suivantes :

- Démolition de l'annexe à l'arrière du bâtiment principal (2,82 mètres par 3,40 mètres);
- Ajout d'une tourelle reprenant les mêmes matériaux et ouvertures que celles sur le reste du bâtiment (2,30 mètres par 1,43 mètre / hauteur de 1,92 mètre);
- Changement de revêtement sur l'ensemble du bâtiment (Lambris de bois, de la compagnie Maibec, peint de couleur « Jaune champêtre Maibec »);
- Réparation de la corniche à l'étage (Lambris de pin nouveaux peint de couleur « Windham Cream » de Benjamin Moore);
- Changement des colonnes et garde-corps à l'étage (Bois de pin clair peint de couleur « Windham Cream » de Benjamin Moore);
- Changement du garde-corps du rez-de-chaussée (Bois de pin clair peint de couleur « Windham Cream » de Benjamin Moore);
- Changement des fenêtres sur l'ensemble du bâtiment (Fenêtres à crémonne, à carreaux en bois de cèdre espagnol teint « Rouge Canyon »);
- Changement des portes sur l'ensemble du bâtiment (Style identique à l'existant, bois de cèdre espagnol teint « Rouge Canyon »);
- Changement des chambranles des portes et des fenêtres sur l'ensemble du bâtiment (Style identique à l'existant, bois de cèdre espagnol teint « Rouge Canyon »);

- Changement de l'escalier extérieur en façade latérale gauche (Taille similaire à celle existante, en forme de « U » avec deux paliers, teinte harmonisée avec le reste du bâtiment, soit en rouge et beige);
- Changement des gouttières sur l'ensemble du bâtiment (aluminium de couleur « Vanille »);

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

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'architecture sont de s'assurer que toute intervention favorise la préservation et la mise en valeur des caractéristiques du Vieux-Village et d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE le projet respecte bien le bâtiment actuel en plus de proposer des travaux de restauration visant à se rapprocher du style d'origine du bâtiment;

ATTENDU QUE l'ensemble des travaux prévus s'agence bien les uns avec les autres, ainsi qu'au milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le caractère patrimonial est mis en valeur dans le cadre des travaux prévus;

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 :

- Les plans des garde-corps et des colonnes indiquant leur hauteur, leurs dimensions et leur emplacement devront être fournis à la demande de permis;
- Une nouvelle demande de PIIA devra être déposée pour les travaux de la phase 2.

En référence aux documents suivants :

- Présentation du projet de rénovation, préparée par Marc Doiron, version du 6 juin 2022, pages 1 à 19 de 26;
- Photo des échantillons de matériaux, fournie par Marc Doiron, reçue le 26 mai 2022.

CCU-22062113

RECOMMANDATION

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

LIEU : 321, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

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

ATTENDU QUE le projet consiste à installer une enseigne de façade et à intégrer un panneau d'affichage sur l'enseigne sur poteaux de l'ensemble commercial pour le restaurant Le Poké Station;

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

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

ATTENDU QUE la nouvelle enseigne de façade reprend le boîtier existant d'une largeur de 3,05 mètres et d'une hauteur de 0,61 mètre;

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

ATTENDU QUE les affiches ont été installées sans certificats d'autorisations;

ATTENDU QUE les boîtiers ont été installés avant l'entrée en vigueur du Règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE les affiches sur vitrine visible sur les plans ont été retirées, n'étant pas conformes;

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 :

- Les plans d'affichage devront être modifiés pour la demande de permis. Les enseignes devront comporter un système d'affichage conçu de façon à ce que seul le lettrage soit visible en soirée. Une inversion des couleurs (fond noir et lettrage de couleur claire) peut également être autorisée;
- Un certificat d'autorisation de place d'affaires devra être approuvé préalablement à l'émission du certificat d'autorisation pour l'affichage.

En référence au document suivant :

- Plan d'enseignes réalisé par SCDA Enseignes, feuillet 1 de 1, reçu le 30 mai 2022.

Mesdames Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes pour la présentation de ce point.

CCU-22062114

RECOMMANDATION

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

LIEU : 162, SAINTE-THÉRÈSE

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

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 ainsi qu'à un projet de bâtiment commercial;

ATTENDU QUE le projet consiste à :

- Ajouter une nouvelle aile sur deux niveaux de plancher (rez-de-chaussée et rez-de-jardin). La superficie d'implantation approximative est de 410 mètres carrés;
- Aménager trois (3) nouvelles aires de jeux extérieures;
- Aménager un talus entre le rez-de-jardin projeté et le niveau existant du terrain à l'arrière;

- Ajouter 23 cases de stationnement pour un total de 44 cases;

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

ATTENDU QUE la phase 1 de la garderie était encadrée par le règlement no 1186 intitulé *Règlement décrétant l'octroi d'un permis aux fins de permettre la construction et l'utilisation du lot 5 197 042 au cadastre du Québec pour l'établissement d'une garderie située en zone H-99 au 162, rue Sainte-Thérèse;*

ATTENDU QUE la phase 2 projetée nécessitera l'adoption d'un second règlement en vertu de l'article 134 de la *Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance;*

ATTENDU QUE dans le cadre de l'adoption de ce type de règlement, le conseil municipal peut imposer des conditions;

ATTENDU QU'une marge de recul minimale de sécurité de 30 mètres de l'emprise ferroviaire sera exigée à des fins de sécurité et que cette marge devra être exempte de tout agrandissement ou d'aire de jeux extérieure;

ATTENDU QU'en conséquence, l'agrandissement de la garderie s'effectuera sur deux niveaux de plancher;

ATTENDU QUE l'aménagement du terrain à l'arrière nécessitera des modifications à la topographie par l'aménagement d'une pente descendante vers le niveau du rez-de-jardin;

ATTENDU QUE le traitement architectural de l'agrandissement sera dans la continuité du bâtiment existant;

ATTENDU le choix des matériaux et coloris :

- Murs : déclin de bois horizontal 6" de couleur « Or des prairies » de Maibec;
- Toiture : bardeaux d'asphalte de couleur « Noir double » de Iko;
- Fascia et soffite : aluminium prépeint noir;
- Colonnes : bois traité;
- Fenestration (incluant portes coulissantes) : aluminium prépeint couleur Sico # 6099-54 « Étoile de mer jaune »;
- Portes extérieures : aluminium prépeint de couleur « Rouge pomme »;

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement nécessitera l'abattage d'environ huit (8) arbres mais que d'autres seront plantés en compensation;

ATTENDU QUE les plantations exigées lors de la phase 1 de la construction de la garderie n'ont pas été réalisées;

ATTENDU QU'une dérogation mineure devra être accordée pour la marge arrière et pour la bande de terrain le long de la ligne latérale gauche;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

- Un plan de plantation modifié devra être déposé pour la demande de permis. Ce dernier devra comprendre les éléments suivants :
 - Conformément à l'article 241 du Règlement de zonage no 1235, la plantation de 13 arbres en cour avant est requise. Au moins un de ces arbres doit être un arbre d'essence indigène à grand déploiement. Pour les plantations de feuillus, le diamètre minimum à la plantation doit être de 5 centimètres mesuré à 1 mètre du sol. Pour les plantations de conifères, le diamètre minimum à la plantation doit être de 8 centimètres mesuré à 1 mètre du sol;
- Pour tout mur de soutènement (s'il y a lieu), un plan devra être fourni, incluant une vue en coupe et les niveaux de terrain.

En référence aux documents suivants :

- Recommandation CCU-22041918;
- Plans d'architecture réalisés par Denommée Architectes, projet phase 2, feuillets A010, A300 et A301, révisés le 14 juin 2022;
- Plan d'implantation réalisé par François Malo, arpenteur-géomètre, minute 9450, daté du 13 juin 2022;
- Plans des services souterrains et du nivellement signés par Martin Cloutier, ingénieur, dessins C100 et C300, datés du 14 juin 2022.

CCU-22062115

RECOMMANDATION

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

LIEU : 597, 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 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 l'enseigne sur socle est dérogatoire à l'article 261 du Règlement de zonage no 1235 quant au ratio d'affichage autorisé et aux plantations requises à la base du socle;

ATTENDU QUE l'article 386 du Règlement de zonage no 1235 permet la modification du message d'une enseigne dérogatoire si elle est protégée par droit acquis;

ATTENDU QUE seul le panneau d'affichage est remplacé sur la structure de l'enseigne dérogatoire;

ATTENDU QUE le droit acquis de l'enseigne sur socle devra être démontré par le requérant;

ATTENDU QUE les autres enseignes présentes sur le site ne sont pas touchées par les travaux;

ATTENDU QUE le panneau d'affichage est en aluminium de couleur blanche, sans éclairage, vissé sur le socle. Le logo de l'entreprise est un lettrage aux couleurs corporatives, découpé en Sintra d'une épaisseur de ½ pouce;

ATTENDU QUE la superficie du panneau d'affichage atteint une superficie de 1,96 mètres carrés, soit de 2,53 mètres en largeur et de 0,78 mètre en 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 un projet d'affichage, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Le demandeur doit démontrer que l'enseigne dérogatoire est protégée par droits acquis, sans quoi l'enseigne devra être modifiée pour être conforme aux normes relatives au ratio d'affichage autorisé et aux plantations requises à la base du socle;
- Si des droits acquis sont reconnus, il est exigé que des plantations en pot ou en jardinière soient déposées et entretenues au pourtour du socle de l'enseigne;
- La couleur bleue royale des enseignes directionnelles peut être peinte en « Bleu turquoise » qui se retrouve sur le panneau d'affichage de l'enseigne sur socle.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'affichage préparé par Poitras industries, numéro 170043 A-R-1, daté du 13 septembre 2017, déposé le 20 mai 2022;
- Plan de localisation de l'enseigne, déposé par le demandeur, le 20 mai 2022.

CCU-22062116

RECOMMANDATION

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

LIEU : 176, RUE DE SAINT-EXUPÉRY
(LOT 1 818 462)

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

ATTENDU QUE le projet consiste à construire une nouvelle résidence unifamiliale isolée à la suite d'une inondation majeure à l'intérieur du bâtiment;

ATTENDU QUE la construction reprendra la même implantation que le bâtiment d'origine puisque les fondations sont conservées pour y appuyer la nouvelle structure;

ATTENDU QUE les travaux ont débutés sans autorisation municipale et qu'un avis d'arrêt de travaux a été transmis;

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 construction est de s'intégrer harmonieusement avec le milieu existant;

ATTENDU QUE la proposition reprend le type architectural de maison canadienne que se retrouve à quelques endroits dans le secteur;

ATTENDU QUE la hauteur du bâtiment proposé au faite est représentative de la hauteur des maisons de même type dans le secteur;

ATTENDU QUE la hauteur du bâtiment au faite du toit ne peut excéder la proposition, soit une hauteur totale de 8,23 mètres;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Revêtement :
 - Clin de bois d'ingénierie de la compagnie Goodfellow, modèle Goodstyle, de couleur « Illusion Noisette »;
 - Maçonnerie de la compagnie Impex Stone, modèle Mont-Blanc, de couleur « Naturel »;
- Toiture :
 - Bardeau d'asphalte, de la compagnie BP, modèle Everest 42, de couleur « Noir 2 tons »;
- Fascias, soffites, gouttières, colonnes et garde-corps :
 - En aluminium de couleur noire;
- Moulures de coin et moulures des fenêtres :
 - Bois de la compagnie GoodFellow, de type *smartboard* de couleur noire;
- Portes et fenêtres :
 - De couleur noire;
- Galerie :
 - Plancher en bois traité de couleur brune;
 - Jupe décorative en bois traité tel le plancher, installée à la verticale;

ATTENDU QUE les éléments de découpage noirs devront être modifiés afin de proposer une teinte harmonisée aux résidences du secteur;

ATTENDU QUE les moulures de coin du bâtiment devront reprendre la même couleur que celle prévue pour le revêtement léger;

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 PIA pour l'obtention d'un permis de construction pour une nouvelle construction résidentielle sur fondation existante, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Un certificat de localisation à jour devra être déposé à la fin des travaux;
- Les lucarnes devront être recouvertes du même parement de clin de bois que le rez-de-chaussée. La maçonnerie devra être installée sur l'ensemble du mur de la façade avant ou en bandeau dans la partie inférieure du mur. Un plan révisé devra être soumis lors de la demande de permis;
- Les couleurs des découpages devront être modifiées et les choix devront être transmis lors de la demande de permis pour approbation. Les modifications requises sont les suivantes :
 - Les éléments de découpage de couleur noire devront être remplacés par des éléments de couleur gris foncé, blanche ou beige. Les éléments visés sont les suivant : Fascias, soffites, gouttières, colonnes, garde-corps et moulures de fenêtres;
 - Les moulures de coin du bâtiment devront être harmonisées à la couleur du revêtement léger.

En référence aux documents suivants :

- Certificat de localisation de la résidence d'origine, préparé par Félix Gendron, arpenteur-géomètre, daté du 5 avril 1985;

- Plans d'architecture préparés par Marie-Ève Boutin, technologue, datés de mars 2022 feuillet A03 de 5.

CCU-22062117

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

LIEU : 636, RUE DOYLE

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 l'ajout d'une terrasse couverte en cour arrière de la résidence;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des rénovations extérieur 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 Maibec, modèle bardeau de cèdre carré, de couleur blanche;
- Toiture en tôle d'acier prépeint de la compagnie Mac Metal Architectural, de couleur « Anthracite »;
- Poutre de bois teint, harmonisé à l'existant;
- Maçonnerie harmonisée 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 de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- Le descriptif complet des matériaux (type, compagnie, modèle, couleur) devra être transmis lors de la demande de permis.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Architecture Lévesque et Brault, datés du 3 juin 2022, feuillets A1 à A3 de 5.

CCU-22062118

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

LIEU : 757, RUE DES CHARDONNÉRETS

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 est assujéti à l'approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 38, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction dans le piémont de la zone H-56;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'aménagement est de préserver le cadre paysager, notamment les massifs boisés d'intérêt, la zone d'éboulement et les cours d'eau;

ATTENDU QUE la partie arrière du terrain est conservée à l'état naturel et présente une végétation dense;

ATTENDU QUE les travaux d'aménagement consistent à réaliser :

- Une allée de stationnement et une case supplémentaire;
- Deux allées piétonnes;
- Un enclos à matières résiduelles;
- Des murs de soutènement et deux escaliers;
- Une piscine creusée;
- Une remise à jardin et une pergola;
- Des plantations et de la tourbe;
- L'abattage de quatre arbres;

ATTENDU QUE la proximité du bâtiment et les distances de plantation minimales prescrites ne permettent pas la plantation minimale de deux (2) arbres en cour avant;

ATTENDU QUE la propriété doit maintenir une densité d'un (1) arbre par 50 mètres carrés de terrain, ce qui équivaut à 31 arbres minimum;

ATTENDU QUE tous les ouvrages situés à l'intérieur de l'aire de protection de l'arbre no 22 identifié d'intérêt reposent sur une fondation à pilier de type pieux vissés;

ATTENDU QUE la remise à jardin respecte l'architecture du bâtiment principal dans le style et les matériaux;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPOUVER 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 :

- L'arbre no 4 doit être conservé afin de maintenir le regroupement d'arbres naturels à proximité de l'arbre no 22, identifié d'intérêt ayant une grande valeur écologique;
- Il est favorisé de retirer la superficie gazonnée en cour arrière située dans l'aire de protection de l'arbre no 22 identifié d'intérêt;
- Il est favorisé de repositionner la piscine et son pavage plus près du bâtiment principal afin de s'éloigner du terrain arrière naturel et éviter les superficies gazonnées à proximité;
- L'enceinte de piscine doit être repositionnée afin de ceinturer la piscine creusée sans traverser le rayon de protection de l'arbre no 22 identifié d'intérêt;
- Le mur de soutènement arrière ne doit pas être situé dans le rayon de protection de l'arbre d'intérêt no 22;
- Les pas japonais situés dans l'emprise de la rue, qui mènent directement de la rue à la porte principale du bâtiment, doivent être retirés;
- Le déblai doit être retiré du site pendant les travaux et ne peut être entreposé sur le site;

- 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 certificat d'autorisation pour en faire partie intégrante.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'aménagement paysager préparé par Les Innovations paysagées Ladouceur, daté du 14 juin et déposé le 15 juin 2022, feuillets no P-01 à P-013;
- Plan 3D de l'aménagement préparé par Les Innovations paysagées Ladouceur, déposé le 15 juin 2022;
- Plan de la remise préparé par Les Innovations paysagées Ladouceur, déposé le 15 juin 2022.

CCU-22062119

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

LIEU : 1190, CHEMIN DE LA MONTAGNE

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

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'affichage est de favoriser un mode d'affichage distinctif, respectueux des caractéristiques paysagères du secteur;

ATTENDU QUE l'usage commercial complémentaire à l'habitation unifamiliale a été autorisé sous le certificat d'autorisation no 2022-00021;

ATTENDU QUE le projet consiste en l'installation d'une enseigne d'une superficie de 0,43 mètres carrés soit de 0,61 mètre en largeur et de 0,71 mètre en hauteur (24" x 28") sur une structure existante en fer ouvragé;

ATTENDU que le matériau est un panneau métallique léger et mince avec un imprimé graphique en arrière-plan et superposé d'un lettrage en plexiglass de couleur verte;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour un projet d'affichage, selon les attendus et les conditions suivantes :

- L'impression en arrière-plan ainsi que le lettrage en plexiglass doivent être retirés. Le concept d'affichage doit être révisé pour assurer une sobriété et respecter le caractère patrimonial et artistique du chemin de la Montagne;
- Un matériau de bois est favorisé pour l'enseigne pour assurer son intégration au caractère naturel du chemin de la Montagne;
- Si le matériau de l'enseigne est métallique, le lettrage doit être découpé ou gravé afin d'assurer un certain caractère patrimonial.

En référence au document suivant :

- Plan d'affichage préparé par Millenium Lettrage inc. et déposé le 25 mai 2022.

RÉVISIONS DE PIIA

CCU-22062120

RECOMMANDATION**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-22052516
POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT
D'AUTORISATION POUR UN PROJET
D'AMÉNAGEMENT DE SITE ET UN PROJET
D'AFFICHAGE**

LIEU : 1087, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-22052516 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 la recommandation CCU-22052516 approuvait le projet d'affichage sur socle mais exigeait une révision du plan d'aménagement de terrain;

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

- Une surface minéralisée réduite par rapport à l'existante;
- Des entrées charretières plus sécuritaires;
- Des cases de stationnement situées majoritairement en cour latérale droite;

- Une bande de verdure d'une largeur d'environ 10 mètres et un talus surélevé 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 plus de 50 % pour l'aire de stationnement;
- Le maintien des peupliers à gauche du bâtiment principal et de la rangée d'arbres à droite du terrain;

ATTENDU QUE la relocalisation des entrées charretières devra faire l'objet d'une demande d'autorisation au ministère des Transports du Québec (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 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-22052516 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 la condition suivante :

- Pour l'affichage sur socle, la recommandation CCU-22052516 approuvant l'enseigne est maintenue.

En référence aux documents suivants :

- Recommandation CCU-22052516;
- Plans d'aménagement de site réalisés par Apur urbanistes-conseils, datés du 14 juin 2022, feuillets 1 à 3 de 3.

CCU-22062121

RECOMMANDATION

DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-22052522
POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT
D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE
RÉNOVATION EXTÉRIEURE

LIEU : 719, RUE LAVOIE

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-22052522 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 CanExel de couleur « Sable » (beige pâle);

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 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 le revêtement proposé est de bonne qualité et qu'il s'intègre bien au bâtiment actuel ainsi qu'à son milieu d'insertion;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Mur de la façade avant : Brique rouge (aucune modification);
- Mur du garage en façade avant : CanExel, VSTYLE, couleur « Sable »;
- Murs latéraux et arrière : CanExel, VSTYLE, couleur « Sable »;
- Toiture : Bardeau d’asphalte brun identique à celui sur le bâtiment existant;
- Porte de garage : De couleur blanche;
- Porte : De couleur blanche;
- Pourtour des fenêtres : De couleur blanche;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D’APPROUVER la demande de révision du PIA CCU-22052522 pour l’obtention d’un certificat d’autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

AVIS

CCU-22062122

RECOMMANDATION

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

LIEU : 1753, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD

ATTENDU le dépôt d’une demande d’autorisation afin d’effectuer des travaux dans une zone à risques de glissement de terrain dans le cadre des travaux de construction d’un bâtiment principal et d’aménagement de la cour arrière;

ATTENDU QUE selon les dispositions du Règlement de zonage numéro 1235, la propriété visée par la demande est située en partie dans la zone à risques de glissement de terrain de la rivière Richelieu;

ATTENDU QUE le règlement de zonage précise à l’article 291, portant sur les restrictions à la délivrance de permis ou de certificat d’autorisation dans les secteurs à risques telle la rivière Richelieu, que toute nouvelle construction principale et tout nouveau bâtiment accessoire à l’usage résidentiel font partie des interventions interdites, à moins d’avoir été préalablement autorisées par le conseil à la suite de l’obtention de l’avis du comité consultatif d’urbanisme (CCU) et si une étude géotechnique de type 1 (tel que décrite au tableau 12.1) démontre que les interventions projetées ne sont pas susceptibles de provoquer ou d’être touchées par un glissement de terrain;

ATTENDU QUE selon les rapports géotechniques réalisés par Labo Montérégie, datés du 5 juillet 2021 et du 6 juin 2022, la construction d’un nouveau bâtiment principal et les aménagements en cour arrière, comprenant l’ajout d’une piscine creusée, des murets de soutènement et une remise à jardin, ne contribueront pas à diminuer le coefficient de sécurité du talus, estimé à 1,57;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande d'autorisation afin d'effectuer des travaux dans une zone à risques de glissement de terrain dans le cadre des travaux de construction d'un bâtiment principal et d'aménagement de la cour arrière, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Avis géotechnique pour la construction d'une nouvelle résidence et l'aménagement de la cour arrière, préparé par Labo Montérégie, approuvé par M. Maxime Gerbeau, ingénieur, numéro de référence au dossier S-2106198, daté du 5 juillet 2021;
- Avis géotechnique pour la construction d'un bâtiment accessoire, préparé par Labo Montérégie, approuvé par M. Maxime Gerbeau, ingénieur, numéro de référence au dossier S-2106198, daté du 6 juin 2022.

VARIA

CCU-22062123 ACCEPTATION SUIVI DU PROJET DE REDÉVELOPPEMENT AU 433-457, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

Les membres du comité s'informent de l'état d'avancement du projet, considérant les modifications attendues.

CCU-22062124 ACCEPTATION DOCUMENTATION SUR LE RÔLE DU CCU

Les membres du comité suggèrent qu'un document explicatif sur le rôle du CCU soit accessible sur le site Internet de la Ville.

CCU-22062125 ACCEPTATION CONSULTATION CITOYENNE – PATRIMOINE BÂTI

Un membre informe le comité qu'une consultation citoyenne sur la valeur sociale du patrimoine bâti dans la MRC de La Vallée-du-Richelieu a eu lieu le 18 juin dernier.

CCU-22062126 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 00.

Marie-Line Des Roches, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président

