

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

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 19 JUILLET 2022**

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 19 juillet 2022 à 19 h, en présentiel à la salle Ernest-Choquette du pavillon Jordi-Bonet, à laquelle sont présents :

- MM. Jean-Marc Bernard, président  
Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président  
Raymond Jacques  
François Paradis
- M<sup>mes</sup> Isabelle Thibeault, conseillère municipale  
Marie-Ève Daunais (départ à 20 h 25)  
Christine Tardif

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

- MM. Benoît Larivière, directeur  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- Nicolas Thibault, conseiller professionnel en urbanisme,  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- M<sup>me</sup> Julie Lessard, conseillère professionnelle en urbanisme  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

Sont absents :  
M<sup>me</sup> Lyne Perreault  
M. Danny Gignac

**CCU-22071901      ACCEPTATION                      ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 19 JUILLET 2022**

**Il est unanimement recommandé**

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 19 juillet 2022 soit accepté avec l'ajout de la section « Varia » traitant du point suivant :

- Campagne de socio financement

**CCU-22071902      ACCEPTATION                      ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 21 JUIN 2022**

**Il est unanimement recommandé**

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 21 juin 2022 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-22071903

ACCEPTATIONNOMINATION D'UNE SECRÉTAIRE DU COMITÉ  
POUR LA PRÉSENTE RENCONTRE

**Il est unanimement recommandé**

QUE madame Julie Lessard soit nommée à titre de secrétaire du comité pour la présente rencontre.

DÉROGATIONS MINEURES

CCU-22071904

RECOMMANDATIONDEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION  
MINEURE AFIN D'AUTORISER L'IMPLANTATION  
D'UN ENCLOS À DÉCHETS COMPOSÉ D'UN ÉCRAN  
VÉGÉTAL EN COUR AVANT SECONDAIRE AFIN DE  
PERMETTRE L'AMÉNAGEMENT DE 4 ALLÉES  
D'ACCÈS À LA VOIE PUBLIQUE POUR DESSERVIR LE  
BÂTIMENT MIXTE PROJETÉ

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

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'implantation d'un enclos à déchets composé d'un écran végétal en cour avant secondaire et afin de permettre l'aménagement de quatre (4) allées d'accès à la voie publique pour desservir le bâtiment mixte projeté;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme aux articles 147, 160, 219 et 220 du Règlement de zonage no 1235;

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

- L'implantation d'un enclos à déchets pour desservir le bâtiment mixte (résidentiel et commercial) projeté localisé en cour avant secondaire et composé d'un écran végétal dense en toutes saisons sur au moins deux de ses côtés alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit pour l'usage habitation (article 147) et pour l'usage commercial (article 160) un enclos à déchets localisé en cour arrière et composé des mêmes matériaux de parement extérieurs que le bâtiment principal ou de bois traité;
- L'aménagement de quatre (4) allées d'accès à la voie publique pour desservir le bâtiment mixte (résidentiel et commercial) projeté alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit pour l'usage habitation (article 219) et pour l'usage commercial (article 220) un maximum de deux (2) allées d'accès à la voie publique;

ATTENDU QUE les conteneurs hors-sol roulants seront acheminés dans l'enclos à déchets les jours de collecte puis remisés à l'intérieur du bâtiment le reste du temps;

ATTENDU QUE la localisation de la dalle et de l'enclos végétal devra respecter une distance minimale de deux (2) mètres de toute ligne de lot;

ATTENDU QUE la configuration du terrain, soit un lot d'angle transversal, ne permet pas de respecter les normes prescrites au Règlement de zonage no 1235, et ce peu importe le type d'entreposage des matières résiduelles;

ATTENDU QU'en vertu de cette configuration de terrain, un accès à la voie publique sera localisé en bordure de la rue Nadeau (1), et que deux autres seront situés du côté du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier (2 et 3) pour des fins de débarcadère. Quant au quatrième accès, il sera localisé du côté de la rue Savoy (4) et il servira seulement pour la sortie des conteneurs roulants des matières résiduelles, ce qui ne brimera pas la quiétude du voisinage;

ATTENDU QUE le site actuel, composé de trois terrains qui seront remembrés, possède sept (7) accès à la voie publique et que le projet constitue donc une réduction du nombre d'accès;

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

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

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

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

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

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

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

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur;

ATTENDU QUE le projet de construction du bâtiment mixte devra faire l'objet d'une approbation en vertu du Règlement sur les PIIA no 1239,

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

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'implantation d'un enclos à déchets composé d'un écran végétal en cour avant secondaire et afin de permettre l'aménagement de quatre (4) allées d'accès à la voie publique pour desservir le bâtiment mixte projeté, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan intitulé « Statistiques des espaces verts », réalisé par GMAD et Gestion Rodier, daté du 23 juin 2022, page 17;
- Plan intitulé « Annexe 01 – Dérogation mineure », réalisé par GMAD et Gestion Rodier, daté du 23 juin 2022, page 61;
- Articles 147 et 160 du Règlement de zonage no 1235;
- Articles 219 et 220 du Règlement de zonage no 1235.

CCU-22071905

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

LIEU : 663, RUE DE L'HEURE-MAUVE

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'implantation d'une habitation unifamiliale isolée à 6,84 mètres d'une ligne avant alors que la marge avant minimale est de 7,5 mètres, constituant une dérogation de 0,66 mètre;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisque la marge avant proposée est non conforme à la marge avant minimale prescrite à la grille des spécifications de la zone H-106;

ATTENDU QUE l'immeuble est situé dans un boisé de conservation identifié au Règlement de zonage no 1235, mais que la dérogation demandée pour réduire la marge avant du bâtiment n'a pas d'impact sur la conservation dudit boisé;

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, de santé publique, sans porter atteinte à la qualité de l'environnement ni au bien-être général;

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur;

ATTENDU QUE les travaux ne sont donc pas entamés et feront l'objet d'une analyse en vertu du Règlement no 1239 sur les PIIA et d'un permis de construction;

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

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser l'implantation d'une habitation isolée à 6,84 mètres de la ligne avant alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit une marge avant minimale de 7,5 mètres à la grille des spécifications de la zone H-106, soit une dérogation de 0,66 mètre, selon les attendus.

**En référence aux documents suivants :**

- Plan projet d'implantation préparé par François Lemay, arpenteur-géomètre, révisé le 30 juin 2022, minute 7220.

*Madame Marie-Ève Daunais est absente pour la présentation du point suivant.*

CCU-22071906

**RECOMMANDATION****DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE MARGE AVANT SECONDAIRE INFÉRIEURE À LA MARGE PRESCRITE ET UN EMPIÈTEMENT DE LA CORNICHE SUPÉRIEUR À LA NORME PRESCRITE**

LIEU : 320, RUE FOREST

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser une marge avant secondaire inférieure à la marge prescrite et un empiètement de la corniche supérieur à la norme prescrite;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à la marge avant secondaire minimale prévue à la grille des spécifications de la zone H-76 et à l'empiètement maximal des corniches prévues à l'article 141 du Règlement de zonage no. 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une marge avant secondaire de 4,43 mètres alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit à la grille des spécifications de la zone H-76 une marge avant secondaire minimale de 7,50 mètres. Ainsi, le projet propose une dérogation de 3,07 mètres;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une corniche empiétant de 3,69 mètres dans la marge avant secondaire alors que Règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 141 un empiètement maximal de 1,75 mètre. Ainsi, le projet propose une dérogation de 1,94 mètre;

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

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

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

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

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

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

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

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur;

ATTENDU QUE les travaux n'ont pas encore débuté;

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

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser une marge avant secondaire inférieure à la marge prescrite et un empiètement de la corniche supérieur à la norme prescrite, selon les attendus.

**En référence au document suivant :**

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté le 21 juin 2022, dossier 28619-00, mandat 57804, minute 57016.

**APPROBATIONS DE PIIA**

CCU-22071907

**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

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 143 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 a obtenu un autre avis préliminaire favorable par la recommandation CCU-22052528. Cette recommandation indiquait qu'en fonction du projet de règlement no 1235-20 qui a eu notamment pour effet de réviser les dispositions relatives aux seuils de densité résidentielle dans certaines zones, la limite applicable du nombre d'unités de logement est désormais de 143. Le projet qui en proposait 164 devait alors être modifié. De plus, compte tenu des modifications requises, un élargissement de la vue sur la montagne à partir de la rue Savoy était attendu;

ATTENDU QUE la révision du projet a permis d'augmenter la distance entre les volumes pour ouvrir la percée visuelle sur la montagne à partir de la rue Savoy. Elle est ainsi passée de 50 pieds (15,24 m) à 106 pieds (32,3 m);

ATTENDU QUE le volume le plus rapproché de la rue Savoy a été diminué en largeur. Il est ainsi passé de 79 pieds (24,02 m) à 62 pieds (18,90 m);

ATTENDU QUE le projet propose un niveau de stationnement souterrain de 200 cases et 15 cases de stationnement en surface en cour avant et cour avant secondaire dont 3 pour des fins de débarcadère;

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

ATTENDU QUE le toit vert, la cour intérieure 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 un espace pour la collecte des matières résiduelles en cour avant secondaire et 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 dérogatoire aux normes prescrites au Règlement de zonage no 1235. Une demande d'exemption de fournir des cases de stationnement devra être étudiée;

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

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

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour un bâtiment mixte, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Architecture :
  - 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 23 juin 2022, pages 1 à 59 et 71 à 73;
- Plan projet d'implantation réalisé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 23 juin 2022, minute 57649;
- Recommandations CCU-22022219, CCU-22041903 et CCU-22052528

*Madame Marie-Ève Daunais est absente pour la présentation du point suivant.*

CCU-22071908

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

LIEU : 383, RUE FORTIER

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 du revêtement extérieur sur les quatre façades du bâtiment, à l'ajout de nouvelles ouvertures et à l'ajout d'une marquise;

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

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

ATTENDU QUE le projet prévoit des matériaux de qualité et de couleurs sobres s'harmonisant bien sur le bâtiment et dans le milieu d'insertion;

ATTENTU QUE l'ensemble des modifications proposées respecte le style architectural du bâtiment actuel et celui des bâtiments voisins;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Pierre de la compagnie Permacon, modèle Suretouch de couleur « Grise Lennox »;
- Canoxel de la compagnie Maibec, modèle V-style de couleur blanche;
- Toiture en bardeaux d'asphalte Everest de couleur « Gris argent »;

ATTENDU QUE l'agrandissement arrière du bâtiment n'est pas inclus dans la cette demande de PIIA et que celui-ci devra faire l'objet d'une demande de permis lorsque le règlement 1235-22 entrera 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.

En référence au document suivant :

- Plan technique réalisé par Gabrielle Morissette de chez Ella Design, daté du 29 juin 2022, feuillet A1 à A19.

*Madame Marie-Ève Daunais est absente pour la présentation du point suivant.*

CCU-22071909

**RECOMMANDATION****DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR UN PROJET DE LOTISSEMENT**

LIEU : LOT 3 954 847, CHEMIN OZIAS-LEDUC

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



ATTENDU QUE la demande vise à diviser le lot 3 954 847 en deux lots, soit les lots projetés 6 524 508 et 6 524 609;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau du lotissement est de s'assurer que toute intervention soit conçue en fonction des qualités et des caractéristiques propres au secteur;

ATTENDU QUE l'opération cadastrale proposée consiste à créer deux lots qui s'intègrent bien aux caractéristiques propres du secteur et qui crée un ensemble harmonieux avec les lots voisins;

ATTENDU QU'en vertu du Règlement de lotissement no 1232, l'opération cadastrale est assujéti à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espace vert;

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

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

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

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Roch Mathieu, arpenteur-géomètre, daté du 9 juin 2022, minute 20015, dossier 13665;
- Plan cadastral parcellaire préparé par Roch Mathieu, arpenteur-géomètre, daté du 9 juin 2022, minute 20070, dossier 13665.

*Madame Marie-Ève Daunais est absente pour la présentation du point suivant.*

CCU-22071910

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : LOT 3 954 847, CHEMIN  
OZIAS-LEDUC  
(LOT PROJETÉ 6 524 509)

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 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 proposée respecte bien les qualités paysagères du secteur;

ATTENDU QUE l'implantation proposée est similaire à celle des bâtiments voisins;

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 est similaire à celle des nouvelles constructions résidentielles présentes dans le milieu d'insertion;

ATTENDU QUE les composantes architecturales s'agencent bien entre elles et avec les bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- OPTION 1 :
  - Pierre Allur de Technobloc, couleur « Sienna Onyx »;
  - Façade avant : Acier, Mac architectural Collection Harrywood, couleur « Bouleau fumé »;
  - Façade latérale et arrière du salon : Acier, Mac architectural Collection Harrywood, couleur « Bouleau fumé »;
  - Façade latérale gauche et arrière : Bois d'ingénierie St-Laurent V-Joint, couleur « Frêne »;
  - Toiture principale : Bardeaux d'asphalte, Mystique 42 de BP, couleur « Noir deux tons »;
  - Toiture métallique : Acier, Mac métal architectural MSI, couleur « Noir Anthracite ».
- OPTION 2 :
  - Pierre Allur de Technobloc, couleur « Sienna Onyx »;
  - Façade avant : Acier, Mac architectural Collection Harrywood, couleur « Chêne blanc »;
  - Façade latérale et arrière du salon : Acier, Mac architectural Collection Harrywood, couleur « Chêne blanc »;
  - Façade latérale gauche et arrière : Canexel, couleur « Pierre des champs »;
  - Toiture principale : Bardeaux d'asphalte, Mystique 42 de BP, couleur « Noir deux tons »;
  - Toiture métallique : Acier, Mac métal architectural MSI, couleur « Noir Anthracite ».

ATTENDU QUE l'option no. 1 et l'option no. 2 proposent un agencement de matériaux dans des teintes et des styles similaires créant un tout harmonieux;

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

- L'entrée charretière et l'aire de stationnement devront respecter un rayon de protection de 2,10 mètres autour de l'arbre no. 27 et un rayon de protection de 3,00 mètres autour de l'arbre no 28;
- La hauteur moyenne du bâtiment (mi-toiture), ne devra pas dépasser la norme de 8 mètres maximum prévue à la grille des spécifications de la zone H-92;
- L'utilisation d'un seul matériau léger est favorisée sur l'ensemble des façades;
- Lors de la demande de permis de construction, les matériaux et coloris seront au choix du demandeur selon l'option 1 ou l'option 2;

- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à conserver avant de débiter les travaux et conserver 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 seront joints au permis de construction pour en faire partie intégrante.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Roch Mathieu, arpenteur-géomètre, daté du 9 juin 2022, minute 20015, dossier 13665;
- Plans d'architecture préparés par Violaine Brouillet de chez VIB architecture, daté du 28 juin 2022, projet V-149-PIGEON-C, feuillets A1 à A7 de A7;
- Plans 3D préparés par Violaine Brouillet de chez VIB architecture, projet V-149-PIGEON-C.

*Madame Marie-Ève Daunais est absente pour la présentation du point suivant.*

CCU-22071911

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 320, RUE FOREST

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

ATTENDU QUE le projet consiste en l'ajout d'un garage attenant au bâtiment principal en cour avant secondaire;

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 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 et de minimiser les impacts liés à l'augmentation du gabarit de la construction sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE l'agrandissement s'intègre bien au bâtiment actuel puisqu'il reprend les mêmes composantes architecturales;

ATTENDU QUE l'implantation proposée minimise les impacts sur les composantes naturelles du site;

ATTENDU QUE la volumétrie proposée n'est pas imposante et est localisée loin des autres constructions voisines de façon à ne pas créer d'effet de masse dans le secteur.

ATTENDU QUE l'agrandissement reprend les mêmes matériaux de revêtement que ceux du bâtiment actuel, soit la même brique, le même revêtement de cèdre et le même revêtement d'acier pour la toiture;

ATTENDU QUE le projet est conditionnel à l'octroi d'une dérogation mineure afin de réduire la marge avant secondaire minimale prévue à la grille des spécifications de la zone H-76;

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 :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté le 21 juin 2022, dossier 28619-00, mandat 57804, minute 57016;
- Plans d'architecture préparés par Jean Paré, architecte, datés du 22 juin 2022, feuillets A-1 à A-3 et A-3.

CCU-22071912

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 663, RUE DE L'HEURE-MAUVE  
(LOT 3 954 798)

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

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

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

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

ATTENDU QUE le type de toiture des bâtiments sur la rue de l'Heure-Mauve est diversifié et que le style architectural du bâtiment proposé est déjà présent sur la rue;

ATTENDU QUE la hauteur maximale du bâtiment prescrit à la grille de spécification est de 8 mètres et que la hauteur du bâtiment proposée est de 7,99 mètres;

ATTENDUE QUE les matériaux sont :

- Pierres Permacon en façade, modèle Mondrian de couleur « Nuancé Gris Newport »;
- Clin en fibrociment par James Hardie de couleur blanche;
- Toiture principale en bardeaux d'asphalte par Iko, modèle Dynasty de couleur « Noir granite »;
- Toiture secondaire en acier par Mac Métal Architecturale de couleur « Noir mat »;
- Portes et fenêtres de couleur noire;
- Garde-corps et fascia en aluminium de couleur noire;

ATTENDU QUE le projet est conditionnel à l'octroi d'une dérogation mineure afin de réduire la marge avant du bâtiment vu la configuration particulière du terrain;

ATTENDU QUE le projet atteint en majorité 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 une habitation unifamiliale, selon les attendus et la condition suivante :

- Les arbres d'intérêt no 1-2-3 et 5 situés à l'arrière du terrain doivent être conservés. L'implantation des futures constructions accessoires devront en tenir compte;

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par François Lemay, arpenteur-géomètre, révisé le 30 juin 2022, minute 7220;
- Plan d'architecture préparé par les Habitations Bois, daté juin 2022, feuillets A-01 à A-04 de A-07;
- Liste de matériaux préparé par Martin Boies des Habitations Bois transmis par courriel du 11 juillet 2022.

*Madame Marie-Ève Daunais est absente pour la présentation du point suivant.*

CCU-22071913

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 746, RUE DES GRIVES

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 les objectifs principaux du PIIA au niveau d'un 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 de minimiser les impacts liés à l'augmentation du gabarit de la construction sur les propriétés voisines;

ATTENDUE QUE les travaux consistent à l'ajout d'un étage sur les garages ainsi qu'un agrandissement de deux étages en cour arrière d'une superficie de 24,57m<sup>2</sup>;

ATTENDU QUE les matériaux sont :

- Bardeau d'asphalte de couleur noire;
- Maçonnerie en brique de couleur blanche;
- Clin d'aluminium de couleur blanche;

ATTENDUE QUE la hauteur de l'ajout d'étage sur les garages et de l'agrandissement arrière n'excède pas la hauteur du bâtiment existant;

ATTENDUE QUE l'augmentation du gabarit ne crée pas d'impact sur la rue et que les fenêtres de l'agrandissement ne donnent directement pas sur la cour arrière de la propriété voisine;

ATTENDU QUE le projet soumis est conforme au Règlement de zonage no 1235;

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

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

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

- Un plan d'implantation par arpenteur-géomètre doit être déposé pour faire la demande de permis de construction;
- L'obtention d'un certificat d'autorisation est requise pour permettre l'usage complémentaire à l'habitation de type bureau professionnel;
- Les fenêtres devront être de couleur blanche, telle que celles déjà présentes sur le bâtiment.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Carrier Architecte révisé le 11 juillet 2022, feuillet 1 de 7;
- Plans d'architecture préparés par Carrier Architecte révisé le 11 juillet 2022, feuillets 2 à 5 de 7.

CCU-22071914

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 755, RUE DES CHARDONNERS  
(LOT 3 445 786)

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 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'implantation est de préserver le paysage naturel en piémont habité;

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

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

ATTENDU QUE les travaux consistent précisément à construire une habitation unifamiliale isolée avec un garage simple, un bâtiment accessoire, une piscine ainsi qu'à aménager une allée de stationnement et les espaces libres au pourtour des constructions;

ATTENDU QUE les matériaux du bâtiment sont :

- Bardeau d'asphalte par BP, modèle Mystique de couleur « Noir 2 tons » et membrane aux toits plats;
- Clin en cèdre de 5 pouces par Sidex, profilé V-joint, de couleur naturelle, mais personnalisée no 1215;
- Pierre décorative (pierre collée) par Pierres Royales, modèle Ledge Cobble stone de couleur « Black Forest » en option A;
- Panneau d'acier en accent de couleur noire;
- Portes et fenêtres par Fenplast de couleur noire ;
- Porte d'entrée complètement vitrée;
- Porte de garage pleine sans vitrage par Garaga, modèle Moderno, de couleur noire;

- Fascias en acier ou aluminium de couleur noire;
- Soffites et plafond de la galerie arrière au rez-de-jardin, en cèdre par Sidex de couleur naturelle;

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

ATTENDU QUE le bâtiment s'insère au piémont à l'intérieur de deux talus existants à la topographie naturelle du site et propose un étage sur rue et un étage en rez-de-jardin à l'arrière;

ATTENDU QUE le secteur est composé de bâtiments à l'architecture diversifiée particulièrement au niveau des toitures, des revêtements et des coloris;

ATTENDUE QUE l'implantation du bâtiment à droite du lot, l'intégration du garage au mur latéral gauche et l'aménagement particulière de l'allée de stationnement ont pour but d'arrimer délicatement le niveau du terrain avec celui de voisin de gauche;

ATTENDU QU'UN permis de construction doit être délivré au plus tard le 16 décembre 2022 pour que le lot puisse être construit, soit 6 mois après l'entrée en vigueur du Règlement de contrôle intérimaire no 2022-96 qui vient protéger certains milieux naturels du territoire;

ATTENDUE QUE le déboisement maximal de la superficie boisée ne peut excéder 20 % pour permettre l'usage résidentiel et que la propriété comporte majoritairement des arbres morts ou endommagés, ce qui nécessiterait un permis d'abattage pour une coupe sanitaire préalable à la construction;

ATTENDUE QUE le projet nécessite l'abattage de 10 arbres en mauvaise état qui ne pourraient pas être conservés;

ATTENDU QUE les arbres d'intérêts identifiés sont situés en arrière-lot, soit derrière les constructions et aménagements projetés et que l'arrière-lot est conservé à l'état naturel;

ATTENDUE QU'il est peu réaliste de conserver les arbres no 2 et 15 à proximité des constructions vu leur mauvaise condition et leur isolement qui les rend vulnérables au grand vent du secteur;

ATTENDU QUE l'aménagement prévoit la plantation de 15 arbres et que la propriété doit maintenir une densité d'un (1) arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain correspondant approximativement à 30 arbres en excluant les superficies d'occupation des constructions et aménagements en cour avant;

ATTENDUE QUE les aménagements prévoient une allée de stationnement partiellement réalisée en pavé alvéolé, des pierres naturelles pour les murs de soutènement ainsi que pour l'escalier menant à l'arrière du terrain afin de respecter le caractère naturel du milieu;

ATTENDU QUE l'implantation du bâtiment est dérogatoire à la marge avant minimale prescrite à la grille des spécifications de la zone H-56, ainsi l'octroi d'une dérogation mineure est requis préalablement à la délivrance du permis de construction;

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

Implantation :

- Il est favorisé d'intégrer le bâtiment accessoire au bâtiment principal ou de le déplacer afin qu'il s'implante sur un plateau naturel ou sinon de prévoir son assise sur pieux vissés afin de minimiser son impact sur la topographie naturelle du site;

Architecture :

- L'option A est exigée plutôt que l'option B, puisque la pierre permet d'éviter la banalisation des façades et assure une composition d'ensemble équilibrée et contraste sur le revêtement de bois;
- La pierre proposée imitant une pierre naturelle doit être installée avec un mortier et atteindre une épaisseur de 40 mm pour assurer sa conformité;

Aménagement de terrain:

- Il est favorisé de réduire la superficie gazonnée en cour arrière droite adjacente au cours d'eau afin de préserver le caractère naturel du 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 seront joints au permis de construction pour en faire partie intégrante;
- Le déblai de l'excavation du bâtiment ne peut être entreposé sur le site. Les travaux doivent prévoir le retrait du déblai à l'extérieur du site visé;

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 20 janvier 2022 et certifié le 8 juillet 2022, minute 57028;
- Plans d'architecture en option A et option B, préparés par Talo Plans, no T-1318, feuillets A6 à A9 de A13 et C1;
- Plan d'aménagement préparé par architecte-paysagiste, daté du 20 octobre 2021, feuillets 1 à 3 de 3;
- Liste des matériaux fourni par Joakim Allaire, propriétaire, daté du 5 novembre 2022
- Fiche technique de la pierre décorative par Pierre-Royal

*Madame Marie-Ève Daunais est absente pour la présentation du point suivant.*

CCU-22071915

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 197, RUE DESNOYERS

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

ATTENDU QUE le projet consiste à effectuer le changement des revêtements extérieurs sur l'ensemble des façades, à l'exception de la portion de brique sur la façade avant;



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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de 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 propose deux options :

1. Revêtement de vinyle de la compagnie Gentek, de couleur « Gris Hudson », sur l'ensemble des façades à l'exception de la portion en brique de la façade avant;
2. Revêtement de Canexel V-Style de la compagnie Maibec, de couleur « Barn Wood » (gris pâle), sur l'ensemble des façades à l'exception de la portion en brique de la façade avant;

ATTENDU QUE le revêtement de CanExel est un revêtement de meilleure qualité que le revêtement de vinyle;

ATTENDU QUE le revêtement de CanExel s'intègre bien au bâtiment actuel ainsi qu'aux bâtiments du 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 et la condition suivante :

- Lors de la demande de certificat d'autorisation, seule l'option no. 2 (revêtement de CanExel) pourra être autorisée.

En référence au document suivant :

- Échantillon des matériaux de revêtement, fournir par Marie Gadbois le 12 juillet 2022.

*Madame Marie-Ève Daunais est absente pour la présentation du point suivant.*

CCU-22071916

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 1108, CHEMIN ROUILLARD

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 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 bâtiment est identifié comme un bâtiment d'intérêt patrimonial de valeur faible dans le rapport produit en 2008 par la firme Patri-Arch sur la mise en valeur et protection du patrimoine bâti et paysager de Mont-Saint-Hilaire;

ATTENDU QUE la propriété est située en zone agricole et enclavée entre le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, la Grande Allée et une petite zone d'habitation à proximité du nouvel Écocentre de la MRC.

ATTENDUE QUE les travaux consistent à remplacer le revêtement extérieur et de peindre le toit;

ATTENDU QUE les matériaux sont :

- Panneau d'acier plié, sans vis apparente, posé à la verticale, selon le pattern Board and Batten de couleur blanche;
- Mouluration des portes et fenêtres en acier de couleur noire;
- Soffite métallique ventilé;
- Peinture spécialisée pour les toitures métalliques par Noxor 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 extérieurs selon les attendus et les conditions suivantes :

- Les moulurations au coin des murs, des portes et des fenêtres ainsi que les soffites doivent être de même couleur que le revêtement extérieur, soit de couleur blanche;
- Un revêtement de bois est favorisé vu le caractère patrimonial de faible valeur du bâtiment.

En référence au document suivant :

- Détails des travaux préparés par Annie Perron, propriétaire, en date du 28 mai 2022.

*Madame Marie-Ève Daunais est absente pour la présentation du point suivant.*

CCU-22071917

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 490, RUE FORTIER

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 retirer les volets des fenêtres et à peindre en noir toutes les composantes architecturales d'aluminium blanc et l'intérieur des pignons en façade avant;

ATTENDU QUE le demandeur va également peindre les portes et les fenêtres de couleur noire, mais ces interventions ne sont pas assujetties à l'approbation du comité;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau d'un projet de rénovation est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment;

ATTENDU QUE la couleur de peinture proposée est le noir;

ATTENDU QUE les travaux ont déjà débuté :

- Les volets ont été retirés;
- La peinture a été faite sur la façade latérale gauche;

ATTENDU QUE le retrait des volets ne souligne pas le caractère architectural actuel du bâtiment;

ATTENDU QUE les portions peintes en noir s'intègrent relativement bien au bâtiment actuel, mais s'intègrent plus difficilement au caractère architectural des bâtiments du secteur;

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

En référence au document suivant :

- Montage couleur de la façade avant réalisé par le SATE suite aux précisions fournies par le demandeur sur les éléments visé par les travaux de peinture.

*Madame Marie-Ève Daunais est absente pour la présentation du point suivant.*

CCU-22071918

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 941, RUE DES MARTINETS

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 élargir l'aire de stationnement, sans toucher à l'entrée charretière, afin d'ajouter une place de stationnement supplémentaire;

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

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

ATTENDU QUE l'aire de stationnement actuelle permet de stationner 4 véhicules à l'extérieur, en plus d'un garage double intégré à la résidence, pour un total de six (6) places de stationnement;

ATTENDU QUE la largeur proposée devrait être revue à la baisse considérant que le stationnement de trois véhicules côte à côte ne requière pas 10,08 mètres de largeur totale;

ATTENDU QU'UN arbre doit être relocalisé pour la réalisation des travaux, mais que la position proposée pour la nouvelle localisation n'est pas conforme au règlement de zonage qui demande une distance d'un mètre par rapport à la ligne de lot avant;

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 d'aménagement de terrain, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Certificat de localisation produit par Sylvain Huet Arpenteur-Géomètre, daté du 22 juillet 2014, portant la minute 17122;
- Plans d'aménagement paysager conçus par Sarah Prévost, daté du 22 juin 2022.

### **MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE**

*Madame Marie-Ève Daunais est absente pour la présentation du point suivant.*

CCU-22071919

#### **RECOMMANDATION**

#### **DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE NO 1235 AFIN D'ABROGER L'ARTICLE 358 ET DE MODIFIER LA GRILLE DES SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE H-21**

LIEU : 500-700, BOULEVARD DE LA GARE

ATTENDU le dépôt de la demande de modification au Règlement de zonage no 1235 afin d'abroger l'article 358 et de modifier la grille des spécifications de la zone H-21;

ATTENDU QUE la demande consiste à abroger l'article 358, qui oblige toute construction à respecter des plans précis datant de 2012 et 2013, et ce, afin de permettre au nouveau propriétaire de modifier le projet;

ATTENDU QUE la disparition de l'article 358, couplée à la grille des spécifications incomplète de la zone H-21, laisserait un vide et que, pour éviter ce vide, la grille des spécifications pour la zone H-21 doit être modifiée et complétée afin d'ajouter des marges, des rapports et des hauteurs;

ATTENDU QUE l'analyse de la demande et des grilles des spécifications des zones adjacentes confirment l'intérêt de compléter la grille des spécifications de la zone H-21 en ajoutant les normes suivantes :

- Marges
  - Avant - m (min./ max.) : 6/
  - Latérales - m (min. / totales) : 6/
  - Arrière - m (min.) : 6/
- Rapports
  - Rapport bâti-terrain (RBT) (min. / max.) : 0.2/
  - Rapport plancher-terrain (RPT) (min. / max.) : 0.8/
- Hauteur du bâtiment
  - En étages (min. / max.) : /4
  - En mètres (min. / max.) : /16

ATTENDU QUE la demande est conforme aux orientations 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 d'abroger l'article 358 et de modifier la grille de la zone H-21, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Grilles des spécifications en vigueur pour la zone H-21;
- Article 358 « Zone H-21 » du Règlement de zonage no 1235.

**AVIS**

CCU-22071920

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'EXEMPTION DE FOURNIR ET DE MAINTENIR DES CASES DE STATIONNEMENT DANS LE CADRE DE LA CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU BÂTIMENT PRINCIPAL**

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

ATTENDU le dépôt de la demande d'exemption de fournir et de maintenir des cases de stationnement dans le cadre de la construction d'un nouveau bâtiment principal;

ATTENDU QUE la demande concerne un projet de construction d'un bâtiment mixte, composé de 143 unités de logement et d'une suite commerciale;

ATTENDU QU'en vertu des dispositions prévues aux articles 223 à 229 du Règlement de zonage no 1235, la demande doit être transmise au comité consultatif d'urbanisme;

ATTENDU QUE la fonction commerciale n'est pas concernée par la demande d'exemption. Le projet propose 12 cases de stationnement pour l'usage commercial. Si le nombre réel requis excède 12 cases, une autre demande d'exemption de fournir et de maintenir des cases de stationnement devra être déposée et analysée;

ATTENDU QUE pour la fonction résidentielle, l'usage *H-5 Habitation multifamiliale de 7 logements et plus* exige 1,5 case de stationnement par logement. Pour 143 unités de logement, le nombre de cases requis est donc de 215. Or, le projet prévoit un total de 200 cases de stationnement, ce qui constitue un manque de 15 cases. Cette réduction porterait le ratio à 1,4 case de stationnement par logement au lieu de 1,5;

ATTENDU QUE l'immeuble visé par la demande a une localisation centrale, à proximité des services essentiels, de l'offre de transport collectif et des infrastructures de mobilité active;

ATTENDU QUE le stationnement majoritairement intérieur permettra d'offrir des espaces végétalisés et des aménagements de qualité, contribuant à réduire les îlots de chaleur et en favorisant la mobilité active, notamment par la création d'un sentier public entre la rue Savoy et le boulevard-Sir-Wilfrid-Laurier;

ATTENDU QUE le projet de construction prévoit pour ses résidents une offre de véhicules électriques et de vélos libre-service;

ATTENDU QUE le montant de chaque case a été établi en vertu du Règlement no 828-49 sur la tarification des services municipaux. Ainsi, le demandeur devra contribuer au fonds de stationnement de la ville à hauteur de 75 000 \$, soit 5 000 \$ par case de stationnement manquante;

ATTENDU QUE les conditions de validité de la demande d'exemption sont respectées et que pour l'usage résidentiel, les 15 cases manquantes sur le total de 215 cases requis représentent une réduction de 7 %;

ATTENDU QUE le projet de construction du bâtiment mixte devra faire l'objet d'une approbation en vertu du Règlement sur les PIIA no 1239,

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

**D'APPROUVER** la demande d'exemption de fournir et de maintenir des cases de stationnement dans le cadre de la construction d'un nouveau bâtiment principal, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan intitulé « Annexe 02 – Demande d'exemption de fournir des cases de stationnement », réalisé par GMAD et Gestion Rodier, daté du 23 juin 2022, pages 62 à 70.

**VARIA**

*Madame Marie-Ève Daunais est absente pour la présentation du point suivant.*

**CCU-22071921**

**ACCEPTATION**

**CAMPAGNE DE SOCIOFINANCEMENT**

Un membre du comité informe les autres membres quant au but de la campagne de sociofinancement afin que la Ville puisse acquérir et protéger les deux boisées d'intérêt situés dans l'ancienne zone A-16.

**CCU-22071922**

**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 45.

---

Julie Lessard, secrétaire

---

Jean-Marc Bernard, président