

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

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 23 AOÛT 2022**

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 23 août 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  
Danny Gignac  
François Paradis

M<sup>mes</sup> Isabelle Thibeault, conseillère municipale  
Marie-Ève Daunais  
Lyne Perreault  
Christine Tardif

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

M<sup>mes</sup> Marie-Line Des Roches, directrice adjointe  
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

Est absent : M. Raymond Jacques

CCU-22082301

**ACCEPTATION**

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA  
RÉUNION ORDINAIRE DU 23 AOÛT 2022**

**Il est unanimement recommandé**

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 23 août 2022 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-22082302

**ACCEPTATION**

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

**Il est unanimement recommandé**

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

**DÉROGATIONS MINEURES**

CCU-22082303

**RECOMMANDATION****DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER L'AMÉNAGEMENT D'UN ESPACE DE STATIONNEMENT EN COUR AVANT D'UNE SUPERFICIE SUPÉRIEURE À LA NORME PRESCRITE**LIEU : 1503, CHEMIN DES PATRIOTES  
NORD (LOT 1 815 095)

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser l'aménagement d'un espace de stationnement d'une superficie supérieure à la norme prescrite;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à la superficie maximale autorisée pour l'espace de stationnement prévu à l'article 219 du Règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser un espace de stationnement occupant 46,7 % de la cour avant alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 219 que l'espace de stationnement ne doit pas représenter plus de 35 % de la cour avant;

ATTENDU QUE la dérogation n'est pas conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD), plus spécifiquement les suivants :

- Objectif 1.4 – Gérer et retenir les eaux de ruissellement afin de limiter les débordements d'eau non traitée dans la rivière Richelieu;
- Objectif 3.1 – Protéger et valoriser les secteurs d'intérêt patrimonial;
- Objectif 6.2 – S'adapter aux changements climatiques et réduire les îlots de chaleur;

ATTENDU QUE l'application du règlement n'a pas pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant puisque le projet de construction et d'aménagement de terrain peut être modifié en conformité avec les normes relatives aux espaces de stationnement;

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. Or, la surface minérale proposée diminue de façon importante la perméabilité et l'espace de plantation disponible;

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

ATTENDU QUE la dérogation n'a pas un caractère mineur puisqu'elle consiste à excéder de 11,7 % la norme prescrite pour les espaces de stationnement;

ATTENDU QUE les travaux ne sont pas débutés,

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

**DE REFUSER** la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser l'aménagement d'un espace de stationnement d'une superficie supérieure à la norme prescrite, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan d'aménagement paysager réalisé par Louis Dubuc, architecte paysagiste, daté du 7 juillet 2022, feuillet AP 2/2 (original et annoté).

CCU-22082304

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UN MUR DE SOUTÈNEMENT EN GABIONS REMPLIS DE PIERRES EN COUR ARRIÈRE**

LIEU : 529, RUE DU SOMMET (LOT  
3 622 038)

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser un mur de soutènement en gabions remplis de pierre dans la cour arrière;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme aux matériaux autorisés pour les murs de soutènement prévus à l'article 279 du Règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser un mur de soutènement en gabions remplis de pierres alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit à l'article 279 que les murs de soutènement doivent être en brique, en pierre naturelle ou en blocs de béton architecturaux;

ATTENDU QUE les autres normes concernant les murs de soutènement prévues à l'article 279 du Règlement de zonage no 1235 seront respectées;

ATTENDU QUE l'utilisation de mur de soutènement en gabions permet d'assurer une meilleure protection des arbres situés à proximité;

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 ne sont pas débutés,

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

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser un mur de soutènement en gabions remplis de pierres dans la cour arrière, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan d'aménagement paysager réalisé par Caroline Bousquet, architecte, de chez Architecture CBA inc., dossier 021993, daté du 28 juillet 2022, feuillets 01 et 02 de 10.

CCU-22082305

**RECOMMANDATION**

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

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

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser une marge avant inférieure à la marge prescrite;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à la marge minimale de 5,5 mètres prévue à la grille des spécifications de la zone H-56 du Règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une marge avant de 3,2 mètres alors que la grille des spécifications de la zone H-56 prescrit une marge minimale de 5,5 mètres. Ainsi, le projet propose une dérogation de 2,3 mètres;

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

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

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

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

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

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

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

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur considérant que le bâtiment voisin à gauche de la propriété visée est implanté à 3,16 mètres, ce qui permet l'alignement des bâtiments;

ATTENDU QUE les travaux ne sont pas débutés,

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

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser une marge avant inférieure à la marge prescrite, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 20 janvier 2022 et certifié le 8 juillet 2022, minute 57028.

**APPROBATIONS DE PIIA**

CCU-22082306

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 642, RUE DOYLE

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 la porte d'entrée et les fenêtres de la résidence. Puisque les dimensions des ouvertures seront modifiées sur l'élévation avant, ce projet fait l'objet d'une approbation en vertu du Règlement no 1239 sur les PIIA;

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 sur l'élévation avant, le projet vise le remplacement de trois (3) fenêtres et de la porte d'entrée. La fenêtre à droite de la porte d'entrée sera agrandie selon les dimensions de la fenêtre à l'extrémité droite, l'ouverture de la porte d'entrée sera aussi légèrement agrandie;

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

- Porte d'entrée : Porte avec vitres latérales en bois couleur « Érable doré »;
- Fenêtres : À battant, de couleur « Charbon » à carreaux rectangulaires dans la partie supérieure, ou sans carrelage;

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

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

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

En référence au document suivant :

- Plan de fenêtres réalisé par Henri & Hōms, Projet Olivier, feuillet 03, daté du 13 juillet 2022.

CCU-22082307

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

LIEU : 1503, CHEMIN DES PATRIOTES  
NORD (LOT 1 815 095)

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 34, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du chemin des Patriotes;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'implantation est d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des agrandissements qui respectent l'implantation des bâtiments voisins;

ATTENDU QUE l'implantation proposée a une emprise au sol considérablement plus grande que celle des bâtiments voisins, créant ainsi un déséquilibre au niveau des gabarits dans le milieu d'insertion;

ATTENDU QUE l'implantation proposée crée un effet envahissant sur la propriété voisine (1505, chemin des Patriotes Nord) en s'implantant devant celle-ci et ce, à trois mètres de la ligne latérale de lot;

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 a un style contemporain alors que ce style n'est pas présent dans le milieu d'insertion du projet;

ATTENDU QUE le projet propose un bâtiment, ayant un garage triple en avancée du reste du bâtiment;

ATTENDU QUE la toiture proposée est plate alors que les bâtiments du milieu d'insertion ont majoritairement des toitures à deux versants;

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

ATTENDU QUE le projet propose une aire de stationnement d'une superficie supérieure à la norme maximale prescrite au Règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE le reste de l'aménagement propose également de grandes surfaces minéralisées et peu de nouvelles plantations;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Pierre Mondrian de la compagnie Permacon de couleur « Gris Newport » (gris);
- Pierre Mondrian de la compagnie Permacon de couleur « Blizzard » (blanc);
- Revêtement de bois AKTA de couleur « Macchiato » (brun foncé);
- Bloc de béton architectural (gris pâle);

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

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

**DE REFUSER** la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture et plans 3D réalisés par Annick Tremblay de chez Design Elitek, dossier no. 220058, feuillets 1 à 6 de 6, datés du 20 juin 2022;
- Plan d'implantation réalisé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, dossier no. 70127-00, mandat 55345, minute 55024, daté du 4 juillet 2022;
- Plan d'aménagement paysager réalisé par Louis Dubuc, architecte paysagiste, daté du 7 juillet 2022, feuillet AP 2/2.

CCU-22082308

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 702, RUE DES ALOUETTES  
(LOT 2 951 029)

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 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 construction est de concevoir un projet de construction s'intégrant harmonieusement avec le milieu existant;

ATTENDU QUE l'architecture proposée est comparable à celle de certaines résidences du secteur en reprenant sensiblement les mêmes pentes de toit, la même volumétrie et les mêmes proportions;

ATTENDU QUE puisque le style de résidence proposé est résolument plus contemporain que les résidences avoisinantes, le traitement de la toiture devra être révisé pour être en harmonie avec le secteur;

ATTENDU QUE l'implantation proposée respecte le gabarit et l'alignement des constructions voisines avec un recul d'environ 7,50 mètres;

ATTENDU QUE les matériaux de revêtement pour les murs et la toiture reprennent le même style et les mêmes teintes que ce qu'on retrouve dans le reste du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Revêtement d'acier Metalunic de couleur « Désert »;
- Revêtement de pierre Lorado de couleur « Icy Grey »;
- Revêtement de bois Maibec de couleur blanche;
- Toiture en acier de couleur noire;
- Marquises, avant-toit, soffite et fascia en aluminium de couleur noire;

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

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

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

- Des débords de toit sont exigés pour les toitures principales et secondaires, sur toutes les élévations. Les plans d'architecture devront être révisés pour la demande de permis;
- Un nouveau plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre montrant la taille réduite du garage devra être déposé pour la demande de permis;
- 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 sera joint au permis de construction pour en faire partie intégrante.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, daté du 21 juillet 2022, minute 20398, dossier 401262-0500-0010-3;
- Plans d'architecture préparés par Dany Robin, technologue en architecture, datés du 11 août 2022, feuillets A-1 à A-3 de A-14;
- Plan d'aménagement paysager préparé par Jean-François Cadieux de chez Aménagement Clin d'Œil, daté de juillet 2022, dossier no. 22-004, feuillet 1 à 2 de 2.

CCU-22082309

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 757, RUE DES CHEMINOTS

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

ATTENDU QUE le garage est agrandi de 0,6 mètre (2'-0") en largeur vers la droite;

ATTENDUE QUE les dimensions de l'étage aménagé au-dessus du garage sont de 4,26 m x 7,62 m (14 pi x 25 pi), ce qui atteint une superficie de 32,52 mètres carrés (350 pieds carrés);

ATTENDUE QU'une superficie de 5,57 mètres carrés à l'étage de l'agrandissement repose sur une fondation de type pilotis afin d'éviter de condamner une fenêtre au sous-sol;

ATTENDUE QUE la hauteur du bâtiment n'est pas rehaussée par l'ajout d'étage au garage;



ATTENDU QUE les matériaux proposés sont :

- Bardeau par BP, modèle Mystique 42 de couleur « Cèdre rustique »;
- Clin de bois par KWP, modèle classique d'une largeur de 6 pouces de couleur « Kaki »;
- Fascias et soffites en aluminium de teinte claire tels que la maison existante;
- Fenêtres à battants de couleur blanche telles que la maison existante;

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

- Un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre sera requis pour déposer la demande de permis de construction;
- Les moulurations des ouvertures et les planches cornières devront être de même type et couleur que celles existantes sur la maison;
- Les fenêtres devront comporter le même carrelage que les fenêtres existantes de la maison.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Dessins Drummond, no 19-R-64336 datés du 6 juillet 2022, feuillets 1 à 3 de 6.

CCU-22082310

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 1386, CHEMIN OZIAS-LEDUC

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'enseigne est composée d'un fond en cèdre rouge de l'ouest avec fini au jet de sable. Le logo est en relief et le lettrage gravé ou en relief. L'épaisseur de l'enseigne est de 70 mm;

ATTENDU QUE la structure est composée de deux poteaux de bois teints. La hauteur de l'enseigne atteint 2 mètres et des plantations seront aménagées à la base de la structure;

ATTENDU QUE les dimensions de l'enseigne sont de 1,32 m x 1,14 m, ce qui atteint une superficie d'affichage de 1,5 mètre carré excluant l'identification de l'adresse du site;

ATTENDU QUE l'éclairage est un luminaire au DEL qui superpose l'enseigne et éclaire vers le bas;

ATTENDU QUE le projet atteint les 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 un projet d'affichage, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'affichage préparés par Effigi Art inc. l'enseigne des Laurentides, feuillets 1 à 3 de 3, datés du 4 juillet 2022 et déposés le 17 août 2022;
- Plan de plantation préparé par la demanderesse et déposé le 17 août 2022.

CCU-22082311

RECOMMANDATION

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

LIEU : 691, RUE DE L'HEURE-MAUVE  
(LOT 4 914 107)

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 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction ou d'amélioration d'un bâtiment;

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

ATTENDU QUE le bâtiment est une habitation unifamiliale isolée de 2 étages, de style architectural déjà présent dans le secteur et que le type de toiture est diversifié sur la rue de l'Heure-Mauve;

ATTENDU QUE les matériaux sont :

- Pierres Permacon en façade, modèle Lafitt 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 Architectural de couleur noire;
- Portes et fenêtres de couleur noire;
- Garde-corps et fascia en aluminium de couleur noire;

ATTENDU QUE la hauteur maximale du bâtiment prescrite à la grille des spécifications de la zone H-106 est de 8 mètres et que la hauteur moyenne du bâtiment proposée à 8,455 mètres n'est pas conforme;

ATTENDU QU'il est prévu d'abattre 7 arbres (no 1, 2, 3, 4, 12, 13 et 14) pour permettre la construction du bâtiment et qu'il est possible de préserver les arbres no 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 15 identifiés sur la propriété lors de la caractérisation des arbres;

ATTENDU QUE l'implantation des futures constructions accessoires devra tenir compte des deux érables à sucre de 64 cm à 82 cm de diamètre, localisés dans le boisé de conservation de la Ville. Leur rayon de protection est respectivement de 9,80 mètres et 12 mètres, ce qui impactera l'aménagement de la cour arrière;

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 permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Le projet est conditionnel à l'octroi d'une dérogation mineure afin de permettre une hauteur moyenne plus élevée que celle prescrite à la grille des spécifications de la zone H-106. L'habitation ne devra toutefois pas excéder la hauteur des bâtiments adjacents;
- 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 sera joint au permis de construction pour en faire partie intégrante.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par François Lemay, arpenteur-géomètre, daté du 6 juillet 2022, révisé le 17 août 2022, minute 7230;
- Plans d'architecture préparés par les Habitations Boies, datés de juillet 2022 et déposés le 17 août 2022, feuillets A-01 à A-04;
- Plan d'aménagement préparé par les Habitations Boies et déposé le 12 juillet 2022.

CCU-22082312

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 273, RUE DU GOLF

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 d'agrandissement consiste en l'ajout d'une pièce au-dessus du garage existant;

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

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

ATTENDU QUE le demandeur a déposé en mars 2022 une demande de PIIA pour un agrandissement au-dessus du garage qui a fait l'objet d'un refus à la recommandation no CCU-22032207 puisque le projet proposé ne s'intégrait pas bien au bâtiment actuel;

ATTENDU QUE cette nouvelle version propose des pentes de toit et des matériaux harmonisés avec le bâtiment actuel assurant ainsi une bonne intégration;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé est de bonne qualité et s'intègre bien aux bâtiments du milieu d'insertion au niveau de l'architecture et du gabarit;

ATTENDU QUE le projet atteint les 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 permis de construction pour des travaux d'agrandissement, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Dessins Drummond, datés du 9 août 2022, dossier no. R30-62878, feuillets 1 à 3 de 3.

CCU-22082313

RECOMMANDATION

DEMANDE PRÉLIMINAIRE POUR L'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN PROJET INTÉGRÉ RÉSIDENTIEL

LIEU : 575, RUE BELVAL

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire pour l'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour un projet intégré résidentiel;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture est de concevoir une architecture distinctive qui transcende les modes et qui s'harmonise au cadre naturel de la ville;

ATTENDU QUE le projet est aussi assujetti à l'approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 52, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet intégré. Cet article fait partie intégrante du règlement 1239-5 qui est en voie d'entrer en vigueur;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de la densité est d'assurer une densification douce et respectueuse du tissu urbain. Pour l'implantation, l'objectif principal est de préserver le paysage et établir un équilibre entre respect du site et harmonie avec l'implantation dominante dans les terrains limitrophes. Quant à l'architecture, l'objectif principal est de créer une identité architecturale ambitieuse, de qualité et cohérente pour l'ensemble du projet intégré. Finalement, pour l'aménagement paysager, l'objectif principal est d'assurer un environnement propice à la mobilité active;

ATTENDU QUE le règlement no 1235-20 amendant le Règlement de zonage no 1235, qui est également en voie d'entrer en vigueur, prévoit des dispositions encadrant les projets intégrés;

ATTENDU QUE lors des rencontres du 14 décembre 2021 et du 22 février 2022, le comité consultatif d'urbanisme avait étudié une demande préliminaire de modification réglementaire afin d'autoriser l'usage « Habitation multifamiliale » sur le lot 6 415 246, correspondant au 575, rue Belval. Les grandes lignes du concept de développement du site avaient été fournies et une orientation préliminaire favorable avait été donné par la recommandation CCU-22022230;

ATTENDU QUE l'entrée en vigueur des règlements 1235-20 et 1239-5 ne nécessiteront plus de modification réglementaire pour permettre l'usage projeté;

ATTENDU QUE le projet d'habitation consiste à implanter 20 unités de logement à l'intérieur de trois (3) bâtiments (2 x 8 logements et 1 x 4 logements). Le stationnement est exclusivement souterrain et offre 1,5 case par logement. Les bâtiments de quatre (4) étages proposent une réduction de l'emprise du dernier étage afin d'intégrer un toit terrasse et minimiser l'ombrage sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE le site est adjacent au bâtiment de l'entreprise MSH Pharma, à un bâtiment résidentiel trifamilial et à un bâtiment résidentiel de six (6) logements;

ATTENDU QUE le projet préliminaire soumis permettrait de créer une transition entre la fonction commerciale ou mixte du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et le secteur résidentiel adjacent;

ATTENDU QUE l'aménagement de l'allée partagée devra faire l'objet de vérifications auprès des instances pertinentes pour les services d'urgence;

ATTENDU QUE ladite allée partagée ne devra pas servir de stationnement pour les habitations;

ATTENDU QUE le projet atteint plusieurs objectifs et critères du règlement no 1239,

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

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

- Le projet devra respecter les dispositions du règlement 1235-20, plus spécifiquement le chapitre 19.1 : Dispositions particulières aux projets intégrés;
- Des plans et informations supplémentaires seront requis pour analyser les objectifs et critères de l'article 52 du règlement de PIIA no 1239 (règlement 1239-5), plus spécifiquement en ce qui a trait à l'aménagement du terrain, les plantations, la gestion des eaux de ruissellement et la gestion des matières résiduelles;
- Des précisions sur les moyens qui seront mis en place pour contrôler l'accès de l'allée partagée sont requises;
- Des précisions sur les aménagements le long de la limite latérale droite sont requises, soit la gestion de l'interface avec l'entreprise pharmaceutique (ex : clôture, muret). Des informations relatives aux activités de l'entreprise devront aussi être fournies quant aux émissions liées à la production de produits pharmaceutiques et la qualité de l'air;
- Des vues en coupes et des modélisations 3D intégrant le contexte environnant existant devront être fournies pour une meilleure analyse de l'intégration au secteur et des hauteurs des bâtiments.

En référence aux documents suivants :

- Cahier de présentation intitulé « 20 condos-cottages rue Belval » réalisé par Architecture CBA inc., pages 1 à 27 de 27, daté du 21 juillet 2022;
- Plan d'implantation réalisé par Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre, daté du 20 juillet 2022, minute 291.

**RÉVISIONS DE PIIA**

CCU-22082314

**RECOMMANDATION****DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-22052519  
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE  
CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION  
UNIFAMILIALE ISOLÉE**LIEU : 529, RUE DU SOMMET  
(LOT 3 622 038)

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-22052519 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 39, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction dans le piémont des zones H-57 et H-64;

ATTENDU la recommandation CCU-22052519 qui refusait le projet initial, compte tenu du gabarit du bâtiment, de la taille et la localisation des aménagements proposés ainsi que la préservation des arbres;

ATTENDU QUE la nouvelle version présente un gabarit légèrement réduit et des aménagements mieux regroupés permettant ainsi de préserver plus d'arbres tout en permettant une meilleure intégration dans le secteur;

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

ATTENDU QUE l'implantation proposée permet de préserver les caractéristiques naturelles du site via la conservation de 64 arbres sur un total de 86 identifiés;

ATTENDU QUE l'implantation proposée du bâtiment et de ses aménagements s'intègre le plus possible à la topographie existante;

ATTENDU QUE les arbres abattus pour la réalisation du projet ne font pas partie des regroupements d'arbres d'intérêt alors que certains d'entre eux étaient déjà en mauvais état;

ATTENDU QUE l'implantation proposée préserve des marges latérales assez larges pour assurer la survie des arbres à proximité;

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

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

ATTENDU QUE l'architecture proposée prévoit des paliers qui permettent ainsi une meilleure harmonisation entre le bâtiment et le milieu naturel;

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 les arbres formant les regroupements d'intérêt seront préservés en grande majorité;

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

ATTENDU QUE la taille de la piscine et de ses aménagements est limitée le plus possible;

ATTENDU QUE des murs de soutènement en gabions remplis de roches sont proposés autour de la piscine afin de limiter l'impact des aménagements sur les arbres à proximité;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

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

ATTENDU QUE le projet 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 révision du PIIA CCU-22052519 pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

- L'utilisation de gabions remplis de roches comme mur de soutènement autour de la piscine est conditionnelle à l'approbation de la demande de dérogation mineure visant à permettre ce matériau;
- 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 sera joint au permis de construction pour en faire partie intégrante.

En référence aux documents suivants :

- Recommandation CCU-22052519;
- Plan d'architecture, modélisation 3D et plan d'architecture de paysage réalisé par Caroline Bousquet, architecte, dossier no 021993, daté du 28 juillet 2022, feuillets A01 à A10 de A10;
- Plan d'implantation réalisé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, dossier no 28957-00, mandat 58052, minute 57617, daté du 28 avril 2022, modifié le 21 juin 2022.

CCU-22082315

**RECOMMANDATION****DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-22062109  
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 de révision du PIIA CCU-22062109 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 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 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 « Noyer Foncé »;
- Façades latérales et arrière : Revêtement de fibrociment de la compagnie James Hardie, modèle HardiePlank de couleur « Gris Perle »;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-22062109 approuvait l'aluminium de la compagnie Rialux, modèle Tiago, de couleur « Driftwood » et le fibrociment de la compagnie James Hardie, modèle HardiePlank de couleur « Brun kaki »;

ATTENDU QUE le revêtement d'aluminium blanc du garage attenant que l'on retrouve sur l'élévation droite et arrière sera également changé;

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 révision du PIIA CCU-22062109 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 et 2 reçues le 12 et 13 juillet 2022.



**AVIS**

CCU-22082316

**RECOMMANDATION****DEMANDE D'AUTORISATION AFIN D'EFFECTUER  
DES TRAVAUX DANS UNE ZONE À RISQUES DE  
GLISSEMENT DE TERRAIN**LIEU : 1333, 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 de travaux d'implantation d'une nouvelle installation septique;

ATTENDU QUE selon les dispositions du Règlement de zonage no 1235, la propriété visée par la demande est située en partie dans la zone à risques de glissement de terrain du cours d'eau Voghel-Lusignan;

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 tel le cours d'eau Voghel-Lusignan, que tout nouvel ouvrage, tous travaux de remblai ou de déblai, font partie des interventions interdites, à moins d'avoir été préalablement autorisées par le conseil suite à l'obtention de l'avis du comité consultatif d'urbanisme et si une étude géotechnique de type 1 (tel que décrite au tableau 12.1) démontre que les interventions projetées ne sont pas susceptibles de provoquer ou d'être touchées par un glissement de terrain;

ATTENDU QUE selon le rapport géotechnique réalisé par Laboratoire GS inc., daté du 28 juillet 2022, le talus face au cours d'eau Vogel-Lusignan présente un coefficient de stabilité de 1,628, et que le talus face à la rivière Richelieu présente un coefficient de stabilité de 3,087. Il est alors démontré que les talus sont stables à long terme;

ATTENDU QU'une lettre spécifique à l'installation septique, datée du 27 juillet 2022, signée par M. Bernard Messier, ingénieur, a été transmise au propriétaire en complément au rapport d'étude géotechnique, afin d'affirmer que les travaux projetés pour l'installation septique n'exerceront aucune influence sur la stabilité du talus;

ATTENDU QUE les travaux devront être réalisés en conformité avec les recommandations émises par Laboratoire GS inc. et les conditions énumérées à l'article 291 du Règlement de zonage no 1235;

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

**Stabilité du talus :**

- Pour la réalisation des travaux, aucune surcharge ne doit être effectuée à moins de 3 mètres de la crête du talus.

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

**D'APPROUVER** la demande d'autorisation afin d'effectuer des travaux dans une zone à risques de glissement de terrain dans le cadre de travaux d'implantation d'une nouvelle installation septique, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Avis géotechnique, préparé par Laboratoire GS inc., signé par M. Bernard Messier, ingénieur, daté du 27 juillet 2022, en référence au dossier ES22055-01;
- Rapport d'étude géotechnique, préparé par Laboratoire GS inc., approuvé par M. Bernard Messier, ingénieur, daté du 28 juillet 2022, numéro de référence au dossier ES2022055-01;
- Plan d'implantation de l'installation septique, présenté à l'annexe 2, feuillet 2 de 5, du devis d'installation septique préparé par Aqua Consilium experts-conseils inc. approuvé par M. Francois Petit, ingénieur, daté du 4 mai 2022 et reçu par courriel le 20 juillet 2022, numéro de référence au dossier 22-021.

**RÉGIE INTERNE**

**CCU-22082317**

**RECOMMANDATION**

**ÉCHÉANCE DE MANDAT M. FRANÇOIS PARADIS**

ATTENDU QUE le mandat de M. François Paradis se terminera le 6 septembre 2022;

ATTENDU QUE M. François Paradis a signifié son intérêt pour renouveler son mandat au sein du comité consultatif d'urbanisme,

**Il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**DE RENOUVELER** le mandat de M. François Paradis en tant que membre citoyen du comité consultatif d'urbanisme.

**CCU-22082318**

**ACCEPTATION**

**LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

**Il est unanimement recommandé**

QUE l'assemblée soit levée à 20 h 20.

\_\_\_\_\_  
Marie-Line Des Roches, secrétaire

\_\_\_\_\_  
Jean-Marc Bernard, président