

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 20 SEPTEMBRE 2022

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 20 septembre 2022 à 19 h, en mode virtuel via l'application Teams, à laquelle sont présents :

MM. Jean-Marc Bernard, président
Danny Gignac
François Paradis
Raymond Jacques

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

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

M^{mes} 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. Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président

CCU-22092001

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 20 SEPTEMBRE 2022**

Il est unanimement recommandé

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 20 septembre 2022 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-22092002

ACCEPTATION

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

Il est unanimement recommandé

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 23 août 2022 soit accepté, tel que rédigé.

DÉROGATION MINEURE

CCU-22092003

RECOMMANDATION**DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE HAUTEUR DE BÂTIMENT PRINCIPAL SUPÉRIEURE À LA HAUTEUR MAXIMALE PRESCRITE**

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

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une hauteur de bâtiment principal supérieure à la hauteur maximale 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 hauteur de bâtiment maximale prescrite à la grille des spécifications de la zone H-106;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une hauteur de bâtiment principal de 8,46 mètres alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit, à la grille de spécification de la zone H-106, une hauteur maximale de bâtiment de 8 mètres, soit une dérogation de 0,46 mètre;

ATTENDU QUE le projet de construction d'une résidence unifamiliale isolée a fait l'objet de la recommandation CCU-22082311 du comité consultatif d'urbanisme approuvant le projet et que celle-ci a été entérinée par le conseil municipal. Cette recommandation était conditionnelle à l'octroi d'une dérogation mineure pour la hauteur;

ATTENDU QUE la topographie naturelle du site présente une dénivellation inférieure vers l'arrière du terrain. Le dénivelé moyen est évalué à 1,5 mètre;

ATTENDU QUE les niveaux du garage, du rez-de-chaussée et du faîte du toit sont similaires à ceux des bâtiments adjacents;

ATTENDU QUE le niveau du faîte de toit proposé à 71,22 mètres est inférieur à celui des bâtiments adjacents, soit 71,40 mètres pour le bâtiment de gauche et 71,24 mètres pour le bâtiment de droite. Le niveau 0 est le niveau de de la mer, soit le niveau de référence;

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 et ils feront l'objet d'un permis de construction,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une hauteur de bâtiment principal supérieure à la hauteur maximale prescrite, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

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

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-22092004

RECOMMANDATION

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

LIEU : 1677, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD (LOT 2 349 186)

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'emprise au sol du bâtiment proposé est supérieure à celles des bâtiments voisins, mais que cette différence est compensée par l'imposante taille du terrain;

ATTENDU QUE la forme rectangulaire de l'implantation au sol du bâtiment proposé reprend la même configuration que certains bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE par souci de diminuer l'importance de l'emprise au sol, la remise attenante sera retirée;

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 le style et les composantes architecturales s'agencent bien ensemble et s'intègrent bien au milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le revêtement d'aluminium texturé n'est pas en harmonie avec les matériaux des bâtiments du milieu d'insertion, car ce revêtement est très peu utilisé dans le secteur;

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

ATTENDU QUE l'aménagement de terrain proposé est de bonne qualité et permet de préserver l'ensemble des arbres d'intérêt tout en respectant les composantes paysagères du secteur;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Pierre de la compagnie Shouldice, Shale Stone, de couleur « Slate » (gris pâle);
- Revêtement d'aluminium texturé de la compagnie Gentek, de couleur « Gris brume bois » (gris pâle argenté);
- Toiture en bardeaux d'asphalte de couleur noire;

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

Après délibérations, il est majoritairement recommandé au conseil municipal

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

- Le revêtement léger doit être remplacé par un revêtement de bois ou de fibrociment de style et de couleur identiques à l'aluminium proposé.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'architecture réalisé par Habitat-Concept Gaétan Gagnon inc., daté de juin 2022, feuillet 01 à 09 de 09;
- Plans 3D réalisés par Signé Caroline, feuillets 1 à 2 de 2;
- Plan d'implantation réalisé par Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre, dossier 70809-00, mandat 58967, minute 295, daté du 8 août 2022.

CCU-22092005

RECOMMANDATION

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

LIEU : 950, BOULEVARD DE LA GARE

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

ATTENDU QUE le projet consiste en la modification et l'ajout d'ouvertures sur deux façades du bâtiment;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 45, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de développement situé dans la zone C-2-1;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture est de concevoir une architecture de qualité qui transcende les modes et qui vient consolider la place de la gare;

ATTENDU QUE l'ajout de fenêtres est nécessaire pour atteindre le pourcentage de surface vitrée minimum requis afin que la garderie puisse s'implanter dans le bâtiment;

ATTENDU QUE les modifications et les ajouts d'ouvertures s'intègrent aux ouvertures existantes. Les fenêtres projetées sont positionnées de manière à conserver un équilibre visuel sur le bâtiment;

ATTENDU QUE l'affichage et l'aménagement de terrain ne sont pas inclus à la présente demande et devront faire l'objet d'une demande d'approbation de PIIA distincte devant le comité consultatif d'urbanisme et le conseil municipal;

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 et la condition suivante :

- Les plans actuel et projeté des élévations touchées par les travaux de modification devront être déposés pour la demande de certificat d'autorisation.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture (montage photo et détails des fenêtres) préparés par Architecture CBA inc., datés du 25 août 2022, feuillets A06 à A08 de A012.

CCU-22092006

RECOMMANDATION

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

LIEU : 708, RUE DES COLIBRIS

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

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

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

ATTENDU QUE la recommandation CCU-21092922 demeure valide pour autoriser l'aménagement de la cour avant et des cours latérales;

ATTENDU QUE les travaux d'aménagement consistent à réaliser :

- Une piscine;
- Une remise à jardin sur pieux vissés;
- Des patios et des trottoirs;
- Des escaliers et des murs de soutènement;
- Des plantations et du gazon;

ATTENDU QUE les arbres d'intérêts sont situés en arrière-lot et que l'arrière-lot est conservé à l'état naturel;

ATTENDU QUE les arbres no C1 à C4, C6 et C8 sont conservés et que la remise à jardin est déposée sur pieux vissés pour assurer la préservation des arbres à proximité;

ATTENDU QUE les deux projets sont acceptables et atteignent la majorité des objectifs et critères applicables du règlement no 1239,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

- Les deux versions du projet (25 août 2022 et 14 septembre 2022) sont approuvées;
- Effectuer le déblai des arbres à conserver en arrière-lot afin d'assurer leur pérennité et ajuster le niveau du terrain en conséquence du niveau déblayé constituant le niveau naturel du terrain;
- Les murs de soutènement proposés à droite de la remise à jardin qui se prolongent en cour latérale droite doivent être composés par un enrochement de type « boulder » pour une meilleure compatibilité avec les milieu naturel;
- 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'aménagement paysager de la cour arrière conçu par Jean-François Cadieux d'Aménagement Clin d'Œil, daté d'octobre 2021, déposé le 25 août 2022, dossier no 21-027, feuillets 1.
- Plan d'aménagement paysager de la cour arrière conçu par Jean-François Cadieux d'Aménagement Clin d'Œil, daté d'octobre 2021, déposé le 14 septembre, dossier no 21-027, feuillets 1.
- Coupe de l'aménagement conçu par Jean-François Cadieux d'Aménagement Clin d'Œil, daté d'octobre 2021, déposé le 14 septembre 2022, dossier no 21-027, feuillets 1;
- Lettre explicative de Jean-François Cadieux d'Aménagement Clin d'Œil déposé le 14 septembre 2022;
- Recommandation antérieure no CCU-21092822 pour permettre l'aménagement de la cour avant et des cours latérales.

CCU-22092007

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE ET L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN ET POUR UN PROJET D'AFFICHAGE

LIEU : 1219, 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 et l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain et pour un projet d'affichage;

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

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

ATTENDU QUE le bâtiment propose une architecture de qualité avec des matériaux et des composantes s'harmonisant bien ensemble;

ATTENDU QUE la façade principale propose de nombreuses ouvertures et un agencement de matériaux intéressant qui permettent de bien marquer l'entrée principale;

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

ATTENDU QUE l'aménagement paysager prévoit quelques espaces verts avec plusieurs plantations permettant d'encadrer les entrées charretières et l'entrée principale du bâtiment, tout en dissimulant l'aire de stationnement;

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

ATTENDU QUE les deux enseignes proposées sont sobres et s'harmonisent bien avec le reste du projet proposé;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Revêtement d'acier de la compagnie Vicwest, modèle AD séries, couleur « Fusain » (gris foncé);
- Revêtement d'acier de la compagnie Vicwest, modèle AD séries, couleur gris pâle;

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 de rénovation extérieure et l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain et pour un projet d'affichage, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Aménagement de terrain :
 - Une des trois entrées charretières devra être retirée puisqu'un maximum de deux entrées charretières est permis selon l'article 220 du règlement de zonage no 1235;
 - Les entrées charretières devront avoir une largeur d'entre 7 et 10 mètres conformément à l'article 220 du Règlement de zonage no 1235;
 - L'aire de stationnement devra prévoir des plantations d'arbres à grand déploiement de façon à respecter un indice de canopée de 15 % à l'intérieur de l'aire de stationnement conformément à l'article 220.1 du Règlement de zonage no 1235.

- Affichage :
 - L'éclairage et les matériaux des enseignes devront respecter les normes prévues à l'article 252 du Règlement de zonage no 1235;
 - L'enseigne sur socle devra être réduite de façon à respecter la norme maximale de 4 mètres carrés prévue à l'article 261.1 du Règlement de zonage no 1235;
 - L'enseigne sur socle devra être à une distance minimale de 1,50 mètre de toute ligne de lot conformément à l'article 261.1 du Règlement de zonage no 1235.

En référence au document suivant :

- Document de présentation au CCU, réalisé par Caroline Bousquet, architecte de chez Architecture CBA inc., daté du 25 août 2022, feuillets 1 à 11 de 11.

RÉVISION DE PIIA

CCU-22092008

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-22071918
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 de révision du PIIA no CCU-22071918 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 pour l'aire de stationnement a été réduite à 9,55 mètres;

ATTENDU QUE la position de l'arbre à être relocalisé a été modifiée afin d'être à un minimum de 1 mètre de la ligne de lot avant comme le prévoit le Règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE la relocalisation de l'arbre peut comporter des risques pour sa santé;

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

Après délibérations, il est majoritairement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de révision du PIIA no CCU-22071918 pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain, selon les attendus et les conditions suivantes :

- L'entrée charretière devra être diminuée à 7 mètres de largeur, conformément au Règlement de zonage no 1235;
- Si l'arbre à déplacer venait à mourir suite à la relocalisation, il sera alors requis de replanter un arbre d'essence indigène à grand déploiement en cour avant.

En référence aux documents suivants :

- Certificat de localisation produit par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, daté du 22 juillet 2014, portant la minute 17122;
- Plan d'aménagement paysager conçu par Sarah Prévost, daté du 22 juin 2022.
- Plan d'aménagement paysager révisé, conçu par Sarah Prévost, daté du 19 août 2022.
- Recommandation du CCU no CCU-22071918

AVIS

CCU-22092009

RECOMMANDATION

**DEMANDE D'AUTORISATION AFIN D'EFFECTUER
DES TRAVAUX DANS UNE ZONE À RISQUE DE
GLISSEMENT DE TERRAIN**

LIEU : 1677, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD

ATTENDU le dépôt d'une demande d'autorisation afin d'effectuer des travaux dans une zone à risque de glissement de terrain dans le cadre de travaux de construction d'une résidence unifamiliale isolée;

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

ATTENDU QUE le règlement de zonage précise, à l'article 291, portant sur les restrictions à la délivrance de permis ou de certificat d'autorisation dans les secteurs à risques telle la rivière Richelieu, que toute nouvelle construction principale fait partie des interventions interdites, à moins d'avoir été préalablement autorisées par le conseil à la suite de l'obtention de l'avis du comité consultatif d'urbanisme 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 Labo Montérégie, daté du 26 mai 2022, la nouvelle construction résidentielle unifamiliale isolée ne contribuera pas à diminuer le coefficient de sécurité du talus, estimé à 1,50 à long terme. Il est toutefois suggéré d'acheminer les eaux de ruissellement en pied de talus et de conserver le couvert végétal sur le talus afin d'assurer la pérennité du talus à long terme et d'éviter l'érosion par le ruissellement;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande d'autorisation afin d'effectuer des travaux dans une zone à risques de glissement de terrain dans le cadre de travaux de construction d'une résidence unifamiliale isolée, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Avis géotechnique pour la construction d'une nouvelle résidence, préparé par Steven Cormier, ingénieur de chez Labo Montérégie, approuvé par Maxime Gerbeau, ingénieur, numéro de référence au dossier S-220242, daté de 26 mai 2022;
- Plan d'implantation réalisé par Jean-Sébastien Chaume AG de chez Vital Roy Arpentiers-géomètres inc., dossier 70809-00, mandat 58967, minute 295, daté du 8 août 2022.

CCU-22092010

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 15.

Marie-Line Des Roches, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président