

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 21 MARS 2023

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 21 mars 2023 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
François Paradis (arrivé à 19h15)

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

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
Julie Lessard, conseillère professionnelle en
urbanisme,
Service de l'aménagement du territoire et de
l'environnement

M. Nicolas Thibault, conseiller professionnel en
urbanisme,
Service de l'aménagement du territoire et de
l'environnement

Est absent : M. Danny Gignac

M. François Paradis est absent pour l'étude de ce point.

CCU-23032101

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 21 MARS 2023**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 21 mars 2023 soit accepté, tel que rédigé.

M. François Paradis est absent pour l'étude de ce point.

CCU-23032102

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION
ORDINAIRE DU 21 FÉVRIER 2023**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le compte-rendu de la réunion ordinaire du 21 février 2023 soit accepté, tel que rédigé.

DÉROGATION MINEURE

CCU-23032103

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE MARGE ARRIÈRE INFÉRIEURE À LA MARGE ARRIÈRE MINIMALE PRESCRITE ET AFIN D'AUTORISER UNE DISTANCE INFÉRIEURE DE L'EMPRISE DE LA VOIE PUBLIQUE À LA DISTANCE MINIMALE PRESCRITE POUR DES CONTENEURS SEMI-ENFOUIS LOCALISÉS EN COUR AVANT

LIEU : 575, RUE BELVAL (LOT 6 415 246)

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une marge arrière inférieure à la marge arrière minimale prescrite et afin d'autoriser une distance inférieure de l'emprise de la voie publique à la distance minimale prescrite pour des conteneurs semi-enfouis localisés en cour avant;

ATTENDU QUE la demande concerne un projet intégré projeté composé de 20 logements répartis en trois bâtiments (bâtiment 1 : 8 logements, bâtiment 2 : 8 logements, bâtiment 3 : 4 logements);

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à la grille des spécifications de la zone C-12 et aux articles 147, 376.1 et 376.12 du Règlement de zonage no 1235;

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

- Une marge arrière de 7,45 mètres pour le bâtiment 3 (habitation multifamiliale de 4 logements) d'un projet intégré projeté alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit, à l'article 376.1 que l'ensemble des bâtiments composant le projet intégré doivent respecter les marges prévues à la grille des spécifications et que la grille des spécifications de la zone C-12 prescrit une marge arrière minimale de 15 mètres, soit une dérogation de 7,55 mètres;
- Une distance de 0 mètre de l'emprise de la voie publique pour des conteneurs semi-enfouis localisés en cour avant alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit, à l'article 376.12 que l'implantation de l'espace commun d'entreposage des matières résiduelles doit respecter les dispositions applicables prévues au règlement et que l'article 147 prescrit une distance minimale de 3 mètres de l'emprise de la voie publique, soit une dérogation de 3 mètres;

ATTENDU QUE l'analyse de la zone C-12 permet de constater qu'il s'agit du seul terrain qui n'est pas orienté par rapport au boulevard Sir-Wilfrid-Laurier. Ainsi, la distance entre les habitations existantes et celles projetées n'est pas la marge arrière, mais plutôt la marge latérale;

ATTENDU QUE les conteneurs semi-enfouis se trouveront à plus de 25 mètres du terrain résidentiel de gauche et à environ 4,5 mètres du pavage de la rue. De plus, le plan d'aménagement paysager du projet prévoit des plantations au pourtour des conteneurs;

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. En effet, les deux éléments dérogatoires n'engendrent pas d'impact et le contexte du terrain doit être considéré;

ATTENDU QUE le projet intégré résidentiel 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 une marge arrière inférieure à la marge arrière minimale prescrite et afin d'autoriser une distance inférieure de l'emprise de la voie publique à la distance minimale prescrite pour des conteneurs semi-enfouis localisés en cour avant.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation réalisé par Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre, minute 291, révisé le 21 février 2023;
- Grille des spécifications de la zone C-12 annexée au Règlement de zonage no 1235;
- Article 376.1 du Règlement de zonage no 1235;
- Article 376.12 du Règlement de zonage no 1235;
- Article 147 du Règlement de zonage no 1235.

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-23032104

RECOMMANDATION

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

LIEU : 1124, RUE RENOIR

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 à ajouter un abri pour automobiles composé d'une pièce habitable;

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 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 proposé s'intègre bien au bâtiment actuel ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le style architectural et les matériaux de revêtement proposé sur l'agrandissement sont identiques à ceux qu'on retrouve sur le bâtiment actuel;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Revêtement extérieur de vinyle identique à celui existant;
- Revêtement de toiture en bardeaux d'asphalte identique à celui existant;
- Ouvertures en PVC blanc identiques à celles existantes;
- Soffites et fascias en aluminium blanc identiques à ceux existants;
- Poutres en bois de couleur identique à celles existantes;

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.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par François Lemay, arpenteur-géomètre, dossier 13937-09, mandat 59826, daté du 27 janvier 2023, minute 7734;
- Plans d'architecture préparés par Ivan Vangelov datés du 6 mars 2023, feuillets 1 à 4 de 4.

CCU-23032105

RECOMMANDATION

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

LIEU : 714, RUE DES CHARDONNERS

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 à ajouter un garage attenant en cour latérale droite. Une seconde entrée charretière et aire de stationnement sera aménagée alors que celle existante à gauche du terrain sera réduite en largeur et superficie;

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 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 projet d'agrandissement nécessite l'abattage des arbres 2, 3, 4, 5 et 7;

ATTENDU QUE les arbres 1, 9, 10, 11, 12 et 13 de bonne qualité devront être maintenus et protégés durant toute la durée des travaux;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé s'intègre bien au bâtiment actuel ainsi qu'au milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le style architectural et les matériaux de revêtement proposé sur l'agrandissement sont identiques à ceux qu'on retrouve sur le bâtiment actuel;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Revêtement extérieur d'acrylique blanc identique à celui existant;
- Toiture en membrane blanche Soprastar Flam HD GR (IRS 82) identique à celle existante;
- Porte de garage de couleur blanche;

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 et les conditions suivantes :

- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à conserver avant de débiter les travaux et conservées pendant toute la durée du chantier, le tout devant être exécuté conformément au document intitulé : « Travaux d'arboriculture et mesures d'atténuation d'impact pour végétaux ligneux » qui sera joint au permis de construction pour en faire partie intégrante;
- L'aménagement d'une toiture végétalisée est favorisé sur le toit du garage;
- Les arbres abattus devront être remplacés par de nouveaux arbres d'essences indigènes ayant un tronc d'au moins 5 centimètres de diamètre mesuré à 1 mètre du sol si la propriété ne démontre pas une densité d'un arbre par 50 mètres carrés de terrain, conformément à l'article 268 du Règlement de zonage no 1235.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, daté le 26 janvier 2023, dossier 10013-397-1, minute 20595;
- Plans d'architecture préparés par Étienne Duclos, architectes, de chez DESK architectes, datés du 2 décembre 2023, feuillets 1 à 18 de 18;
- Caractérisation et numérotation des arbres à abattre et à conserver.

CCU-23032106

RECOMMANDATION

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

LIEU : 682, RUE DUCHESNAY

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 les travaux de rénovation extérieure consistent à remplacer les revêtements extérieurs, à peindre le pourtour des ouvertures, à retirer les volets et à modifier les colonnes en façade avant;

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 et celui des bâtiments contigus lorsque c'est le cas;

ATTENDU QUE les travaux de rénovations proposées s'intègrent bien au bâtiment actuel, au style architectural ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Sur la façade avant :
 - Revêtement d'acier placé à la verticale, Sierra Steel, de couleur blanche;
 - Revêtement de pierre, Rinox Novello, couleur « Brume » (gris pâle);
 - Colonnes à l'entrée recouvertes en acier, Mac métal architectural, couleur « Liège »;
- Sur les façades latérales et arrière :
 - Revêtement de CanExel placé à l'horizontale, Vstyle, de couleur blanche;
- Sur les quatre façades :
 - Pourtour des fenêtres peint en noir;

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 de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan des travaux réalisés par Marilyne Tremblay le 22 février 2023, page 1 à 12 de 12.

CCU-23032107

RECOMMANDATION

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

LIEU : 619, RUE MONTCLAIR

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

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

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 les travaux consistent à :

- Démolir le garage existant et son annexe;
- Reconstruire le garage avec des dimensions similaires;
- Intégrer un fronton de toit à la toiture existante en façade;
- Construire une galerie couverte sur dalle de béton et pieux vissés en cour arrière;

ATTENDU QUE les matériaux sont :

- Bardeau d'asphalte noir 2 tons;
- Clin de fibrociment mouluré et lisse par James Hardie, modèle HardiePlank de couleur « Blanc arctique »;
- Brique d'argile de couleur « Charcoal »;
- Porte de garage pleine, modèle Cambridge de Garaga couleur « Charcoal »;
- Colonnes et poutres en bois de couleur « Teck »;

ATTENDU QUE la couleur grise de la brique proposée et le profilé du clin de fibrociment ne s'harmonisent pas avec les matériaux existants et le style architectural du bâtiment;

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 et de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Un plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre est exigé pour l'obtention du permis de construction. La localisation de la piscine est aussi requise au plan afin d'assurer les dégagements minimaux et la conformité de l'enceinte de piscine;
- Il est exigé de retirer du projet la brique de couleur grise ou d'installer la même brique que celle existante;
- Il est exigé de remplacer le profilé du clin de fibrociment avec mouluration proposé par un clin sans mouluration afin d'assurer l'harmonisation avec les matériaux existants et le style architectural du bâtiment;
- Il est suggéré d'opter pour la couleur blanche pour les poutres et les colonnes afin d'alléger les façades puisque la couleur teck ne permet pas de rappeler un élément architectural existant sur le bâtiment;
- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à conserver avant de débiter les travaux et conservées pendant toute la durée du chantier, le tout devant être exécuté conformément au document intitulé : « Travaux d'arboriculture et mesures d'atténuation d'impact pour végétaux ligneux » qui sera joint au permis de construction pour en faire partie intégrante.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par le propriétaire et déposé le 8 mars 2023;
- Plans d'architecture préparés par Guylaine Jobin, designer d'intérieur, datés du 12 décembre 2022, no de projet 240, feuillets 4 à 8 de 8.

CCU-23032108

RECOMMANDATION

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

LIEU : 1667, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD (LOT 2 349 091)

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'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture est d'harmoniser la silhouette architecturale de la construction avec les bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat et d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

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

ATTENDU QUE l'empreinte au sol de l'habitation est de 218,13 mètres carrés et que le bâtiment est composé d'un étage en façade et d'un rez-de-jardin à l'arrière de manière à respecter la topographie du site;

ATTENDU QUE les matériaux sont les suivants :

- Bardeau d'asphalte de couleur « Noir deux tons »;
- Clin de bois d'une largeur de 6 pouces par Maibec de couleur blanche;
- Porte de garage avec vitrage dans la partie supérieure, de couleur noire;
- Portes et fenêtres en aluminium de couleur noire et carrelage intégré dans la partie supérieure des fenêtres;
- Moulurations des ouvertures en aluminium de couleur noire;
- Planche cornière en bois de couleur blanche;
- Perron et garde-corps en façade, en bois de couleur blanche;
- Escalier arrière en aluminium de couleur noire et garde-corps en verre;
- Ornements de pignon en bois teint fini naturel;

ATTENDU QUE deux types d'ouvertures sont proposés pour les fenêtres, soit à guillotine et à battant;

ATTENDU QUE la localisation de l'entrée charretière et de l'allée de stationnement demeure inchangée, mais que des travaux d'excavation et de resurfaçage sont requis;

ATTENDU QUE la localisation de la remise à jardin projetée en cour latérale plutôt qu'en cour arrière n'est pas conforme à l'article 120 du Règlement de zonage 1235 pour une remise à jardin en zone agricole et qu'elle ne peut être autorisée;

ATTENDU QUE les deux érables en cour arrière ne seront pas abattus;

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

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

- Considérant la proximité du bâtiment avec la bande riveraine, il est exigé qu'un botaniste détermine, en collaboration avec l'arpenteur-géomètre, la ligne des hautes eaux ainsi que la réelle bande riveraine afin de confirmer que le bâtiment est implanté conformément;
- Il est exigé de retirer la remise à jardin du projet, puisque sa localisation en cour latérale n'est pas conforme à l'article 120 du Règlement de zonage 1235 pour une remise à jardin en zone agricole et qu'elle ne peut pas être implantée en cour arrière;
- Il est exigé d'utiliser un seul type d'ouverture sur tout le bâtiment, soit des fenêtres à battant ou à guillotine;
- Il est exigé d'ajouter une ou des ouvertures sur la façade latérale gauche, en harmonie avec les autres ouvertures du bâtiment;
- Il est exigé de retirer des limiteurs d'ouverture pour la chambre des maîtres n'étant pas conforme au *Code de construction du Québec 2010* pour l'évacuation d'une chambre. Les deux fenêtres visées peuvent intégrer une partie fixe dans la partie inférieure de la fenêtre afin que la partie ouvrante atteigne une hauteur minimale de 900mm (36 po) entre le plancher intérieur fini et l'appui de la fenêtre ouvrante;
- Il est favorisé de planifier la réalisation de l'escalier extérieur menant à la cour arrière par un aménagement paysager et des enrochements naturels à même la topographie plutôt qu'une structure préfabriquée;
- Il est exigé de préserver les deux pins rouges en cour avant puisque la caractérisation des arbres sur la propriété a permis de constater qu'ils sont les seuls arbres de qualité outre les deux érables en cour arrière. Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à conserver avant de débiter les travaux et conservées pendant toute la durée du chantier, le tout devant être exécuté conformément au document intitulé : « Travaux d'arboriculture et mesures d'atténuation d'impact pour végétaux ligneux » qui sera joint au permis de construction pour en faire partie intégrante;
- Il est exigé de remplacer la plantation des deux lilas japonais par des arbres d'essences indigènes, dont un arbre à grand déploiement. L'aménagement du terrain doit comporter un minimum de 6 arbres tel qu'exigé par le Règlement de zonage no 1235.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, daté du 10 février 2023, minute 20609;
- Plans d'architecture préparés par Véronique Blondin, technologue en architecture, datés du 25 janvier 2023, feuillets A700 à A704 de 14;
- Plan d'aménagement préparé par les propriétaires, déposé le 6 février 2023.

CCU-23032109

RECOMMANDATION

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

LIEU : 999, RUE BÉIQUE

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

ATTENDU QUE le projet consiste en la construction d'un garage détaché, la condamnation du garage intégré actuel via l'ajout d'une fenêtre en PVC blanc, le changement de couleur du revêtement extérieur du bâtiment principal, l'ajout d'une galerie en cour arrière, l'ajout d'un balcon en cour latérale gauche, l'ajout d'un perron en cour avant et la modification de l'aménagement du terrain en cour avant;

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 le garage détaché proposé a une faible emprise au sol et son gabarit s'intègre bien dans le milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le garage détaché proposé ne nécessite pas d'abattage d'arbre et que son impact dans le paysage est faible;

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

ATTENDU QUE les matériaux et coloris pour le garage détaché sont les suivants :

- Revêtement extérieur de vinyle couleur « Bleu nuit »;
- Toiture en bardeaux d'asphalte gris foncé;
- Fenêtres et portes en PVC blanc;

ATTENDU QUE l'architecture du garage détaché est similaire à celle du bâtiment principal et que celle-ci s'intègre bien dans le secteur;

ATTENDU QUE le revêtement de vinyle proposé sur le garage détaché n'est pas compatible avec le bâtiment principal et les autres bâtiments présents dans le milieu d'insertion;

ATTENDU QUE la couleur « Bleu nuit » proposée pour le revêtement de clin du cèdre du bâtiment principal s'harmonise bien avec son style architectural;

ATTENDU QUE les ajouts proposés sur le bâtiment principal sont de bonne qualité et s'intègrent bien au bâtiment actuel;

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 proposé en cour avant respecte bien les composantes paysagères du secteur;

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 un garage détaché et des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Le garage détaché devra avoir un revêtement extérieur en clin de bois couleur « Bleu nuit », agencé au bâtiment principal;
- Un certificat de localisation devra être déposé après les travaux afin de confirmer l'emplacement du garage détaché.

En référence aux documents suivants :

- Certificat de localisation réalisé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, dossier 10013-190-1, minute 20351, daté du 7 juin 2022;
- Plan d'implantation réalisé par Lina Bouchard, daté du 9 mars 2023;
- Plans d'architecture du garage, réalisés par L. Dalpé de chez Cabanon Fontaine INC., datés du 7 octobre 2022, feuillets 1 à 9 de 9;
- Plans de la galerie, du balcon et du perron, réalisés par Lina Bouchard, datés du 24 janvier 2023, feuillets 1 à 3 de 3;
- Matériaux et composantes architecturales fournies par Lina Bouchard, datés du 9 mars 2023.

CCU-23032110

RECOMMANDATION

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

LIEU : 668, RUE DES PLAINES

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

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture et d'harmoniser 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 est proposé en cour latérale droite adjacente au milieu naturel;

ATTENDU QUE la superficie de l'agrandissement est de 19,7 mètres carrés, déposée sur une fondation existante de 28,11 mètres carrés et qu'une terrasse extérieure sera aménagée sur l'espace résiduel de la fondation;

ATTENDU QUE les matériaux proposés sont les mêmes matériaux et mêmes coloris que sur le bâtiment au niveau du toit, du parement mural et la fenestration;

ATTENDU QUE la toiture de l'agrandissement reprend la forme et la pente du toit principal du bâtiment et qu'il n'excède pas le niveau de la toiture existante;

ATTENDU QUE l'agrandissement s'intègre au bâtiment et au secteur;

ATTENDU QU'aucun abattage d'arbre n'est requis pour la réalisation des travaux d'agrandissement;

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 des travaux d'agrandissement selon les attendus et les conditions suivantes :

- 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;
- L'obtention d'un permis est aussi requise pour le réaménagement intérieur du bâtiment.

En référence aux documents suivants :

- Certificat de localisation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 26 février 2003, minute 14072;
- Plans d'architecture préparés par Bastiani Architecture, datés du 1^{er} février 2023, feuillets A1 à A4 de 4.

CCU-23032111

RECOMMANDATION

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

LIEU : 616, RUE MONTCLAIR

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

ATTENDU QUE le projet 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 l'architecture sont d'harmoniser 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;

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

ATTENDU QUE le projet consiste en l'ajout d'un étage complet au bâtiment et à intégrer le garage détaché au bâtiment par la création d'un vestibule;

ATTENDU QUE l'ajout d'étage complet est une intervention peu souhaitable pour le type de bâtiment dans un secteur exclusivement composé de bâtiment d'un étage, mais que la réglementation permet des bâtiments de 2 étages;

ATTENDU QUE la propriété est un terrain en angle, sans voisin adjacent immédiatement à droite, ce qui lui confère un certain avantage pour intégrer un étage complet;

ATTENDU QUE les toitures des bâtiments en tuile de terracotta sont conservées et que la toiture du bâtiment principal est retirée et conservée pour être réinstallée à l'étage du bâtiment agrandi;

ATTENDU QUE l'utilisation d'une grue est requise pour retirer la toiture existante et que ces travaux nécessitent l'abattage du conifère et du regroupement de cèdres en cour avant;

ATTENDU QUE les matériaux sont les suivants :

- Toiture en tuile de terracotta existante, peinte en noir;
- Avant-toits en acier, modèle MS-1 par Mac Métal architecture de couleur noire;
- Pierre par Shouldice, modèle Estate stone de couleur « Roberval »;
- Clin d'acier vertical par Mac Métal, profilé MS-1, sans attache apparente, de couleur « Zinc brossé »;
- Clin de bois aggloméré horizontal par St-Laurent, modèle double-5 de couleur « Bouleaux »;
- Portes et fenêtres de couleur noire;
- Portes de garage existantes peintes en noir;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur blanche;
- Colonnes et garde-corps de la galerie arrière en bois;

ATTENDU QUE la toiture à deux versants du vestibule reprend la forme de la toiture principale du bâtiment et que sa hauteur excède le niveau du toit existant du garage ce qui n'assure pas son intégration;

ATTENDUE QUE le revêtement de pierre aux teintes claires est un revêtement noble et de qualité qui respecte le style du bâtiment et ceux du secteur;

ATTENDU QUE le parement d'acier MS-1 n'est pas un revêtement mural approprié au style de la construction et qu'il doit être réservé en accent pour une toiture secondaire uniquement;

ATTENDU QUE la propriété arrière est la plus impactée par l'ajout d'étage et que le bâtiment agrandi est situé à 10,29 mètres de la ligne de propriété arrière;

ATTENDU QUE le niveau de toit du bâtiment agrandi excèdera de 1,72 mètre le niveau du toit de la propriété arrière, soit en dessous des 2 mètres maximum d'écart encouragé;

ATTENDU QUE la galerie arrière couverte d'un avant-toit en acier avec colonnes et garde-corps en bois s'intègre au bâtiment;

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

- L'avant-toit rectiligne est favorisé afin de simplifier la façade, malgré la perte du rappel du toit du garage;
- Étant moins approprié au style du bâtiment et au secteur environnant, il est exigé de remplacer le parement mural en acier au profilé MS-1 par un clin de bois horizontal afin de simplifier les types et le nombre de revêtements sur le bâtiment;
- L'entrée principale du bâtiment doit être soulignée et relocalisée sur le corps principal (partie de droite) du bâtiment;
- Une transition plus douce doit être faite entre les différents volumes du projet de façon à ce que l'agrandissement s'intègre mieux au reste du bâtiment.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 24 février 2023, minute 58844;
- Élévations couleurs et plans d'architecture, Option A, préparés par France Gagné, technologue en architecture chez Services Techni-plans, datés de février 2023, feuillets 1 à 5 de 7;
- Élévations couleurs et plans d'architecture, Option B, C et D, préparés par France Gagné, technologue en architecture chez Services Techni-plans, datés de février 2023, feuillets 1 à 5 de 7;
- Lettre argumentaire des propriétaires, datée du 22 février 2023 et déposée le 27 février 2023.

CCU-23032112

RECOMMANDATION

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

LIEU : 1607, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD

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

ATTENDU QUE le projet consiste en l'agrandissement du bâtiment principal via l'ajout d'un étage sans modification de l'emprise au sol;

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

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Pierre de la compagnie Permacon, Laffit stone, couleur « Range margaux beige »;
- Revêtement de bois de la compagnie Maibec, Ridgewood D-5, couleur « Renard roux », identique à l'existant;
- Toiture en bardeaux d'asphalte gris foncé, identique à l'existant;
- Pourtour des ouvertures de couleur noire, identique à l'existant;
- Soffites et fascias de couleur minerai de fer, identique à l'existant;

ATTENDU QU'un des objectifs principaux du PIIA au niveau de l'architecture est d'harmoniser la silhouette architecturale de la construction avec les bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat;

ATTENDU QU'un des objectifs principaux du PIIA au niveau de l'architecture est d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé ne s'intègre pas harmonieusement au reste du bâtiment en raison de sa taille et de son effet écrasant sur le bâtiment actuel;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé crée une surhauteur provoquant un déséquilibre sur le bâtiment;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé se situe sur la portion du bâtiment la plus près de la rue, le projet a donc un effet imposant sur le site;

ATTENDU QU'un des objectifs principaux du PIIA au niveau de l'architecture est d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE les matériaux proposés s'intègrent bien au bâtiment actuel ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

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

- Le gabarit de l'agrandissement devra être revu à la baisse de façon à limiter l'impact du projet sur le bâtiment actuel;
- Le pignon de l'agrandissement au-dessus du garage devra être moins haut que le pignon le plus haut du reste du bâtiment de façon à conserver la prédominance du volume principal;
- L'ajout de lucarnes sur la section au-dessus du garage serait à étudier dans le but de limiter la hauteur de l'agrandissement proposé;
- L'agrandissement proposé devra mieux s'intégrer au reste du bâtiment afin de créer un ensemble harmonieux et éviter d'avoir un bâtiment s'articulant en plusieurs volumes distincts;
- Le nombre de murs pignons doit être diminué afin de simplifier les façades et respecter le style actuel de la résidence.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par l'Établi – architecture et design, datés du 8 mars 2023, feuillets A1 à A11 de A11;
- Présentation du projet réalisé par l'Établi – architecture et design, daté du 8 mars 2023, pages 1 à 17 de 17.

CCU-23032113

RECOMMANDATION

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

LIEU : 575, RUE BELVAL (LOT 6 415 246)

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

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

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

ATTENDU QUE le projet est aussi assujéti à l'approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 52, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet intégré;

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 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 donnée par la recommandation CCU-22022230;

ATTENDU QU'en raison de l'entrée en vigueur des règlements 1235-20-1 et 1239-5, une modification réglementaire n'est plus nécessaire pour permettre l'usage projeté;

ATTENDU QUE lors de la rencontre du 23 août 2022, une demande préliminaire pour l'approbation d'un PIIA a été évaluée par le comité. Une orientation préliminaire favorable a été formulée (CCU-22082313), assortie de conditions et éléments à éclaircir pour la suite du traitement du dossier;

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 permet 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 a fait l'objet de vérifications auprès des instances pertinentes pour les services d'urgence. Cette dernière a donc été légèrement reconfigurée;

ATTENDU QUE ladite allée partagée ne devra pas servir de stationnement pour les habitations et que de la signalisation adéquate sera installée et maintenue en tout temps;

ATTENDU QUE le site a fait l'objet d'une analyse exhaustive par un ingénieur forestier afin de minimiser les impacts sur les arbres existants et planifier la plantation suite aux travaux de construction. Ce rapport contient ainsi les mesures de protection qui devront être mises en place avant et pendant la durée des travaux de construction et d'aménagement du site;

ATTENDU QUE le projet nécessite l'abattage de 4 arbres en cour avant, mais qu'en contrepartie, 37 arbres seront plantés sur l'ensemble du site;

ATTENDU QUE la marge arrière du bâtiment no 3 et la localisation des conteneurs semi-enfouis pour la gestion des matières résiduelles devront faire l'objet d'une dérogation mineure en vertu du règlement no 1236;

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 un projet intégré résidentiel, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Une dérogation mineure devra être octroyée pour la marge arrière du bâtiment no 3 et pour la localisation des conteneurs semi-enfouis pour la gestion des matières résiduelles;

- La toiture des bâtiments doit avoir un indice de réflectance solaire élevé et il est encouragé d'utiliser une membrane blanche;
- Les trois adresses des bâtiments devront être placées de façon qu'elles soient visibles à partir de la rue. Un plan de localisation de ces adresses devra être fourni pour l'émission du permis de construction;
- Un plan de l'éclairage des bâtiments et du site devra être déposé pour l'émission du permis de construction. Un éclairage sobre et orienté vers le sol est requis;
- Des informations relatives à la gestion de la neige (méthode et lieu d'entreposage sur le site) devront être fournies pour l'émission du permis de construction;
- Pour les arbres existants à préserver le long des lignes latérales gauche et arrière (arbres no 5, 6, 7 et 8), la prescription de mesures de protection et d'atténuation d'impacts (MAI) avant la mise en chantier et durant la phase d'aménagement paysager et de finition du rapport de la firme Trame Verte, daté du 23 février 2023, devra être suivie intégralement;
- La plantation devra se faire en conformité avec le plan d'implantation d'arbres du rapport de la firme Trame Verte, daté du 23 février 2023.

En référence aux documents suivants :

- Cahier de présentation intitulé « Condos-cottages rue Belval » réalisé par Architecture CBA inc., pages 1 à 28 de 28, dossier # 0221026, daté du 23 février 2023;
- Plan d'implantation réalisé par Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre, révisé le 21 février 2023, minute 291;
- Rapport intitulé « Analyse d'impacts pour implantation d'infrastructures à proximité d'arbres existants et plan de plantation, 575, rue Belval, Mont-Saint-Hilaire » réalisé par Louis-Philippe Rodier, ingénieur forestier pour la firme Trame Verte, foresterie urbaine et périurbaine, daté du 23 février 2023, pages 1 à 41 de 41;
- Recommandation CCU-22082313.

RÉVISIONS DE PIIA

CCU-23032114

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-22092004
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 de révision du PIIA CCU-22092004 pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE le projet initial avait été recommandé favorablement par le CCU lors de la séance du 20 septembre 2022 et approuvé par le conseil municipal à l'assemblée du 3 octobre 2022;

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 le bâtiment de la première version approuvée au mois de septembre 2022 avait une largeur de 32,32 mètres alors que la nouvelle version propose un bâtiment d'une largeur de 23,88 mètres;

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 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 architectural et les matériaux proposés s'harmonisent bien ensemble et s'intègrent bien aux bâtiments du milieu d'insertion;

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);
- Acier de la compagnie Gentek, couleur « Gris brume bois » (gris pâle argenté);
- Toiture en bardeaux d'asphalte de couleur noire;
- Fenêtres en PVC noir;
- Soffites et fascia en aluminium noir;
- Portes de garage de couleur noire;
- Porte d'entrée 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 révision du PIIA CCU-22092004 pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et la condition suivante :

- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à conserver avant de débiter les travaux et 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'architecture réalisé par Habitat-Concept Gaétan Gagnon inc., daté de février 2023, feuillets 01 à 09 de 09;
- Plan d'implantation réalisé par Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre, dossier 70809-00, mandat 58967, minute 295, daté du 16 février 2023.

CCU-23032115

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-23012410
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR UN BÂTIMENT MIXTE**

LIEU : 505, BOULEVARD SIR-WILFRID-
LAURIER (LOT 1 820 072)

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-23012410 pour l'obtention d'un permis de construction pour un bâtiment mixte;

ATTENDU QUE le dossier à l'étude concerne un projet qui avait obtenu les autorisations nécessaires pour la construction d'un bâtiment mixte de 155 logements et une suite commerciale. La préparation du terrain a été effectuée, mais les travaux de construction n'ont toujours pas débuté;

ATTENDU QUE le projet avait obtenu une recommandation d'approbation lors de la réunion du 27 juillet 2021 (CCU-21072728) qui fut entérinée par le conseil municipal le 2 août 2021 (résolution 2021-338);

ATTENDU QUE les conditions du sol du terrain à bâtir, la hausse significative des coûts de construction et des taux d'intérêt ont mené le développeur à réviser certains aspects du concept;

ATTENDU QUE le projet consiste désormais à construire un bâtiment mixte de 139 logements et une suite commerciale;

ATTENDU QUE la réduction du nombre d'unités n'a pas pour effet de réduire l'emprise au sol du bâtiment, mais plutôt de réduire la superficie du stationnement souterrain;

ATTENDU la recommandation CCU-23012410 formulée lors de la réunion du 24 janvier 2023 qui refusait la révision du projet et qui comprenait plusieurs conditions relatives à l'architecture et à l'aménagement de terrain;

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 les dernières modifications contribuent à améliorer la qualité du projet;

ATTENDU QUE la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels a été acquittée;

ATTENDU QUE l'ensemble des arbres conservés doivent être maintenus et protégés pendant toute la durée du chantier;

ATTENDU QU'une œuvre d'art sera intégrée au projet;

ATTENDU QUE la marge avant du local commercial a fait l'objet d'une dérogation mineure en vertu du Règlement sur les dérogations mineures no 1236 (résolution 2021-377). Or, ce local initialement situé à l'extrémité droite de la façade avant est désormais implanté à droite de l'entrée principale, ce qui ne correspond plus à la dérogation mineure octroyée;

ATTENDU QUE tout projet d'affichage devra faire l'objet d'une analyse par le comité consultatif d'urbanisme en vertu du Règlement sur les PIIA no 1239;

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 CCU-23012410 d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour un bâtiment mixte, selon les attendus et les conditions suivantes :

Architecture :

- Un avant-toit doit être ajouté au-dessus des trois portes d'entrée secondaires de façon à mieux souligner leur présence et protéger les usagers des intempéries;

Implantation :

- Le plan d'implantation de l'arpenteur-géomètre devra être coordonné à l'implantation fournie par l'architecte, notamment en ce qui concerne la configuration du local commercial;
- La marge avant du local commercial devra faire l'objet d'une nouvelle demande de dérogation mineure. La demande devra être accompagnée du plan d'implantation révisé par l'arpenteur-géomètre qui devra indiquer la marge avant pour ce local;

Aménagement de terrain :

- Des informations complètes relatives au muret de soutènement le long de la ligne arrière devront être fournies pour l'analyse de la conformité au Règlement de zonage no 1235. La hauteur doit être conforme sur les deux faces du muret (terrain visé et terrain voisin). Des coupes et des détails de conception sont requis;
- L'excavation du site doit être réalisée avec l'utilisation d'un mur berlinois pour conserver l'ensemble des arbres existants;
- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à conserver avant de débiter les travaux et conservées pendant toute la durée du chantier, le tout devant être exécuté conformément au document intitulé : « Travaux d'arboriculture et mesures d'atténuation d'impact pour végétaux ligneux » qui sera joint au permis de construction pour en faire partie intégrante;
- Des arbres colonnaires devront être ajoutés dans la cour arrière;
- Des informations supplémentaires devront être fournies sur la gestion et la localisation prévue des dépôts de neige;

Autres :

- Compte tenu de la clientèle visée par l'immeuble et le nombre de cases de stationnement projeté, un service d'autopartage est fortement encouragé.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par TLA architectes, projet LIB Mont-Saint-Hilaire (Site Telus), feuillets 6 à 33 de 33, datés du 10 mars 2023;
- Plans d'architecture de paysage réalisés par l'agence Relief Design, projet Le Lib St-Hilaire – (Site Telus), feuillets 3 et 5 à 13 de 13, datés de mars 2023;
- Plan projet d'implantation réalisé par Alain Létourneau, arpenteur-géomètre, minute 26121, daté du 8 mars 2023.

AVIS

CCU-23032116

RECOMMANDATION

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

LIEU : 1667, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD (LOT 2 349 091)

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 de construction d'une résidence unifamiliale isolée et d'une remise à jardin;

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 manuel canadien d'ingénierie des fondations détermine qu'un talus est jugé instable lorsque le coefficient de sécurité calculé est inférieur à 1,0 et qu'il est jugé stable s'il atteint un coefficient de sécurité supérieur à 1,5;

ATTENDU QUE le rapport géotechnique réalisé par Labo Montérégie, daté du 8 mars 2023, confirme la stabilité du talus avec un coefficient à 1,7;

ATTENDU QUE la construction de l'habitation unifamiliale isolée à environ 5 mètres du talus fait diminuer le coefficient de sécurité à 1,33, ce qui est inférieur à 1,5 et donc non sécuritaire. La nouvelle maison devra donc être appuyée sur des fondations profondes (pieux) prenant appuies sur les sols très denses ou le début du roc;

ATTENDU QUE la localisation de la remise à jardin projetée en cour latérale plutôt qu'en cour arrière n'est pas conforme à l'article 120 du Règlement de zonage no 1235 pour une remise à jardin en zone agricole et qu'elle ne peut être autorisée;

ATTENDU QUE les travaux projetés n'agiront pas comme élément déclencheur d'un glissement de terrain et que la nouvelle maison appuyée sur des pieux ne sera pas affectée par un glissement de terrain;

ATTENDU QU'une piscine creusée est aussi projetée. Cette dernière n'est pas soumise à l'obligation d'une étude géotechnique, mais que selon l'analyse de Labo Montérégie, elle n'ajoute pas de poids supplémentaire sur le talus si elle est entièrement enfouie par rapport au niveau actuel du terrain et qu'aucun remblai ne peut être déposé pour rehausser le terrain au pourtour de la piscine;

ATTENDU QU'il est 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 conditions et 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 habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Une attestation par un ingénieur pour l'utilisation des pieux devra être donc être déposée à la Ville afin d'obtenir le permis de construction;
- Un plan d'aménagement détaillé qui indique les mesures appropriées pour rediriger les eaux de ruissellement devra être déposé afin d'obtenir le certificat d'autorisation pour l'aménagement du terrain;
- Il est exigé de retirer la remise à jardin du projet, puisque sa localisation en cour latérale n'est pas conforme à l'article 120 du règlement de zonage 1235 pour une remise à jardin en zone agricole et qu'elle ne peut pas être implantée en cour arrière;
- Considérant qu'un botaniste doit confirmer la ligne des hautes eaux, en collaboration avec l'arpenteur-géomètre, il est possible qu'une révision de l'étude géotechnique soit requise si le bâtiment devait être repositionné.

En référence aux documents suivants :

- Avis géotechnique pour la construction d'une nouvelle résidence, préparée par Steven Cormier, ingénieur chez Labo Montérégie, approuvé par Maxime Gerbeau, ingénieur, numéro de référence au dossier S-230208, daté du 8 mars 2023;
- Plan d'implantation préparé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, daté du 10 février 2023, minute 20609.

CORRECTION

CCU-23032118

RECOMMANDATION

**CORRECTION DE LA RECOMMANDATION
CCU-22102511 POUR UNE DEMANDE
D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION
D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE
HABITATION BIGÉNÉRATION**

LIEU : 643, RUE CARDINAL

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 comprend l'intégration d'un logement bigénérationnel;

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 d'une implantation est d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des agrandissements qui respectent les qualités paysagères du secteur;

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

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

ATTENDU QUE l'implantation des bâtiments doit être conçue en harmonie des points de vue remarquables du secteur;

ATTENDU QUE les caractéristiques architecturales des bâtiments avoisinants doivent être considérées pour les nouveaux projets;

ATTENDU QUE l'espace résiduel pour accueillir le bâtiment est restreint par la proximité du boisé et de la topographie particulière du site;

ATTENDU QUE le bâtiment est implanté près du boisé et que trois arbres d'intérêt ont été localisés à moins de 3 mètres des fondations du bâtiment. Le projet ne propose aucune mesure de protection ou d'atténuation pour assurer leur pérennité;

ATTENDU QUE la forme et l'empreinte au sol du bâtiment sont pensées de manière à respecter le milieu naturel, sans toutefois assurer un dégagement minimal adéquat;

ATTENDU QUE le volume du bâtiment est conçu sur deux étages et intègre un plafond cathédral partiel sans considérer la cime des arbres du boisé;

ATTENDU QUE le bâtiment n'accueille pas de jeux de volumes par des murs en retraits ou des avancées;

ATTENDU QUE les bâtiments qui composent l'unité de paysage présentent des toitures à plus fortes pentes avec corniches, des revêtements muraux aux teintes claires et texturées ainsi que des ouvertures aux couleurs foncées;

ATTENDU QUE les matériaux sont :

- Toit métallique par Mac ou Lussier de couleur « Minerai de fer » par Gentek no 5P6;
- Pierre par Permacon, modèle Laffit de couleur « Oasis » avec mortier de couleur « Gris perle » ;
- Clin de PVC cellulaire par DizaL, largeur de 4 pouces, profilé en V, de couleur « Cumaru léger »;
- Deux portes en façade par Novatech de couleur « Cuivre » par Gentek, avec vitrail modèle boléro et mur rideau;
- Porte de garage pleine de couleur « Cuivre », aluminium par GENTEK et imposte avec vitrail modèle boléro;
- Fenêtres de couleur « Minerai de fer » par Gentek et lisses décoratives situées au-dessus et en-dessous des ouvertures de couleur « Cuivre », aluminium de Gentek no 575;
- Fascias de couleur « Cuivre », aluminium par Gentek no 575;

ATTENDU QUE le clin de PVC cellulaire n'est pas un revêtement écologique et qu'il prédomine toutes les façades;

ATTENDU QUE les coloris des portes, des fenêtres, des soffites et des fascias ne sont pas identiques;

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

Implantation :

- Implanter le bâtiment plus près de la rue pour dégager le milieu naturel à proximité considérant que le bâtiment est autorisé jusqu'à 7,5 mètres de la ligne avant ou réduire la profondeur du bâtiment;
- Réduire la largeur de l'entrée charretière à 7 mètres maximum en conformité avec le Règlement de zonage no 1235;

Architecture :

- Revoir le volume du bâtiment afin de mieux protéger la cime des arbres du boisé en proposant un bâtiment à demi-niveaux, avec un étage partiel ou avec un comble aménagé;
- Revoir la forme du bâtiment pour la rendre plus harmonieuse et assurer une meilleure intégration au secteur en intégrant :
 - des jeux de volume et ;
 - des murs en retrait ou en avancée pour la façade principale;
- Ajouter aux toits du bâtiment des débords de toits en rappel aux caractéristiques des bâtiments du secteur;
- Remplacer le clin de PVC cellulaire par un revêtement plus écologique comme du clin de bois ou encore du fibrociment aux teintes claires et texturées pour assurer son intégration. Un revêtement noble est favorisé;
- Éliminer sur la façade principale, le balcon à l'étage ainsi que la fenêtre au sous-sol;
- Retirer le porte-à-faux à l'étage sur la façade arrière ou réduire sa profondeur afin de considérer sa proximité avec la cime de l'arbre d'intérêt à proximité;
- Le balcon arrière doit reposer sur pieux visés plutôt que sur pilastres de béton ou fondation continue pour éviter une excavation plus importante au milieu boisé et naturel;
- Les portes, les fenêtres, les soffites et les fascias doivent être de même couleur, soit Minerai de fer no 5P6 par Gentek pour distinguer les composantes architecturales;

Aménagement

- Un plan d'aménagement préparé par un professionnel devra être déposé lors de la révision PIIA du projet. Ce plan doit inclure :
 - Les mesures de gestion des eaux de ruissellement;
 - Les mesures de protection et d'atténuation des arbres d'intérêt et du milieu naturel à proximité;
 - L'aménagement, le pavage des cours et les plantations d'essences indigènes comprenant au moins un arbre à grand déploiement.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 18 octobre 2022, minute 58398;
- Plans d'architecture préparés par Gilles Larouche, déposés le 12 octobre 2022, feuillets 1 à 4 de 7;
- Visuel couleur préparé par Hélène Lapierre, la demanderesse, déposé le 16 octobre 2022;
- Document incluant les détails des matériaux et précisions préparé par Hélène Lapierre, la demanderesse, déposé le 19 octobre 2022.

RÉGIE INTERNE

CCU-23032119

RECOMMANDATION

ÉCHÉANCE DE MANDAT DE LYNE PERREULT

ATTENDU QUE le mandat de Lyne Perreault se terminera le 3 mai 2023;

ATTENDU QUE madame Perreault a signifié son intérêt pour renouveler son mandat au sein du comité consultatif d'urbanisme,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE RENOUELER le mandat de Lyne Perreault en tant que membre citoyenne du comité consultatif d'urbanisme pour une période de deux (2) ans.

CCU-23032121

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 22 h 00.

Marie-Line Des Roches, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président