

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 19 SEPTEMBRE 2023

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 19 septembre 2023 à 19 h, en présentiel à la salle La Nature-en-Mouvement du pavillon Jordi-Bonet, à laquelle sont présents :

- MM. Marc-André Guertin, maire
Jean-Marc Bernard, président
Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président
Danny Gignac
François Paradis (*à partir de 19h15*)
M^{mes} Isabelle Thibeault, conseillère municipale
Lyne Perreault
Marie-Ève Daunais
Karine Perron
Lyne Chabot

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

M. Marc-André Guertin est présent seulement pour l'étude des points CCU-23091901, CCU-23091902 et CCU-23091919.

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

CCU-23091901

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 19 SEPTEMBRE 2023**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 19 septembre 2023 soit accepté, tel que rédigé.

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

CCU-23091902

ACCEPTATION

ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU ET DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 22 AOÛT 2023

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le compte-rendu et le procès-verbal de la réunion ordinaire du 22 août 2023 soient acceptés, tel que rédigés.

DÉROGATION MINEURE

CCU-23091903

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE MARGE LATÉRALE INFÉRIEURE À LA MARGE PRESCRITE

LIEU : 911 CHEMIN DE LA MONTAGNE
(LOT 5 831 584)

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin de régulariser la marge latérale gauche d'une habitation unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1236 sur les dérogations mineures puisque la marge latérale gauche du bâtiment n'est pas conforme au Règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'accorder une marge latérale gauche de 2,0 mètres pour une habitation unifamiliale isolée existante alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit, à la grille des spécifications de la zone A-10, une marge latérale minimale de 7,0 mètres, soit une dérogation de 5,0 mètres;

ATTENDU QUE l'analyse de la demande a révélé les éléments suivants :

- Un permis de lotissement (2016-10004) a été émis pour la propriété du 911, chemin de la Montagne afin de redéfinir les limites de son terrain;
- Dans le cadre de cette demande en 2016, la ligne latérale gauche a été retravaillée et repositionnée de façon à s'assurer de conserver un dégagement de 4,56 mètres entre le bâtiment agricole de la propriété voisine de gauche et la ligne de terrain projetée. Le tout ayant pour objectif de ne pas accentuer la marge dérogatoire déjà existante;
- Or, la marge latérale entre le garage attenant de la résidence du 911, chemin de la Montagne ne semble pas avoir été considérée lors de l'émission du permis de lotissement. La marge latérale applicable au moment du permis était de 7,5 mètres (zone A-15) et la norme en vigueur est de 7,0 mètres (zone A-10). La marge indiquée au plan projet de lotissement accompagnant le permis 2016-10004 est de 2,02 mètres. Sur le certificat de localisation de juin 2023, cette marge est plutôt de 2 mètres;
- Même si la partie arrière du garage attaché était, avant l'opération cadastrale de 2016, en empiètement sur le lot voisin arrière, il en demeure que la distance entre le garage attaché et la ligne latérale a été réduite. Cela ne permet pas de conclure à un droit acquis pour la marge latérale et il aurait plutôt été requis de procéder à une demande de dérogation mineure au moment de cette demande en 2016;

ATTENDU QUE la situation ne crée aucun impact sur le paysage puisque les bâtiments impliqués (résidence et bâtiment agricole voisin) sont présents depuis des décennies;

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

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

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

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

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

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

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

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur;

ATTENDU QUE la demande ne concerne pas des travaux de construction, mais plutôt une opération cadastrale qui a fait l'objet du permis 2016-10004;

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une marge latérale gauche inférieure à la norme minimale prescrite, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Certificat de localisation préparé par Jean-Luc Fortin, arpenteur-géomètre, daté du 27 juin 2023, minute 8544;
- Grille des spécifications de la zone A-10.

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-23091904

RECOMMANDATION

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

LIEU : 205, RUE VILLENEUVE

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 les travaux de rénovation extérieure consistent à changer le revêtement d'aluminium gris actuel par un revêtement de vinyle légèrement plus foncé, de couleur gris-bleu (Vague de minuit);

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 rénovation extérieure est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment et celui des bâtiments contigus lorsque c'est le cas;

ATTENDU QUE le matériau et coloris est le suivant :

- Revêtement de vinyle de la compagnie Gentek, modèle Sequoia Select, couleur « Vague de minuit »;

ATTENDU QUE la portion de brique actuelle et l'ensemble des autres composantes architecturales du bâtiment sont préservées;

ATTENDU QUE le projet de rénovation extérieure s'intègre bien au bâtiment actuel ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

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.

En référence aux documents suivants :

- Échantillon de matériaux, fourni par Mathieu Maisonneuve, daté du 19 août 2023;
- Photomontage, fourni par Mathieu Maisonneuve, daté du 8 septembre 2023.

CCU-23091905

RECOMMANDATION

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

LIEU : 135-141, RUE MESSIER

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

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer une enseigne de façade suite au changement de locataire du local correspondant au 141, rue Messier. Le projet consiste aussi à régulariser une enseigne de vitrine déjà installée;

ATTENDU QUE le projet est assujetti à l'approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 50, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de bâtiment institutionnel ou public ainsi qu'à un projet de bâtiment commercial;

ATTENDU QUE 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 de façade proposée, composée de lettrage en acrylique de couleur blanche et partiellement recouverte de vinyle de couleur lavande sur un bandeau d'aluminium noir, s'intègre bien au bâtiment et au milieu d'insertion;

ATTENDU QUE seul le lettrage de l'enseigne de façade sera éclairé;

ATTENDU QUE l'enseigne de vitrine déjà installée est un complément d'affichage qui permet de marquer l'entrée principale de la suite commerciale;

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 et la condition suivante :

- Les dimensions exactes de l'enseigne sur vitrine déjà installée devront être fournies pour la demande de certificat d'autorisation.

En référence aux documents suivants :

- Soumission de l'entreprise Groupe MD – Électricité et Enseignes, datée du 19 juillet 2023, projet Enseigne clinique Énergie PLUS, pages 1 à 3 de 3;
- Photo de l'enseigne de vitrine déjà installée, prise par le SATE le 11 septembre 2023.

CCU-23091906

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS POUR UN PROJET DE LOTISSEMENT

LIEU : LOTS 3 942 725 ET 4 746 082,
CHEMIN DE LA MONTAGNE

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

ATTENDU QUE l'opération cadastrale vise la subdivision de deux (2) terrains pour la création de neuf (9) nouveaux lots;

ATTENDU QUE les lots projetés sont conformes aux normes minimales de lotissement prévues à la grille des spécifications de la zone H-124 (lot actuel 3 942 725) et de la zone H-125 (lot actuel 4 746 082) afin d'accueillir des habitations isolées;

ATTENDU QUE le projet de lotissement prévoit la subdivision de deux (2) lots vacants 3 942 725 et 4 746 082 sur le chemin de la Montagne dans le but de créer les lots projetés 6 582 869, 6 582 870, 6 582 871, 6 582 872, 6 582 873, 6 582 874, 6 582 875, 6 582 876 et 6 582 877;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 35.1, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur urbain du chemin de la Montagne;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des terrains ayant frontage sur le chemin de la Montagne est de mettre en place une introduction de qualité à l'ensemble patrimonial et paysager du chemin de la Montagne;

ATTENDU QUE les cinq lots projetés 6 582 869, 6 582 870, 6 582 672, 6 582 873, 6 582 874, tous d'une superficie de 1 200 mètres carrés, sont situés en frontage du chemin de la Montagne en vue d'y accueillir des habitations isolées;

ATTENDU QUE les lots projetés 6 582 871 et 6 582 875 sont des lots qui seront cédés à la Ville comme contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels;

ATTENDU QUE les lots projetés 6 582 876 et 6 582 877 permettent une phase de développement future ainsi que la protection d'un boisé;

ATTENDU QUE la superficie et la largeur des lots proposés permettent au projet de lotissement de s'intégrer harmonieusement à son milieu et facilitent une implantation aérée de bâtiments pour la valorisation de percées visuelles;

ATTENDU QUE le développement de ces lots, qui fera l'objet d'une analyse par le comité consultatif d'urbanisme, devra notamment respecter les cibles de densité prévues à l'annexe 10 du Règlement de zonage no 1235 en conformité au Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur urbain du chemin de la Montagne, mais aussi les objectifs et critères prévus à l'article 35.1 du Règlement no 1239 sur les PIIA en ce qui a trait, entre autres, à l'implantation, la volumétrie, le gabarit et l'architecture des bâtiments;

ATTENDU QUE les cinq (5) lots à développer se situent dans un secteur délimité de l'annexe 10 du Règlement de zonage no 1235. La cible de densité maximale est limitée à 12 unités de logement à l'intérieur de ce secteur et elle devra être répartie entre les propriétés concernées, en considération des projets déjà approuvés;

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 pour un projet de lotissement, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Demande de PIIA préparée par Jacques Renaud, urbaniste, déposée le 6 juin 2023;
- Procuration signée par Gestion Henri-Nègre inc. propriétaire, datée du 6 juin 2023;
- Plan cadastral parcellaire préparé par Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre, daté du 2 juin 2023, sous la minute 491;
- Plan d'ensemble et implantation potentielle, préparé par Jacques Renaud urbaniste, intitulé « PPU secteur urbain de la Montagne – Mise en valeur de terrains à Mont-Saint-Hilaire », versions 01 et 03, datées de mai et de juillet 2023.

CCU-23091907

RECOMMANDATION

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

LIEU : 600, RUE CHAPLEAU

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

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

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

ATTENDU QUE les travaux consistent à construire une nouvelle galerie à l'avant du bâtiment aux mêmes dimensions que la galerie existante, soit 1,22 mètre x 2,44 mètres (4'-0" x 8'-0");

ATTENDU QUE les matériaux sont les suivants :

- Plancher et marches en fibre de verre de couleur kaki;
- Garde-corps en aluminium, modèle D-327, de couleur blanche;
- Treillis de couleur blanche pour dissimuler le dessous de la galerie;
- Fondation sur pieux vissés;

ATTENDU QUE la réalisation des travaux ne nécessite aucun abattage d'arbre;

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, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Demande de PIIA préparée par Marie-Louve Meunier propriétaire, déposée le 14 août 2023;
- Certificat de localisation préparé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, daté du 15 mai 2019, minute 18893;
- Soumission préparée par Labrie Construction, entrepreneur général, datée du 8 août 2023, no 23-088-V3;
- Détails des matériaux préparés Marie-Louve Meunier propriétaire, déposés le 14 août 2023.

CCU-23091908

RECOMMANDATION

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

LIEU : 830, RUE DES BERNACHES

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 les travaux d'aménagement de terrain proposés consistent en l'ajout d'une piscine creusée en cour arrière;

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 le projet entraîne l'abattage d'un arbre;

ATTENDU QUE les propriétaires souhaitent replanter un arbre d'essence indigène ayant un tronc d'un diamètre minimal de cinq (5) centimètres mesuré à un (1) mètre du sol;

ATTENDU QUE le projet a un faible impact sur les composantes naturelles et s'intègre bien au site;

ATTENDU QUE la localisation proposée par les demandeurs est la seule viable en raison de la présence d'un mur de soutènement qui divise la cour arrière en deux paliers distincts;

ATTENDU QUE l'ensemble des normes prévues à l'article 152 – Piscines résidentielles, du Règlement de zonage no 1235 doivent être respectées en lien avec l'aménagement de la piscine et de son enceinte de sécurité;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

- En vertu de l'article 345.4 du Règlement de zonage no 1235, la piscine doit être implantée à au moins 2 mètres des lignes de lot latérales et arrière. De ce fait, la piscine devra être décalée vers le centre du terrain puisque la distance actuellement proposée de 6 pieds (1,82 mètre) n'est pas suffisante;
- L'ensemble des normes prévues à l'article 152 – Piscines résidentielles, du Règlement de zonage no 1235 doit être respecté en lien avec l'aménagement de la piscine et de son enceinte de sécurité. Si la configuration intérieure (utilisation des pièces) le permet, le mur arrière constituant une partie de l'enceinte devra respecter les éléments suivants :
 - Aucune porte ne doit s'y trouver, à moins qu'elle ne donne uniquement accès à une remise qui ne présente aucune autre issue;
 - Toute fenêtre s'y trouvant doit être située à une hauteur minimale de trois (3) mètres par rapport au sol du côté intérieur de l'enceinte ou, dans le cas contraire, son ouverture maximale doit empêcher le passage d'un objet sphérique de plus de 10 centimètres de diamètre;
- Advenant l'impossibilité d'utiliser le mur arrière du bâtiment comme partie de l'enceinte de sécurité, ladite enceinte devra être déplacée en conformité avec la réglementation applicable;
- Un arbre d'essence indigène ayant un tronc d'un diamètre minimal de cinq (5) centimètres mesuré à un (1) mètre du sol doit être replanté à la suite des travaux.

En référence au document suivant :

- Plan du piscinier, réalisé par M.C.F. de chez FB Concept, daté du 26 juin 2023, page 1 à 1 de 1.

CCU-23091909

RECOMMANDATION

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

LIEU : 110, RUE MARTEL
(LOT 6 432 661)

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 que le projet doit s'intégrer harmonieusement avec le milieu existant;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Clin de fibre de bois de la compagnie CanExel, modèle Vstyle, de couleur blanche;
- Toiture en bardeau d'asphalte de la compagnie Cambridge, modèle Ardoise Harvard, couleur gris/noir;
- Volets en bois de pin de la compagnie Ekena Millwork, couleur « Bois naturel »;
- Moulures autour des ouvertures en bois blanc;
- Portes et fenêtres noires;

- Soffites et fascias de couleur blanche;

ATTENDU QUE le projet propose des matériaux de qualité s'intégrant bien au style architectural du bâtiment et aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le bâtiment proposé a une implantation, un gabarit, une volumétrie et un style architectural similaires aux bâtiments présents dans le milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le projet proposé n'entraîne l'abattage d'aucun arbre;

ATTENDU QUE l'entrée charretière et l'espace de stationnement proposé desserviront uniquement la propriété située au 110, rue Martel, obligeant du fait même le propriétaire du 120, rue Martel à prévoir l'aménagement d'une entrée charretière et d'un espace de stationnement pour sa propriété;

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 la condition suivante :

- 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 réalisé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, dossier 70217-00, mandat 59458, minute 58611, daté du 23 août 2023;
- Plans d'architecture réalisés par Mario Carpentier de chez Dessins Drummond, plan no. 3132-INV, datés du 14 août 2023, pages 1 à 11 de 11;
- Plan 3D réalisé par Dessins Drummond, daté du 14 août 2023, page 1 de 1;
- Plan d'aménagement paysager réalisé par Laurent Benoit, ing., de chez HEXCO Construction, plan C101, daté du 23 août 2023.

CCU-23091910

RECOMMANDATION

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

LIEU : 641, RUE DE LORRAINE

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 consistent à remplacer la galerie de la façade selon une configuration différente qui vise à réduire sa largeur;

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

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

ATTENDU QUE la galerie est en bois de couleur brun naturel déposée sur des empattements en blocs de béton de type « pattes d'éléphant », superposée d'un garde-corps aussi en bois de mêmes teintes et des barrotins de couleur noire;

ATTENDU QUE des plantations sont proposées à droite de la galerie afin de dissimuler la fondation, rééquilibrer la façade et combler un vide créé par la nouvelle configuration;

ATTENDU QUE les travaux permettent de souligner le caractère 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 de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Demande de PIIA préparée par Julian Stellini propriétaire, déposée le 23 août 2023;
- Plan d'implantation préparé par Julian Stellini propriétaire, déposé le 23 août 2023;
- Plans d'architecture préparés par Julian Stellini propriétaire, déposés le 12 août 2023;
- Modèle de garde-corps et photos déposés par Julian Stellini propriétaire, le 23 août 2023.

CCU-23091911

RECOMMANDATION

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

LIEU : 824, CHEMIN DE LA MONTAGNE

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

ATTENDU QUE les travaux consistent à remplacer les quatre (4) fenêtres de l'étage d'un bâtiment construit en 1874;

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 travaux de rénovation extérieure est d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation ainsi que d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE les nouvelles fenêtres ont un seul battant, en PVC de couleur blanche avec carrelage dans la partie supérieure en rappel aux fenêtres à guillotine du rez-de-chaussée et en respect avec le caractère d'origine;

ATTENDU QUE les dimensions des ouvertures visées par le remplacement des fenêtres ne seront pas modifiées;

ATTENDU QUE les fenêtres de l'étage desservent des chambres et que les fenêtres à guillotine n'offrent pas le dégagement minimal pour permettre l'évacuation des occupants selon le Code de construction du Québec 2010;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- Les volets de la fenêtre à l'étage en façade principale doivent être conservés ainsi que les moulurations au pourtour des ouvertures visées. Le remplacement des moulurations est également autorisé pour le même type et de même couleur que celles existantes.

En référence aux documents suivants :

- Demande de PIIA préparée par Daniel Bigras, propriétaire, déposée le 30 août 2023;
- Soumission préparée par Portes et fenêtres Lamoureux, numéro 16048-1, déposée le 29 août 2023.

CCU-23091912

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE ET POUR DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

LIEU : 1631, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD (LOT 2 349 190)

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

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 les marges latérales du bâtiment proposé sont de 4,04 mètres à gauche et 7,70 mètres à droite, ce qui évite tout effet d'écrasement sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE le coefficient d'emprise au sol du bâtiment uniquement est de 14,7 % et que celui du bâtiment et des constructions sur pieux situées à l'arrière est de 17,5 %;

ATTENDU QUE les principaux objectifs 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 du bâtiment proposé s'agencent bien ensemble et s'intègrent bien au milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le gabarit et le style architectural du bâtiment sont comparables aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE la toiture à quatre versants et les murs pignons en façade avant sont des caractéristiques communes au milieu d'insertion, ce qui facilite l'intégration du projet dans le secteur;

ATTENDU QU'en raison des fortes pentes de toit proposées (12 dans 12), la toiture crée un effet de surhauteur qui domine et écrase le reste du bâtiment;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Pierre de la compagnie Shouldice Stone, modèle Shale Stone Slate, couleur « Charbon et naturel »;
- Revêtement de fibre de bois Canoxel de la compagnie Maibec, couleur « Gris brume »;
- Portes et fenêtres noires;
- Soffites et fascias en aluminium noir;
- Toiture en bardeaux d'asphalte noir deux tons;

ATTENDU QUE les matériaux proposés s'agencent bien ensemble et au style architectural du bâtiment;

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

ATTENDU QUE le projet de construction et d'aménagement de terrain n'entraîne l'abattage d'aucun arbre, puisque la totalité des arbres présents sur le site sont en bande riveraine;

ATTENDU QUE l'espace de stationnement actuel sera complètement démantelé;

ATTENDU QUE l'espace de stationnement proposé occupe une grande partie de la cour avant, ce qui nuit à la mise en valeur des composantes paysagères et naturelles du secteur;

ATTENDU QUE le nombre d'arbres plantés en cour avant n'est pas conforme aux normes applicables prévues à l'article 240 – Dispositions applicables aux habitations, du Règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE l'enceinte de piscine proposée n'est pas conforme aux normes applicables prévues à l'article 152 – Piscines résidentielles, du Règlement de zonage no 1235;

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 et pour des travaux d'aménagement de terrain, selon les attendus et les conditions suivantes :

Architecture :

- Afin de rééquilibrer le bâtiment, il est exigé de réduire l'importance de la toiture par rapport au reste de la construction. Pour ce faire, il est exigé de réduire le degré d'inclinaison de la toiture proposée actuellement de 12 dans 12, pour opter pour une toiture ayant un degré d'inclinaison d'au plus 10 dans 12. De nouveaux plans d'architecture devront être produits et fournis pour la demande de permis;

Aménagement de terrain :

- En vertu de l'article 240 du Règlement de zonage no 1235, un (1) arbre pour chaque 7 mètres de frontage de l'emplacement doit être planté en cour avant. Ces arbres doivent avoir un diamètre minimum à la plantation de 2,5 cm mesuré à 1 mètre du sol. Au moins un de ces arbres doit être un arbre d'essence indigène à grand déploiement. Considérant que le terrain a une largeur de 36,58 mètres, cinq (5) arbres doivent être plantés dans la cour avant;
- Afin de réduire l'importance des surfaces minéralisées sur le site tout en assurant le respect des composantes paysagères et naturelles du secteur, il est exigé de réduire la taille de l'espace de stationnement. Pour ce faire, il est exigé de proposer un espace de stationnement en forme de « L » au lieu d'un espace de stationnement en forme de « U »;
- Considérant la configuration interne du bâtiment (présence de chambre au rez-de-jardin), le mur arrière du bâtiment principal ne peut pas être utilisé comme faisant partie de l'enceinte de sécurité de la piscine. De ce fait, l'enceinte de la piscine devra être configurée autrement, en conformité avec l'article 152 du règlement de zonage;
- Un nouveau plan d'aménagement paysager mis à jour en concordance avec le plan d'implantation devra être déposé pour la demande de permis. Ce nouveau plan devra notamment illustrer les arbres ajoutés en cours avant, l'espace de stationnement reconfiguré et l'enceinte de piscine ajustée, le tout en conformité avec les normes applicables au Règlement de zonage no 1235;
- 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 réalisé par Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre, dossier 71043-00, mandat 59368, minute 346, version no 4 datée du 29 août 2023;
- Plan d'aménagement paysager réalisé par André Régimbald, Roxane Régimbald et Angélica Guzmán de chez Aménagement Régimbald, page 1 de 1, daté du 17 juillet 2023;
- Plans d'architecture réalisés par Gaétan Gagnon de chez Habitat-Concept Gaétan Gagnon INC., feuilles 1 à 8 de 8, datés du mois d'août 2023;
- Plan 3D réalisés par Signé Caroline Plan Design, pages 1 à 2 de 2, datés du 3 août 2023;
- Détails des matériaux fournis par Stéphane Brunelle, en date du 3 août 2023.

CCU-23091913

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE ET DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

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 et pour des travaux d'aménagement de terrain;

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 les marges latérales du bâtiment proposé sont de 11,63 mètres à gauche et 28,15 mètres à droite;

ATTENDU QUE le coefficient d'emprise au sol du bâtiment uniquement est de 12,1 %;

ATTENDU QUE malgré le fait que le projet se situe sur un terrain d'une superficie de 2 269,6 mètres carrés, la taille et la largeur du bâtiment proposé sont considérablement supérieures à celles des bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE la fondation du bâtiment est déposée sur des pieux;

ATTENDU QUE les principaux objectifs 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 du bâtiment proposé s'agencent bien ensemble;

ATTENDU QUE le style architectural « Scandinave » est toutefois absent du milieu d'insertion, ce qui rend difficile l'intégration du projet dans le secteur;

ATTENDU QUE les encadrements des murs pignons ont pour effet d'alourdir la composition de la façade avant;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Pierre naturelle de Carrière Ducharme, motif Jumper Guillotinée, couleur naturelle;
- Revêtement léger :
 - **Option 1** : Revêtement d'aluminium, de la compagnie Rialux, modèle Tiago Bolton, couleur « Ébène »;
 - OU
 - **Option 2** : Revêtement de fibre de bois de la compagnie New Techwood Canada, modèle US31 couleur « Ébène »;
- Portes et fenêtres noires;
- Soffites et fascias en aluminium noir;
- Toiture en acier de la compagnie Idéal revêtement, modèle Héritage, couleur « Noir héritage »;

ATTENDU QUE les matériaux proposés dans les deux options s'agencent bien ensemble et au style architectural du bâtiment;

ATTENDU QUE les revêtements d'aluminium ou de fibre de bois de couleur noire s'intègrent plus difficilement aux bâtiments du milieu d'insertion puisqu'ils sont considérablement plus foncés que les autres revêtements légers présents dans le secteur;

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

ATTENDU QUE le projet proposé entraîne l'abattage de 4 arbres, car presque la totalité des arbres présents sur le site sont en bande riveraine, où aucune intervention n'est prévue. À noter également que les arbres devant être abattus ne présentent pas de qualité écologique particulière;

ATTENDU QUE l'espace de stationnement proposé occupe une grande partie de la cour avant, ce qui nuit à la mise en valeur des composantes paysagères et naturelles du secteur;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 240 du Règlement de zonage no 1235, neuf (9) arbres au minimum devront être plantés en cour avant puisque le terrain a une largeur de 68,35 mètres;

ATTENDU QUE la présente recommandation se base sur les plans d'architecture quant à la répartition des matériaux sur la façade avant et à la configuration de la toiture, alors que les plans 3D servent uniquement de support visuel;

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 et pour des travaux d'aménagement de terrain, selon les attendus et les conditions suivantes :

Architecture :

- Afin de réduire la taille et la largeur du bâtiment, l'abri d'auto présent sur la façade latérale droite doit être retiré;
- Afin de faciliter l'intégration du bâtiment dans le milieu d'insertion, les revêtements légers noirs proposés doivent être plus pâles;
- Considérant l'absence du style architectural « Scandinave » dans le milieu d'insertion et afin de faciliter l'intégration du bâtiment dans le secteur, le style architectural doit être revu afin de proposer un style s'intégrant mieux aux bâtiments du milieu d'insertion;

Aménagement de terrain :

- En vertu de l'article 240 du Règlement de zonage no 1235, un (1) arbre pour chaque 7 mètres de frontage de l'emplacement doit être planté en cour avant. Ces arbres doivent avoir un diamètre minimum à la plantation de 2,5 cm mesuré à 1 mètre du sol. Au moins un de ces arbres doit être un arbre d'essence indigène à grand déploiement. Considérant que le terrain a une largeur de 68,35 mètres, neuf (9) arbres doivent être plantés en cour avant;
- Afin de réduire l'importance des surfaces minéralisées sur le site tout en assurant le respect des composantes paysagères et naturelles du secteur, il est exigé de réduire la taille de l'espace de stationnement. Pour ce faire, il est exigé de proposer un espace de stationnement en forme de « L » au lieu d'un espace de stationnement en forme de « U »;
- Ces modifications demandées devront être illustrées sur un plan d'aménagement paysager. Ce nouveau plan devra être déposé en même temps que les autres plans révisés et devra faire l'objet de la même demande PIIA que le reste du projet.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation réalisé par Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre, dossier 70809-00, mandat 58967, minute 295, version no 7, daté du 30 août 2023;
- Plans d'architecture réalisés par Gaétan Gagnon de chez Habitat-Concept Gaétan Gagnon INC., feuilles 1 à 9 de 9, datés du mois d'août 2023;
- Plans 3D réalisés par Signé Caroline Plan Design, pages 1 à 2 de 2, datés du 23 août 2023;
- Détails des matériaux fournis par Stéphane Brunelle, en date du 23 août 2023.

CCU-23091914

RECOMMANDATION

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

LIEU : 950, RUE DES MERLES

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

ATTENDU QUE les travaux consistent à construire un bâtiment accessoire de moins de 20 mètres carrés, à creuser une piscine et à aménager des surfaces minéralisées;

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

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

ATTENDU QUE l'aménagement proposé est similaire aux aménagements des immeubles du secteur et que 56 % du terrain est préservé à l'état naturel;

ATTENDU QUE le terrain est complètement boisé, ce qui offre très peu d'ensoleillement en cour arrière;

ATTENDU QUE la zone de travaux vise 17 % de la superficie du terrain;

ATTENDU QUE les travaux nécessitent l'abattage de 15 arbres et la plantation de 9 arbres;

ATTENDU QUE les arbres no 8, 9, 10 et 16 sont conservés et que l'arbre 16 est un caryer ovale identifié comme espèce menacée à préserver;

ATTENDU QUE la couleur noire du toit du bâtiment accessoire n'est pas identique à la couleur du revêtement de toit du bâtiment principal, ce qui n'est pas conforme à l'article 121 du Règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE l'implantation du bâtiment accessoire proposé à 1,02 mètre et à 1,37 mètre des limites de terrain n'est pas conforme aux 2 mètres minimaux en zone du piedmont, prescrits à l'article 343.5 du Règlement de zonage no 1235;

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 et d'un certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain, selon les attendus et les conditions suivantes :

- L'option 2 du projet révisé est la version retenue puisqu'elle vise à réduire la superficie minéralisée et bonifie la plantation d'arbres;
- Selon l'article 343.5 du Règlement de zonage no 1235, le bâtiment accessoire doit être situé à plus de 2 mètres des lignes de terrain dans les zones du piémont et permettra un dégagement supplémentaire afin de préserver l'arbre 16;
- Selon l'article 121 du Règlement de zonage no 1235, la couleur du toit du pavillon à jardin doit être de même couleur que le bâtiment principal;
- 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 :

- Demande de PIIA déposée par Chantal Brazeau propriétaire, le 26 juillet 2023;
- Plans d'aménagement, options 1 et 2, préparés par Marie-Pier Lamoureux, architecte-paysagiste, datés respectivement du 17 juillet 2023 et du 23 août 2023;
- Lettre explicative de l'option 2 du projet, préparée par Marie-Pier Lamoureux, architecte-paysagiste et déposée le 28 août 2023;
- Plan du bâtiment accessoire préparé par Marie-Pier Lamoureux, architecte-paysagiste, daté 23 août 2023;
- Document de présentation pour les matériaux, les plantations et les inspirations préparé par Marie-Pier Lamoureux, architecte-paysagiste, déposé le 26 juillet 2023.

RÉVISION DE PIIA

CCU-23091915

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-23032115
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR BÂTIMENT MIXTE**

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

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-23032115 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 139 logements et une suite commerciale;

ATTENDU QUE le projet avait obtenu une recommandation d'approbation lors de la réunion du 21 mars 2023 (CCU-23032115) qui fut entérinée par le conseil municipal le 3 avril 2023 (résolution 2023-096);

ATTENDU QUE le développeur désire réviser certains aspects du projet;

ATTENDU QUE ces modifications concernent notamment l'aménagement extérieur de la cour arrière, la configuration du débarcadère devant la porte d'entrée principale ainsi que la réduction de la superficie du local commercial. L'aire de bâtiment est passée de 3 702 mètres carrés (39 852 pieds carrés) à 3 594 mètres carrés (38 685 pieds carrés) et une unité de logement a été ajoutée, pour un nouveau total de 140;

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 cases de stationnement extérieures ont été déplacées près de la rampe du stationnement intérieur. La terrasse extérieure est désormais connectée à la section plus boisée et végétalisée du site et cet espace a gagné en superficie. Il en résulte aussi une moins grande superficie de pavage;

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

ATTENDU QUE tous les 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 été révisée et est désormais conforme à la norme prescrite à la grille des spécifications pour la zone C-14;

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

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-23032115 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'entrées secondaires de façon à mieux souligner leur présence et protéger les usagers des intempéries;
- Sur l'élévation gauche donnant sur la rue Nadeau, les fenêtres qui ont été retirées de la section de gauche devront être réintégréées;
- À l'extérieur, à proximité des entrées et à l'intérieur du stationnement souterrain, des espaces pour vélos devront être prévus et clairement identifiés sur les plans. De plus, ils doivent être configurés pour permettre une utilisation facile et conviviale;

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;
- Un affichage pour les heures d'interdiction de stationnement devra être prévu pour les cases extérieures no 7 et 8 afin d'éviter tout conflit avec les collectes des matières résiduelles;
- Du mobilier urbain, tel des bancs, devra être ajouté en cour avant afin de dynamiser et animer la façade donnant sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;
- Le plan d'aménagement paysager devra démontrer l'atteinte d'un indice de canopée minimal de 20 % pour l'aire de débarcadère à l'avant et pour l'aire de stationnement à l'arrière;

Autre :

- Compte tenu de la clientèle visée par l'immeuble et le nombre de cases de stationnement projetées, 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 24 août 2023;
- Plans d'architecture de paysage réalisés par l'agence Relief Design, projet Le Lib St-Hilaire – (Site Telus), feuillets 3 et 5 à 12 de 12, datés du 24 août 2023;
- Plan projet d'implantation réalisé par Alain Létourneau, arpenteur-géomètre, minute 26671, daté du 5 septembre 2023;
- Recommandation CCU-22032115.

AVIS

CCU-23091916

RECOMMANDATION

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

LIEU : 1631, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD (LOT 2 349 190)

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;

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 autorisée 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 l'étude géotechnique réalisée par Labo Montérégie, datée du 7 juillet 2023, la nouvelle construction résidentielle unifamiliale isolée ne contribuera pas à diminuer le coefficient de sécurité du talus, estimé à 1,43 à long terme. Toutefois, les recommandations générales suivantes doivent être rigoureusement suivies :

- Les eaux de ruissellement des drains devront être acheminées en pied de talus, de façon à éviter tout apport d'eau au niveau des sols de la pente et de manière à éviter le ravinement du talus;
- Toute surcharge en sommet de talus devra être évitée, telle que le rehaussement du terrain, l'amoncellement de la neige en hiver et de remblais, etc.;
- Éviter la concentration d'eau de ruissellement vers le talus existant par les tuyaux de drainage, les fossés ou toute source d'eau non contrôlée pouvant conduire à l'érosion des sols de surface du talus existant;
- La végétation dans le talus devra être bien entretenue pour contrer l'érosion et l'infiltration;

ATTENDU QUE les travaux devront être réalisés en conformité avec l'ensemble des éléments et recommandations prévues dans l'étude géotechnique réalisée par Labo Montérégie, datée du 7 juillet 2023, 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.

En référence aux documents suivants :

- Étude géotechnique modifiée, préparée par Steven Cormier, ingénieur de chez Labo Montérégie, approuvée par Maxime Gerbeau, ingénieur, numéro de dossier S-220411_V2, datée du 7 juillet 2023;
- Plan d'implantation réalisé par Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre, dossier 71043-00, mandat 59368, minute 346, daté du 29 août 2023.

CCU-23091917

RECOMMANDATION

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

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

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 habitation 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 autorisée 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 la première version du projet présenté au CCU du 20 septembre 2022 (recommandation no CCU-22092009 et résolution 2022-386) proposait un bâtiment d'un étage ayant une emprise au sol de 306 mètres carrés sur fondations superficielles conventionnelles;

ATTENDU QUE la nouvelle version du projet propose un bâtiment d'un étage ayant une emprise au sol de 275,43 mètres carrés sur fondation appuyée sur des pieux;

ATTENDU QUE selon l'étude géotechnique no S-220242 réalisée par Labo Montérégie, datée du 26 mai 2022, la nouvelle construction résidentielle unifamiliale isolée ne contribuerait pas à diminuer le coefficient de sécurité du talus, estimé à 1,50 à long terme. Toutefois, les recommandations générales suivantes devraient être rigoureusement suivies :

- Les eaux de ruissellement des drains devront être acheminées en pied de talus, de façon à éviter tout apport d'eau au niveau des sols de la pente et de manière à éviter le ravinement du talus;
- Toute surcharge en sommet de talus devra être évitée, telle que le rehaussement du terrain, l'amoncellement de la neige en hiver et le remblais, etc.;
- Éviter la concentration d'eau de ruissellement vers le talus existant par les tuyaux de drainage, les fossés ou toute source d'eau non contrôlée pouvant conduire à l'érosion des sols de surface du talus existant;
- La végétation dans le talus devra être bien entretenue pour contrer l'érosion et l'infiltration;

ATTENDU QUE, selon la mise à jour de l'étude géotechnique no S-220242 réalisée par Labo Montérégie, datée du 31 août 2023, puisque la fondation du bâtiment sera appuyée sur des pieux, le coefficient de sécurité du talus obtenu est de 1,80, ce qui est supérieur à 1,50 et donc sécuritaire. Les recommandations énumérées précédemment continuent à être applicables;

ATTENDU QUE les travaux devront être réalisés en conformité avec l'ensemble des éléments et recommandations prévus dans l'étude géotechnique réalisée par Labo Montérégie, datée du 26 mai 2022 et mise à jour le 31 août 2023, et les conditions énumérées à l'article 291 du Règlement de zonage numéro 1235;

ATTENDU QUE le projet d'approbation pour la construction pour une nouvelle habitation unifamiliale isolée associé à la présente demande a été refusé. Il devra donc être revu, ce qui pourrait influencer l'analyse géotechnique,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REPORTER 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.

En référence aux documents suivants :

- Étude géotechnique pour la construction d'une nouvelle résidence, préparée par Steven Cormier, ingénieur de chez Labo Montérégie, approuvée par Maxime Gerbeau, ingénieur, numéro de référence au dossier S-220242, datée de 26 mai 2022;
- Mise à jour de l'étude géotechnique no S-220242, préparée par Steven Cormier, ingénieur de chez Labo Montérégie, datée du 31 août 2023;
- Plan d'implantation réalisé par Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre, dossier 70809-00, mandat 58967, minute 295, daté du 30 août 2023.

CCU-23091920

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 22 h 20.

Marie-Line Des Roches, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président