

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

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 24 OCTOBRE 2023**

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 24 octobre 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  
Danny Gignac  
M<sup>mes</sup> Isabelle Thibeault, conseillère municipale  
Lyne Perreault  
Marie-Ève Daunais  
Karine Perron  
Lyne Chabot

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

MM. Benoît Larivière, directeur  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement  
Nicolas Thibault, conseiller professionnel en urbanisme  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement  
M<sup>mes</sup> 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

Est absent : M. François Paradis

CCU-23102401

**ACCEPTATION**

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 24 OCTOBRE 2023**

**Il est unanimement proposé par les membres du comité**

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 24 octobre 2023 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-23102402

**ACCEPTATION**

**ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU ET DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 19 SEPTEMBRE 2023**

**Il est unanimement proposé par les membres du comité**

QUE le compte-rendu et le procès-verbal de la réunion ordinaire du 19 septembre 2023 soient acceptés, avec la modification suivante :

- Dans la recommandation CCU-23091915 – Demande de révision pour l’approbation d’un PIIA pour l’obtention d’un permis de construction pour un bâtiment mixte, la phrase suivante : *Après délibérations, il est **unanimentement** recommandé au conseil municipal;*

Est remplacée par : *Après délibérations, il est **majoritairement** recommandé au conseil municipal.*

#### APPROBATIONS DE PIIA

CCU-23102403

#### RECOMMANDATION

#### DEMANDE D’APPROBATION D’UN PIIA POUR L’OBTENTION D’UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN BÂTIMENT INDUSTRIEL

LIEU : 800, CHEMIN BENOÎT  
(LOTS 1 818 477, 1 818 478 ET  
1 818 479)

ATTENDU le dépôt de la demande d’approbation d’un PIIA pour l’obtention d’un permis de construction pour un bâtiment industriel;

ATTENDU QUE la demande vise la construction d’un bâtiment industriel et l’aménagement d’un site;

ATTENDU QU’une demande préliminaire visant les mêmes interventions a été présentée aux membres du CCU le 25 juillet 2023. Cette demande avait alors reçu une orientation préliminaire défavorable (CCU-23072532), principalement en raison d’éléments non conformes au niveau de l’aménagement paysager;

ATTENDU QUE les éléments ayant entraîné cette orientation préliminaire défavorable ont tous été corrigés pour cette nouvelle demande de PIIA;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l’approbation du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 49, en fonction des objectifs et critères particuliers applicables à la zone industrielle I-3;

ATTENDU QUE l’objectif principal du PIIA au niveau de l’implantation est que l’implantation des différentes fonctions sur le site présente un ensemble harmonieux, sécuritaire et cohérent;

ATTENDU QUE l’implantation proposée assure un alignement cohérent entre le bâtiment proposé et les bâtiments présents à proximité;

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

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Panneau métallique préfabriqué d’acier, de la compagnie Norbec, modèle Norex, couleur « Blanc os »;
- Panneau métallique préfabriqué d’acier, de la compagnie Norbec, modèle Norex, couleur « Fusain »;
- Revêtement métallique d’acier, de la compagnie Panfab, modèle PP400, fini Uréthane acrylique de couleur « Blanc os »;
- Revêtement métallique d’acier, de la compagnie Panfab, modèle PP400, fini Uréthane acrylique de couleur « Fusain »;
- Revêtement métallique d’acier, de la compagnie Vicwest, modèle Bellara, couleur « Bois de rose chaleureux »;

- Toiture en membrane blanche;

ATTENDU QUE l'architecture proposée est de qualité et permet une bonne intégration du bâtiment dans son milieu d'insertion;

ATTENDU QUE les composantes architecturales et les matériaux proposés sur le bâtiment s'harmonisent bien ensemble et avec les bâtiments du milieu d'insertion;

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

ATTENDU QUE 51,7 % de la superficie de la cour avant est végétalisée;

ATTENDU QUE 37 arbres feuillus de différents calibres, 6 conifères et plusieurs arbustes et végétaux seront plantés sur le site et que la majorité de ceux-ci seront en cour avant;

ATTENDU QUE l'aménagement du site propose deux aires de stationnement totalisant 61 cases. Une de ces aires se situe en cour arrière alors que l'autre se situe en cour avant;

ATTENDU QUE deux espaces de biorétention et une tranchée drainante sont intégrés au plan d'aménagement paysager;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement n° 1239,

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

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

- Afin de créer un aménagement paysager cohérent sur l'ensemble du site, une rangée d'arbres devra être plantée le long de la ligne arrière du terrain, dans la continuité des rangées d'arbres proposées le long des lignes latérales. De plus, la rangée d'arbres proposée le long de la ligne latérale gauche devra être prolongée jusqu'à la limite arrière du terrain;
- Il est favorisé d'ajouter des aires d'agrément extérieures destinées aux employés;
- Afin de limiter la pollution lumineuse, la totalité des systèmes d'éclairage devra être orientée de façon à projeter la lumière uniquement vers le sol.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation réalisé par François Lemay, arpenteur-géomètre, dossier 70495-00, mandat 60465, minute 8232, version n° 5 datée du 13 octobre 2023;
- Plans d'architecture réalisés par Pierre Leclerc, architecte, dossier 23-437, feuilles A-101 à A-603, datés du 21 septembre 2023;
- Plan d'aménagement paysager réalisé par Isabelle Papineau-Dyotte, architecte paysagiste, dossier 23-11, feuilles AP-100 à AP-400, version n° 3 datée du 13 octobre 2023;
- Orientation préliminaire CCU-23072532.

CCU-23102404

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 692, RUE DES LILAS

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 dans le but d'aménager un bureau et une salle de rangement en cour arrière (9,30 mètres carrés) de même qu'un logement bigénérationnel en cours latérale gauche et arrière (40,06 mètres carrés). Un balcon destiné au logement bigénérationnel est également prévu à l'arrière de l'agrandissement principal;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 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 ainsi que de minimiser les impacts liés à l'augmentation du gabarit de la construction sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Revêtement de vinyle horizontal, de la compagnie Gentek, modèle Sequoia, de couleur « Bleu littoral 625 » (identique au bâtiment existant);
- Toiture en bardeaux d'asphalte de la compagnie IKO, modèle Dynasty, de couleur « Gris givré » (identique au bâtiment existant);
- Soffites et fascias en aluminium blanc (identiques à ceux du bâtiment existant);
- Portes et fenêtres blanches (identiques à celles du bâtiment existant);
- Garde-corps du balcon du logement bigénérationnel en aluminium blanc (identique au bâtiment existant);
- Moulure blanche au-dessus de la fenêtre en façade avant (identique au bâtiment existant);

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les mêmes que ceux présents sur le bâtiment principal actuel;

ATTENDU QUE les composantes architecturales de l'agrandissement sont également les mêmes que celles du bâtiment principal existant;

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement proposé s'intègre bien au bâtiment principal actuel ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le recul de 3,37 mètres de la façade avant de l'agrandissement en cour latérale gauche par rapport à la façade du bâtiment principal existant permet d'éviter un effet de surlargeur;

ATTENDU QU'une allée piétonne pavée sera aménagée permettant la connexion entre l'espace de stationnement et le nouveau logement proposé;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables du Règlement n° 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 :

- Pour le parement extérieur de l'agrandissement, il est favorisé d'opter pour un matériau de bois, fibre de bois, ou autres matériaux de meilleure qualité que le vinyle. Advenant ce changement, le nouveau revêtement proposé devra être de couleur équivalente à « Bleu littoral 625 » (identique au bâtiment existant);
- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à préserver 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 Thalie Roy-Therrien, arpenteuse-géomètre, dossier 14512, minute 815, daté du 28 août 2023;
- Plans d'architecture réalisés par Véronique Blondin, technologue en architecture, dossier CK 23414, feuilles A-000 à A-501, version n° 9 datée du 13 octobre 2023.

CCU-23102405

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION TRIFAMILIALE JUMELÉE**

LIEU : 484 À 488 ET 490 À 494, RUE DU GOLF (LOTS 1 814 864 ET 1 814 860)

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation trifamiliale jumelée;

ATTENDU QUE le bâtiment de type triplex jumelé a été incendié au printemps 2023;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction ou d'amélioration d'un bâtiment;

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

ATTENDU QUE l'implantation, l'architecture et la hauteur du bâtiment sont identiques au bâtiment existant avant l'incendie;

ATTENDU QUE la brique de couleur rose n'est plus disponible sur le marché et que les copropriétaires souhaitent remplacer les accents de couleur vert forêt par des accents de couleur blanche;

ATTENDU QUE les matériaux sont les suivants :

- Bardeau d'asphalte par IKO, modèle Cambridge de couleur « Gris charbon »;
- Brique par Rinox, modèle Champlain de couleur « Gris ciel »;
- Revêtement léger, accents, soffites et fascias de couleur blanche;
- Portes et fenêtres de couleur blanche;

ATTENDU QUE le secteur est composé de bâtiments à l'architecture et aux couleurs similaires;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement n° 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 trifamiliale jumelée, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'implantation et d'architecture préparés par Pier-Alexandre Molaison-Houde architecte, dossier n° 23034AG03 – 230515, datés du 24 août 2023, révisés le 5 octobre 2023, feuillets A101 et A300 à A304 sur 15 feuillets;
- Certificat de localisation de la copropriété du 484, rue du Golf (lot privatif 1 814 865) et partie commune du lot 1 814 864 préparé par Roch Mathieu arpenteur-géomètre, daté du 9 mai 2019, minute 15493, feuillets 1 à 2 de 2;
- Certificat de localisation de la copropriété du 490, rue du Golf (lot privatif 1 814 861) et partie commune du lot 1 814 860 préparé par Vital Roy arpenteur-géomètre, daté du 27 octobre 2020, minute 6849, feuillets 1 à 2 de 2.

CCU-23102406

RECOMMANDATION

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

LIEU : 379, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

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 en l'ajout d'une enseigne attachée au bâtiment et d'une surface d'affichage sur l'enseigne commerciale communautaire existante pour l'établissement de restauration « Domino's »;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 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 d'un projet d'affichage est de concevoir des enseignes sobres qui s'intègrent à l'architecture du bâtiment et au concept paysager du site;

ATTENDU QUE l'enseigne attachée proposée a un fond en aluminium blanc et un lettrage en vinyle rouge et bleu;

ATTENDU QU'un système d'éclairage externe est déjà installé sur le bâtiment et servira à éclairer la nouvelle enseigne attachée;

ATTENDU QUE le style et les couleurs de l'enseigne attachée s'intègrent bien au bâtiment et aux enseignes des commerces voisins;

ATTENDU QUE l'enseigne attachée utilise le support à enseigne actuellement présent sur le bâtiment, ce qui contribue à sa bonne intégration;

ATTENDU QUE la surface d'affichage détachée proposée a un fond en aluminium noir, un lettrage en vinyle bleu, blanc et rouge, et est installée sur l'enseigne commerciale communautaire existante;

ATTENDU QU'un système d'éclairage externe est déjà installé sur l'enseigne commerciale communautaire existante;

ATTENDU QUE la surface d'affichage détachée proposée s'intègre bien aux autres surfaces d'affichage présentes sur l'enseigne commerciale communautaire existante;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables du Règlement n° 1239,

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

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour un projet d'affichage, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan d'affichage, réalisé par P. Chouinard de chez Enseignes Access Signs, projet n° PN-22141, pages 1 à 2 de 2, version n° 5 datée du 18 octobre 2023.

CCU-23102407

RECOMMANDATION

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

LIEU : 699, RUE CARDINAL

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 n° 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction ou d'amélioration d'un bâtiment;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des travaux d'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 ainsi que de minimiser les impacts liés à l'augmentation du gabarit de la construction sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE les travaux consistent à agrandir le bâtiment vers la droite et à l'arrière de manière à convertir l'abri d'auto en garage attenant et à ajouter une nouvelle pièce de type bureau à l'arrière;

ATTENDU QUE les matériaux sont les suivants :

- Membrane pour toit plat;
- Clin en fibre de bois par Maibec CanExel de couleur « Granite », identique à celui présent sur le bâtiment existant;
- Portes et fenêtres de couleur harmonisée à celles existantes;
- Porte de garage pleine avec imposte vitrée de couleur harmonisée aux portes et fenêtres existantes;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement n° 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 :

- La porte de garage principale doit avoir une largeur minimale de 2,4 mètres pour être conforme à l'article 108 du Règlement de zonage n° 1235;
- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à préserver 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 Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 24 août 2023, minute 59383;
- Deux perspectives couleurs déposées par Loïc Côté chez Rénovation 360 le 24 août 2023;
- Plans d'architecture préparés par Denis Champagne, technologue en architecture, datés du 16 octobre 2023, feuillets 1 à 4 de 4;
- Demande de PIIA déposée par Loïc Côté chez Rénovation 360 le 24 août 2023.

**CCU-23102408**

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 623, 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;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 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 ainsi que de minimiser les impacts liés à l'augmentation du gabarit de la construction sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE l'agrandissement de 20,38 mètres carrés s'effectue au sous-sol et au rez-de-chaussée, totalisant une augmentation de la superficie habitable de 40,76 mètres carrés;

ATTENDU QUE l'implantation de la fondation de l'agrandissement est proposée à plus de 10 mètres de la ligne arrière et que les travaux projetés nécessitent l'abattage d'un arbre en cour arrière;

ATTENDU QUE les matériaux proposés sont les suivants :

- Bardeau d'asphalte de couleur harmonisée à celui du bâtiment existant;
- Clin d'aluminium installé à l'horizontale de couleur blanche;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement n° 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 :

- Les couleurs de la porte et des fenêtres de l'agrandissement doivent s'harmoniser aux portes et fenêtres du bâtiment existant. Les détails devront être fournis pour l'obtention du permis de construction;
- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à préserver 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 Justin de Beaumont, arpenteur-géomètre, daté du 17 juillet 2023, minute 4273;
- Plans d'architecture préparés par Jean-Eudes Mc Nicoll, datés de juillet 2023, n° projet 2314, feuillets A1 de 1.

CCU-23102409

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 : 650, RUE HAMELIN

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 n° 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 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'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 consistent à :

- Agrandir le bâtiment dans la cour latérale gauche et dans la cour latérale droite (rangement);
- Remplacer le revêtement de toit;
- Remplacer les revêtements extérieurs;
- Modifier la structure de toit de la tourelle;
- Ajouter une galerie et un avant-toit en cour avant;
- Ajouter une pergola adjacente au bâtiment en cour arrière;
- Abattre 3 arbres à l'intérieur des limites du milieu naturel protégé par le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) n°2022-96 adopté par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM);

ATTENDU QUE les travaux de rénovation projetés ont pour effet de transformer considérablement le style architectural du bâtiment;

ATTENDU QUE les matériaux sont les suivants :

- Bardeau d'asphalte par BP, modèle Mystique, couleur noire 2 tons;
- Toiture secondaire métallique par Mac Métal, profile MS-1;
- Revêtement métallique par Mac Métal, modèles Harrywood de couleur « Noir titane », « Blanc titane » et « Teck »;
- Revêtement métallique par Mac Métal, profile Board and Batten de couleur blanche;
- Revêtement métallique par Mac Métal, profile Polymac de couleur « Noir titane »;
- Solins, soffites et fascias de couleur noire;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement n° 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 :

- Un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre est requis afin de démontrer que les travaux d'agrandissement s'effectuent à l'extérieur des limites du milieu naturel protégé par le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) n°2022-96 adopté par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM);
- Un certificat d'autorisation est requis pour l'abattage des arbres qui ne sont pas touchés par les travaux puisqu'ils sont situés à l'intérieur des limites du milieu naturel protégé par le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) n°2022-96;
- Les travaux de rénovation doivent être simplifiés et allégés en utilisant le même revêtement et la même couleur sur l'ensemble du volume principal afin d'intégrer l'ancienne tourelle et certaines fenêtres en façade principale;
- Le revêtement de parement mural de couleur noire doit être retiré. La couleur noire peut être utilisée en accent pour les portes et fenêtres, les solins, les soffites, et les fascias;
- Les revêtements extérieurs métalliques des murs doivent être remplacés par un revêtement noble comme le bois, considérant le milieu naturel et rural du secteur, et un revêtement d'acier peut être utilisé en accent;
- Le claustra en bois proposé sous l'avant-toit de la galerie en cour avant doit être remplacé par des colonnes en bois au rythme plus aéré;
- Le traitement du toit de l'ancienne tourelle doit être mieux intégré à la structure du toit principal;
- Le traitement du toit plat de l'agrandissement doit être allégé. L'intégration d'un toit en pente est favorisée afin de respecter le style architectural du bâtiment ainsi que la dominance des toits des bâtiments du secteur;
- Une proposition d'enceinte conforme pour sécuriser l'accès à la piscine existante est requise considérant la localisation de la pergola et des ouvertures de l'agrandissement;
- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à préserver 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 au document suivant :

- Cahier de présentation préparé par JCF architecture daté du 13 octobre 2023, feuillets 1 à 24 de 24.

## **RÉVISIONS DE PIIA**

**CCU-23102410**

### **RECOMMANDATION**

### **DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-23072529 POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN PROJET INTÉGRÉ**

LIEU : 500-700, BOULEVARD DE LA  
GARE (LOTS 5 265 982 ET  
5 265 977)

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-23072529 pour l'obtention d'un permis de construction pour un projet intégré;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 52, en fonction des objectifs et critères applicables aux projets intégrés;

ATTENDU QUE les travaux consistent à construire un bâtiment de 32 logements et deux bâtiments de 59 logements, soit 150 nouveaux logements, totalisant 182 logements avec le bâtiment déjà construit sur le projet intégré;

ATTENDU QUE l'octroi d'une demande de dérogation mineure sera requis afin de réduire la canopée urbaine du projet intégré et d'augmenter la largeur et le nombre d'entrées charretières sur le site, tel que prescrit par le Règlement de zonage n° 1235;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-23032117 du 21 mars 2023 donnait une orientation préliminaire défavorable et que la modification majeure attendue était la révision du concept architectural pour les deux bâtiments de 59 logements afin d'éviter une architecture similaire aux bâtiments du projet localisé sur la rue Magloire-Laflamme;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-23062024 du 20 juin 2023 donnait une orientation préliminaire favorable au concept architectural pour les deux bâtiments de 59 logements, aux matériaux et à l'aménagement du site et que certaines précisions et des documents complémentaires étaient requis pour l'analyse du PIIA;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-23072529 du 25 juillet 2023 approuvait le projet intégré, mais que la résolution 2023-267 entérinée par le conseil municipal refusait le projet afin de prévoir une modulation de la volumétrie des bâtiments en front du boulevard de la Gare, de manière à diminuer l'effet de masse de ces derniers tout en préservant une facture distinctive pour le boulevard de la Gare;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de la densité est d'assurer une densification douce et respectueuse du tissu urbain;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'implantation sont de :

- Préserver le paysage et établir un équilibre entre respect du site et harmonie avec l'implantation dominante dans les terrains limitrophes;
- Limiter l'emprise au sol des constructions et conserver le caractère naturel du site;

- Établir des cours de qualité avec des vocations clairement définies;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'architecture sont de :

- Créer une identité architecturale ambitieuse, de qualité et cohérente pour l'ensemble du projet intégré;
- Favoriser une intégration harmonieuse du projet au tissu urbain existant;
- Assurer une offre diversifiée en logements;
- Favoriser une accessibilité aux personnes à mobilité réduite;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'aménagement d'un stationnement extérieur sont de limiter les superficies imperméabilisées, d'assurer une gestion durable des eaux de ruissellement sur les stationnements ainsi que de lutter contre l'effet d'îlots de chaleur;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'aménagement paysager sont de :

- Assurer un environnement propice à la mobilité active;
- Établir clairement la vocation des divers espaces extérieurs;
- Privilégier une végétation indigène favorable au maintien de la biodiversité locale;
- Limiter la minéralisation, l'imperméabilisation et la banalisation des sols;
- Gérer les eaux de pluie et de ruissellement à même le site;
- Minimiser l'impact visuel des équipements accessoires liés aux réseaux privés;

ATTENDU QUE la volumétrie des bâtiments de 59 logements a été modulée par le recul partiel du 4<sup>e</sup> étage sur le boulevard de la Gare, visant à diminuer l'effet de masse des bâtiments sur rue;

ATTENDU QUE les bâtiments adjacents au projet comportent deux à trois étages et que la densité en logements par hectare est supérieure à la densité du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE tous les bâtiments comportent des stationnements intérieurs, des rampes pour personnes à mobilité réduite ainsi que des ascenseurs;

ATTENDU QUE l'implantation des bâtiments au niveau des voies publiques suit le rythme des bâtiments déjà établis et permet l'aménagement d'espaces végétalisés;

ATTENDU QUE l'intervention architecturale sur le boulevard de la Gare est un peu plus audacieuse, vivante et représente son époque de construction plus contemporaine, si on compare à ce qui s'est réalisé plus récemment dans le secteur;

ATTENDU QUE l'intégration des toits plats proposée pour les bâtiments de 59 logements permet d'atténuer l'effet plus massif des bâtiments sur les habitations de 2 étages adjacentes au projet et assure un meilleur ensoleillement des cours;

ATTENDU QUE les matériaux proposés pour les bâtiments de 59 logements sont :

- Toit plat avec membrane blanche;
- Pierre 8'' x 16'' par Permacon, modèle Dominion, de couleur « Calcaire »;
- Brique par Brampton, série Historique, couleur « Vieux Chicago »;
- Clin de fibrociment d'une largeur de 6 pouces, de couleur « Taupe Monterey » par James Hardie;
- Fenêtres à battants et fixes de couleur noire;
- Marquise en acier de couleur « Fusain » n° Qc 18329;
- Fascias, soffites, balcon et colonnes de couleur « Fusain » n° Qc 18329;
- Garde-corps au balcon en verre;

ATTENDU QUE les matériaux proposés pour le bâtiment de 32 logements sont :

- Bardeau d'asphalte de couleur noire 2 tons;
- Pierre par Brampton, modèle Artiste 2 de couleur « Champagne »;
- Brique par Brampton, série Historique, couleur « Vieux Chicago »;
- Linteau en bloc A architectural à face lisse de couleur « Gris moyen »;
- Clin de fibrociment d'une largeur de 6 pouces de couleur « Bleu acier » par James Hardie, couleur similaire au bâtiment de 32 logements déjà construit;
- Fenêtres à battants avec carrelage intégré dans la partie supérieure de couleur noire;
- Marquise en acier de couleur « Fougères des prés » par Gentek;
- Fascias, soffites et solins métalliques de couleur « Cachemire » n° 514 par Gentek;
- Cornières et moulurations des ouvertures de couleur « Cachemire » n° 514 par Gentek;
- Colonnes en bois recouvertes d'une tôle et garde-corps en aluminium de couleur « Cachemire » n° 514 par Gentek;

ATTENDU QUE les nouveaux bâtiments sont composés de matériaux similaires au bâtiment déjà construit sur le site;

ATTENDU QUE la couleur « Bleu acier » du revêtement léger proposé pour le nouveau bâtiment de 32 logements est une couleur qui permet une bonne intégration au Village de la Gare ainsi qu'au bâtiment existant sur le site;

ATTENDU QUE la couleur « Taupe Monterey » proposée pour le revêtement léger des bâtiments de 59 logements est une couleur plus terne et monotone et ne permet pas le rappel aux bâtiments de 32 logements faisant partie du projet intégré;

ATTENDU QUE l'entrée principale des bâtiments de 59 logements est soulignée par la mise en place d'une marquise à toit plat et l'intégration de fenêtres à la cage d'escalier intérieure;

ATTENDU QU'une diversification des logements est proposée dans les trois nouveaux bâtiments;

ATTENDU QUE l'installation d'un bassin de récupération des eaux de pluie de 10 mètres cubes permet une meilleure gestion des eaux de ruissellement du stationnement extérieur ainsi que l'irrigation du terrain;

ATTENDU QUE onze cases de stationnement extérieures sont recouvertes d'une surface perméable par l'utilisation d'un pavé alvéolé de couleur claire;

ATTENDU QUE le type de luminaire utilisé pour l'éclairage du site doit éclairer vers le sol afin d'éviter la pollution lumineuse vers le ciel;

ATTENDU QUE la superficie ombragée des surfaces minéralisées atteint un indice de canopée approximative de 24 %, ce qui est supérieur à la norme minimale prescrite de 15 % au Règlement de zonage n° 1235;

ATTENDU QU'il est proposé la plantation de trois nouveaux arbres pour bonifier l'aménagement du bâtiment déjà construit;

ATTENDU QUE l'aménagement du site comporte deux dépôts à neige et qu'il est proposé de sortir la neige lorsque nécessaire;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement n° 1239,

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

**D'APPROUVER** la demande de révision du PIIA CCU-23072529 pour l'obtention d'un permis de construction pour un projet intégré, selon les attendus et les conditions suivantes :

Il est favorisé :

- D'utiliser un matériau de couleur claire pour les surfaces des cases et allées de stationnement extérieur;
- D'aménager les espaces à vélos pour qu'ils puissent être encloués et être verrouillés dans les stationnements intérieurs des bâtiments;

Il est exigé :

- D'utiliser la couleur « Bleu acier » pour le bâtiment de 32 logements. Si la couleur n'est pas équivalente à celle du bâtiment déjà construit sur le site, la couleur « Taupe Monterey » devra être utilisée;
- De déposer les informations relatives au système d'éclairage. Ce dernier ne doit pas émettre de faisceaux lumineux excédant les limites du terrain. L'éclairage doit être minimaliste tout en assurant la sécurité des occupants;
- D'effectuer la plantation des arbres et des haies à une distance minimale de 1 mètre des lignes de terrain et à 2 mètres des trottoirs afin d'être conforme à l'article 244 du Règlement de zonage n° 1235.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, n° 25840-00, daté du 22 juin 2023 et révisé le 4 octobre 2023, minute 59247;
- Perspectives et plans d'architecture type des deux bâtiments de 59 logements et détails des matériaux, préparés par Gaétan Dallaire, architecte, déposés le 16 octobre 2023, pages 1 à 8 et 13 à 16 de 16;
- Perspectives et plans d'architecture du bâtiment de 32 logements et détails des matériaux, préparés par Gaétan Dallaire, architecte, déposés le 16 octobre 2023, pages 1, 2 et 6 à 13 de 13;
- Plan d'aménagement préparé par Louis Dubuc, architecte paysagiste, daté 26 septembre 2022 et révisé le 11 juillet 2023, feuillets 1 et 2 de 3;
- Plan civil et gestion des eaux préparés par Stéphane Bélanger, ingénieur, pour Genexco, daté du 13 juillet 2023, n° GEN23-1441, feuillet 2 de 5;
- Étude d'ensoleillement déposée par David Trépanier, directeur d'acquisition d'actifs chez Premius, le 18 juillet 2023;
- Étude d'éclairage du stationnement préparée par Jean Boisvert, ingénieur chez Solution BFC, datée du 11 juillet 2023, page 1 à 12 de 12;
- Étude d'éclairage de l'espace commun préparée par Jean Boisvert, ingénieur chez Solution BFC, datée du 13 juillet 2023, pages 1 à 9 de 9;
- Orientation préliminaire défavorable du CCU du 2 mars 2023, n° CCU-23032117;
- Orientation préliminaire favorable du CCU du 20 juin 2023, n° CCU-23062024;
- Recommandation favorable du CCU du 25 juillet 2023, n° CCU-23072529;
- Résolution défavorable du conseil municipal du 5 septembre 2023, n° 2023-267.

CCU-23102411

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-23032108  
POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT  
D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX  
D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN**

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

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-23032108 pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain;

ATTENDU QUE les aires d'agrément ont dû être relocalisées à la suite de la nouvelle délimitation de la ligne des hautes eaux et de la bande riveraine par un biologiste;

ATTENDU QUE la cour arrière permet peu d'aménagements compte tenu de la nouvelle délimitation de la ligne des hautes eaux et de la bande riveraine par un biologiste;

ATTENDU QUE la révision des travaux d'aménagement n'a pas d'impact sur les arbres à préserver;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 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'aménagement est d'aménager des espaces respectueux des composantes paysagères du secteur;

ATTENDU QUE les travaux consistent à :

- Agrandir l'aire de stationnement afin de permettre aux véhicules d'accéder au chemin des Patriotes en marche avant, sans modification de l'entrée charretière;
- Réaliser un mur de soutènement pour supporter l'aire de stationnement au niveau de la rue et aménager des aires d'agrément sur un palier topographique inférieur;
- Construire une piscine creusée et installer une enceinte de piscine;
- Construire un pavillon de jardin d'une superficie de 18,95 mètres carrés;
- Effectuer des plantations;

ATTENDU QUE les plantations sont bonifiées dans les espaces libres des cours avant et latérales, ce qui permet une continuité dans le paysage;

ATTENDU QUE l'intégration du garage sur le mur latéral droit du bâtiment ne permet pas une autre localisation pour aménager l'aire de stationnement qui doit être agrandie pour permettre aux véhicules d'accéder au chemin des Patriotes en marche avant et ainsi atténuer les risques d'accident;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement n° 1239,

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

**D'APPROUVER** la demande de révision du PIIA CCU-23032108 pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Il est exigé d'effectuer sur le terrain privé, les plantations qui sont proposées dans l'emprise de la voie publique;
- Il est favorisé d'utiliser des bandes de roulement plutôt que d'agrandir la surface de pavage de l'aire de stationnement;

- Les travaux de stabilisation et d'aménagement des berges doivent faire l'objet d'une demande de certificat d'autorisation municipale distincte au préalable et pourraient nécessiter une autorisation supplémentaire auprès du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) selon l'article 337 du REAFIE, ainsi qu'une attestation de conformité des travaux en fonction du paragraphe suivant :
  1. *la construction d'ouvrages de stabilisation requis ne peut excéder l'une des longueurs suivantes :*
    - a) *50 m lorsque des phytotechnologies sont utilisées;*
    - b) *lorsque des matériaux inertes sont utilisés, 30 m ou 5 fois la largeur du cours d'eau, selon ce qui est le plus restrictif.*

En référence au document suivant :

- Plan d'aménagement préparé par Richard Bélisle architecte paysagiste, dossier n° 2023-143, page 2 de 2, daté du 28 septembre 2023.

CCU-23102412

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-23091913  
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE  
CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION  
UNIFAMILIALE ISOLÉE ET POUR DES TRAVAUX  
D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN**

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

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-23091913 pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée et pour des travaux d'aménagement de terrain;

ATTENDU QUE les motifs du refus de la première version étaient principalement en lien avec le style architectural et l'aménagement de terrain proposé;

ATTENDU QUE cette nouvelle version propose un style architectural mieux adapté aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 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 de 28,15 mètres à droite, ce qui évite tout effet d'écrasement sur les propriétés voisine;

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

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 et s'intègrent bien aux bâtiments du milieu d'insertion;



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

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Pierre naturelle de Les Carrières Ducharme, motif Jumper guillotiné, couleur « Naturelle »;
- Revêtement de fibre de bois CanExel de la compagnie Maibec, modèle Vstyle, couleur « Bois de grange »;
- Toiture en acier de la compagnie Idéal revêtement, modèle Héritage, couleur « Noir héritage »;
- Portes et fenêtres noires;
- Soffites et fascias en aluminium noir;

ATTENDU QU'au niveau de la répartition des matériaux sur la façade avant du bâtiment, le demandeur propose deux options dont la seule différence est la proportion entre la maçonnerie et le revêtement léger;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris ainsi que leur répartition proposée dans les deux options s'intègrent bien au bâtiment, à son style architectural ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

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 la presque totalité des arbres présents sur le site se situe 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 QU'une des entrées charretières sera retirée;

ATTENDU QUE la configuration de l'espace de stationnement et celle du site entraîne une importante minéralisation de la cour avant et de la cour latérale droite;

ATTENDU QUE l'aménagement paysager proposé prévoit la plantation de 10 arbres et de nombreux arbustes et végétaux partout à travers le site;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement n° 1239,

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

**D'APPROUVER** la demande de révision du PIIA CCU-23091913 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 :

- Lors de la demande de permis, l'option 1 et l'option 2 concernant la répartition des matériaux sur la façade avant pourront être autorisées;
- Pour la demande de permis, un nouveau plan d'aménagement paysager devra être fourni dans lequel :
  - L'espace de stationnement en cour avant devra être considérablement réduit. Pour ce faire, il ne devra pas être prolongé au-delà des portes de garage;
  - La bande asphaltée en cour latérale droite devra être retirée ou remplacée par un escalier ou une descente d'une largeur maximale de 1,50 mètre;

- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à préserver 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 70809-00, mandat 58967, minute 295, version n° 10, datée du 12 octobre 2023;
- Plans d'architecture réalisés par Gaétan Gagnon, technologue en architecture de chez Habitat-Concept Gaétan Gagnon inc., feuillets 1 à 9 de 9, datés du mois d'août 2023;
- Plan d'aménagement paysager réalisé par Judith Goderre de chez Martel Paysagiste, feuillets 1 à 5 de 5, daté du mois d'octobre 2023;
- Plans 3D de l'option 1 réalisés par Signé Caroline Plan Design, pages 1 à 3 de 3, datés du 17 octobre 2023;
- Plans 3D de l'option 2 réalisés par Signé Caroline Plan Design, pages 1 à 3 de 3, datés du 19 octobre 2023;
- Détails des matériaux fournis par Stéphane Brunelle, en date du 17 octobre 2023.

AVIS

CCU-23102413

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'un pavillon à jardin;

ATTENDU que la demande d'autorisation antérieure n° CCU-23022116 visait des travaux de construction d'une résidence unifamiliale isolée et d'une remise à jardin;

ATTENDU QUE selon les dispositions du Règlement de zonage n° 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 n° 1235 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 ou accessoire 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 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 4 octobre 2023, confirme la stabilité du talus avec un coefficient à 1,7;

ATTENDU QUE selon l'étude géotechnique réalisée par Labo Montérégie, datée du 4 octobre 2023, 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 appui sur les sols très denses ou le début du roc;

ATTENDU QUE 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, le remblai, etc.;
- 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 devra être évitée;
- Dans le cas où des signes d'érosion importants du bas de talus près du cours d'eau apparaissent, on devra ajouter un enrochement en bas de talus qui est en contact avec l'eau et les glaces. Cet enrochement devrait être dimensionné par un ingénieur compétent dans ce domaine et approuvé par les autorités concernées;

ATTENDU QUE le bâtiment accessoire projeté de type pavillon de jardin est conforme à l'article 121 du Règlement de zonage n° 1235;

ATTENDU QU'une piscine creusée est aussi projetée. Cette dernière n'est pas soumise à l'obligation d'une étude géotechnique et, 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 aucun remblai ne peut être déposé pour rehausser le terrain au pourtour de la piscine;

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 QUE les travaux devront être réalisés en conformité avec l'ensemble des éléments et recommandations prévus dans l'étude géotechnique réalisée par Labo Montérégie et datée du 4 octobre 2023, ainsi qu'avec les conditions énumérées à l'article 291 du Règlement de zonage n° 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 et d'un pavillon de jardin, selon les attendus et la condition suivante :

- Selon le courriel de Steven Cormier, ingénieur chez Labo Montérégie, daté du 17 octobre 2023, le mur de soutènement de la piscine doit être construit sur des fondations profondes de type pieux afin d'éviter toute charge supplémentaire. Si le terrain devait être rehaussé de quelques centimètres près de la piscine, il n'y aurait pas problème au niveau de la stabilité. Pour des travaux de remblayage plus important, l'utilisation de remblai léger sera requise.

En référence aux documents suivants :

- Étude géotechnique pour la construction d'une nouvelle résidence, préparée par Steven Cormier, ingénieur chez Labo Montérégie, approuvée par Maxime Gerbeau, ingénieur, numéro de référence au dossier S-230208\_V2, datée du 4 octobre 2023;
- Plan de localisation des forages, préparé par Frédérique Petit, technicienne, et approuvé par Maxime Gerbeau, ingénieur chez Labo Montérégie, numéro de référence au dossier S-230208, daté du 11 octobre 2023;
- Courriel préparé par Steven Cormier, ingénieur chez Labo Montérégie, daté du 17 octobre 2023;
- Plans d'aménagement préparés par Richard Bélisle architecte paysagiste, dossier n° 2023-143, pages 2 de 2, datés du 28 septembre 2023.

CCU-23102414

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 QU'en raison du refus de la demande de PIIA CCU-23091913 visant la construction d'une habitation unifamiliale isolée partiellement en zone à risques de glissement de terrain, la décision relative à la demande d'autorisation CCU-23091917 visant à permettre la réalisation de travaux dans une zone à risques de glissement de terrain avait été reportée;

ATTENDU QUE la version révisée de la demande d'autorisation CCU-23091917 visant à permettre la réalisation de travaux dans une zone à risques de glissement de terrain propose un bâtiment ayant une emprise au sol identique à celle de la version précédente, soit de 275 mètres carrés;

ATTENDU QUE la nouvelle version du projet propose un bâtiment d'un étage sur fondation appuyée sur des pieux;

ATTENDU QUE selon Labo Montérégie, les changements au niveau de l'architecture du bâtiment entre la demande d'autorisation CCU-23091917 et cette nouvelle version ne changent en rien les conclusions de l'étude par rapport au coefficient de sécurité;

ATTENDU QUE selon les dispositions du Règlement de zonage n° 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 l'étude géotechnique n° S-220242 réalisée par Labo Montérégie, datée du 26 mai 2022, la nouvelle construction résidentielle unifamiliale isolée ne contribuait pas à diminuer le coefficient de sécurité du talus, estimé à 1,50 à long terme. Toutefois, les recommandations générales suivantes devaient 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 remblai, etc.;
- 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 devra être évitée;
- 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 n° S-220242 réalisée par Labo Montérégie et 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 d'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, ainsi qu'avec les conditions énumérées à l'article 291 du Règlement de zonage n° 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 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 du 26 mai 2022;
- Mise à jour de l'étude géotechnique n° S-220242, préparé 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, version 10 datée du 12 octobre 2023.

CCU-23102416

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