

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 20 FÉVRIER 2024

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 20 février 2024 à 19 h, en présentiel dans la salle Ernest-Choquette du pavillon Jordi-Bonet, à laquelle sont présents :

MM. Jean-Marc Bernard, président
Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président
François Paradis
Danny Gignac
M^{mes} Isabelle Thibeault, conseillère municipale
Marie-Ève Daunais
Karine Perron
Lyne Chabot

Tous membres du comité et formant quorum, assisté de :

M^{mes} Marie-Line Des Roches, directrice adjointe
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
Sara Tomassini, inspectrice municipale
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
MM. Johnatann Gordon, chargé de projet en urbanisme
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

Est absente : M^{me} Lyne Perreault

CCU-24022001

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 20 FÉVRIER 2024**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 20 février 2024 soit accepté, avec l'ajout de la section « Varia » traitant des points suivants :

- Suivi d'un dossier d'infraction;
- Budget participatif;
- Projet de règlement n° 1235-27.

CCU-24022002

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU ET DU PROCÈS-
VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU
23 JANVIER 2024**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le compte-rendu et le procès-verbal de la réunion ordinaire du 23 janvier 2024 soient acceptés, tels que rédigés.

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-24022003

RECOMMANDATION

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

LIEU : 544, RUE ERNEST-CHOQUETTE

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

ATTENDU QUE le projet consiste à agrandir le garage attenant existant en y ajoutant un volume d'un étage ayant une emprise au sol de 29,28 mètres carrés;

ATTENDU QUE le projet est assujetti 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 et de minimiser les impacts liés à l'augmentation du gabarit de la construction sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Façade avant en brique rouge identique à l'existante (la brique de l'actuelle façade latérale gauche sera réutilisée);
- Façade latérale gauche et façade arrière en aluminium de la compagnie Gentek installé à l'horizontale, modèle Woodgrain 2000, de couleur « Blanc glacier » (identique à l'existant);
- Bardeau d'asphalte de la compagnie BP, modèle Mystique, de couleur noire deux tons (identique à l'existant);
- Porte de la compagnie Masonite, modèle Hollister, de couleur noire;
- Portes de garage en acier de la compagnie Garaga, modèle Morderno Multi, de couleur noire;
- Soffites, fascias et gouttières en aluminium blanc (identique à l'existant);

ATTENDU QUE les matériaux, les coloris et les composantes architecturales du bâtiment actuel sont repris sur l'agrandissement proposé;

ATTENDU QUE le premier étage du bâtiment actuel a un revêtement de brique rouge de meilleure qualité que le revêtement d'aluminium proposé sur la façade latérale gauche et arrière de l'agrandissement;

ATTENDU QU'au niveau des matériaux, l'utilisation d'un revêtement d'aluminium sur la façade latérale gauche de l'agrandissement nuit à l'intégration de ce volume au bâtiment actuel;

ATTENDU QU'au niveau de la volumétrie et du gabarit, l'agrandissement proposé s'intègre bien au bâtiment actuel ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE l'arbre devant être abattu pour la réalisation du projet sera remplacé par un nouvel arbre planté en cour avant;

ATTENDU QUE l'entrée charretière conservera la même taille;

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

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 :

- Afin de compenser l'abattage de l'arbre en cour avant, un arbre d'essence indigène ayant un diamètre minimum à la plantation de 5 centimètres mesurée à 1 mètre du sol devra être planté en cour avant;
- Le réaménagement de l'espace de stationnement devra se faire en conformité avec les dispositions de l'article 219 du Règlement de zonage n° 1235. De plus, l'entrée charretière ne devra pas être élargie;
- Il est exigé que la façade latérale gauche de l'agrandissement soit entièrement revêtue de brique rouge, harmonisée avec celle présente actuellement sur le bâtiment principal. Pour la demande de permis, les plans d'architecture devront être révisés et devront démontrer que la façade latérale gauche sera en brique rouge.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, dossier 10163-101-1, minute 20890, daté du 18 janvier 2024;
- Plans d'architecture préparés par DESS Concept – Technicien en architecture, datés du 23 janvier 2024, feuillets A200 à A401 de A401;
- Plans 3D préparés par Mathieu Morin, datés du 3 février 2024, pages 1 à 2 de 2;
- Détails des matériaux préparés par Mathieu Morin, datés du 3 février 2024, page 1 à 1 de 1.

CCU-24022004

RECOMMANDATION

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

LIEU : 360, MONTÉE DES TRENTE

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

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

ATTENDU QUE le projet consiste à changer le revêtement de la toiture du bâtiment principal existant, actuellement en bardeaux d'asphalte brun, par une toiture en acier de la compagnie Cascadia Metal, modèle panneau traditionnel, de couleur « Vert Hartford »;

ATTENDU QUE ce changement de revêtement de toiture s'intègre bien au bâtiment actuel ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le revêtement de toiture proposé est de qualité supérieure à celui du bâtiment actuel;

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

Il est majoritairement recommandé au conseil municipal

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

En référence au document suivant :

- Échantillon du revêtement fourni par Serge Henri Ferland, daté du 1^{er} février 2024, pages 1 à 2 de 2.

CCU-24022005

RECOMMANDATION

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

LIEU : 430, 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 d'affichage consiste en l'ajout d'une enseigne de 2,23 mètres carrés attachée au bâtiment pour le commerce « Mers et monde »;

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 proposée est en aluminium bleu marin avec un lettrage en vinyle blanc et or;

ATTENDU QUE l'enseigne proposée sera installée sur le support existant au-dessus de la marquise;

ATTENDU QU'un dispositif d'éclairage est déjà présent sur la marquise et que l'enseigne proposée ne prévoit aucune source d'éclairage supplémentaire;

ATTENDU QUE l'enseigne proposée s'intègre bien au bâtiment et à l'affichage des commerces voisins;

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

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 Diane Rousseau, daté du 25 janvier 2024, pages 1 à 2 de 2.

CCU-24022006

RECOMMANDATION

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

LIEU : 205, RUE DES VOYAGEURS

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 ajouter un toit au-dessus de la galerie en cour arrière;

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 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 matériaux et coloris sont les suivants :

- Structure du toit en bois peint en blanc;
- Bardeau d'asphalte gris foncé (identique à celui existant);
- Base des colonnes en pierre de la compagnie Pierres Royales, modèle Ledge Cobble Stone, de couleur « Black Forest »;

ATTENDU QUE le toit proposé reprend les mêmes composantes architecturales que celles du bâtiment principal actuel;

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

ATTENDU QUE le projet entraîne l'abattage d'un arbre en cour arrière;

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

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 :

- Afin de compenser l'abattage de l'arbre en cour arrière, un arbre d'essence indigène ayant un diamètre minimum à la plantation de 5 centimètres mesurée à 1 mètre du sol devra être planté en cour arrière.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, dossier n° 22162-09, mandat n° 61190, minute 59820, daté du 10 janvier 2024;
- Plans d'architecture préparés par Chloé Brault d'Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 7 décembre 2023, feuillets A1 à A8 de A8;
- Plans 3D préparés par Chloé Brault d'Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 7 décembre 2023, pages 1 à 4 de 4.

M. Jean-Marc Bernard se retire pour le point suivant.

En l'absence du président, le vice-président dirige les délibérations du comité.

CCU-24022007

RECOMMANDATION

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

LIEU : 37, RUE SAINTE-ANNE
(LOT 3 955 846)

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

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 33, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du vieux-village;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau du lotissement est de favoriser la préservation de la trame de rue originale et le caractère du milieu;

ATTENDU QUE le terrain à subdiviser (lot 3 955 846) est composé d'un bâtiment ancien de valeur patrimoniale dite « bonne » selon le repérage du patrimoine bâti de Patri-Arch et une valeur dite « forte » selon l'inventaire patrimonial de la MRC de La Vallée-du-Richelieu;

ATTENDU QUE le lot projeté #1 (numéro de lot à venir) d'une superficie de 803,5 mètres carrés inclurait l'habitation bifamiliale existante située à l'angle des rues Sainte-Anne et Saint-Hippolyte. Cette habitation correspond au 37, rue Sainte-Anne et au 250, rue Saint-Hippolyte;

ATTENDU QUE le lot projeté #2 (numéro de lot à venir) d'une superficie de 667,2 mètres carrés permettrait d'accueillir une habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliale;

ATTENDU QUE les lots projetés sont conformes aux prescriptions du Règlement de zonage numéro 1235 quant aux normes minimales de lotissement prévues à la grille des spécifications de la zone H-36;

ATTENDU QUE les lots projetés #1 et #2 demeureront plus grands que la majorité des lots avoisinants, ce qui ne portera pas atteinte à la mise en valeur de l'immeuble à valeur patrimoniale;

ATTENDU QUE le conseil municipal a déterminé que la contribution pour fins de parcs, espaces naturels et terrains de jeux devra être sous la forme monétaire;

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

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 et la condition suivante :

- Un plan projet de lotissement indiquant les numéros de lots projetés devra être soumis pour l'émission du permis.

En référence au document suivant :

- Plan projet de lotissement préparé par Gabriel Moreau, arpenteur-géomètre, daté du 25 janvier 2024, minute 877.

M. Jean-Marc Bernard réintègre la réunion.

CCU-24022008

RECOMMANDATION

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

LIEU : 226, RUE SAINT-HIPPOLYTE

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 remplacer la fenêtre du sous-sol située à droite sur la façade avant du bâtiment principal;

ATTENDU QUE l'actuelle fenêtre est en PVC blanc et a une largeur de 29 pouces et une hauteur de 15 pouces;

ATTENDU QUE la nouvelle fenêtre proposée est en PVC blanc, a une largeur de 40 pouces et une hauteur de 21 $\frac{3}{4}$ pouces;

ATTENDU QUE la nouvelle fenêtre conservera son alignement avec l'actuelle fenêtre du rez-de-chaussée, située directement au-dessus;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 33, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du vieux-village;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'architecture sont que toute intervention doit favoriser la préservation et la mise en valeur des caractéristiques du vieux-village et d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

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

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

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

En référence au document suivant :

- Contrat d'achat réalisé par Portes et fenêtres Rive-Sud, contrat n° 7933, page 1 à 1 de 1, daté du 16 janvier 2024.

CCU-24022009

RECOMMANDATION

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

LIEU : 603, 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 consiste à changer le revêtement sur la façade principale du bâtiment, ainsi qu'à modifier les dimensions de deux ouvertures et créer une nouvelle ouverture sur l'élévation avant. Il est également proposé de changer l'auvent au-dessus de la porte sur l'élévation latérale gauche (façade avant secondaire);

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 rénovation extérieure est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment;

ATTENDU QU'il est également prévu de remplacer le revêtement sur les élévations latérales et arrière, mais que ce changement de revêtement constitue des travaux d'entretien. Il n'est donc pas assujéti à une approbation de PIIA, mais assure toute de même une harmonisation des travaux assujétiés pour l'ensemble du bâtiment;

ATTENDU QUE le demandeur soumet deux propositions de matériaux et coloris pour approbation:

Première proposition :

- Revêtement :
 - Aluminium de la compagnie Rialux, modèle Tiago, installé à l'horizontale et à la verticale, de couleur « Cèdre nordique »;
 - Pierre de la compagnie Techo Bloc, modèle Iconic, de couleur « Noir volcanique »;
- Portes et fenêtres :
 - Aluminium de couleur noire;
- Auvent :
 - De couleur noire ou retiré;

Deuxième proposition :

- Revêtement :
 - Aluminium de la compagnie Rialux, modèle Tiago, installé à l'horizontale et à la verticale, de couleur « Cèdre nordique »;
- Portes et fenêtres :
 - Aluminium de couleur noire;
- Auvent :
 - De couleur noire ou retiré;

ATTENDU QUE les deux propositions sont acceptables;

ATTENDU QUE l'auvent est l'élément qui s'intègre le plus difficilement au projet, mais qu'il est proposé de pouvoir le retirer;

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

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 :

- Plans 3D couleur fournis par le demandeur en date du 12 février 2024 et ajustés par le SATE, pages 1 à 2 de 2.

CCU-24022010

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN BÂTIMENT MIXTE

LIEU : 870-874, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER
(LOT 6 564 644)

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

ATTENDU QUE le projet consiste en la construction d'un bâtiment mixte de quatre étages incluant 51 unités de logement et une suite commerciale destinée à des bureaux;

ATTENDU QUE le projet consiste également en l'aménagement du terrain;

ATTENDU QU'une première demande préliminaire a été étudiée par les membres du CCU le 20 juin 2023. Cette première version avait alors reçu une orientation préliminaire défavorable (CCU-23062023);

ATTENDU QU'une seconde demande préliminaire a été étudiée par les membres du CCU le 12 décembre 2023. Ayant apporté les modifications demandées à la première version, cette seconde version avait alors reçu une orientation préliminaire favorable (CCU-23121208);

ATTENDU QU'au niveau de l'architecture, les conditions émises dans l'orientation CCU-23121208 étaient en lien avec le nombre de cases de stationnement fournies, l'impact du projet sur les bâtiments du milieu d'insertion, la teinte du revêtement d'acier et de la brique ainsi que le choix des garde-corps;

ATTENDU QU'au niveau de l'aménagement du terrain, les conditions émises dans l'orientation CCU-23121208 étaient en lien avec le mur de soutènement en cour arrière, la mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux de pluie, l'aménagement des conteneurs semi-enfouis, la largeur de l'entrée charretière et la préservation des arbres situés sur les terrains voisins;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 51, en fonction des objectifs et critères applicables aux bâtiments mixtes;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'implantation sont de préserver le paysage, l'identité du site et les caractéristiques du secteur limitrophe, d'harmoniser le développement en tenant compte de la topographie afin de préserver les caractéristiques naturelles du site d'intervention et de concevoir l'implantation du bâtiment de manière à ce qu'elle forme un ensemble urbain cohérent avec son milieu d'insertion;

ATTENDU QUE l'implantation proposée est similaire à celle des autres bâtiments mixtes présents à proximité sur le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

ATTENDU QUE l'implantation proposée a un impact limité sur l'ensoleillement des propriétés voisines;

ATTENDU QUE l'implantation proposée permet de préserver des marges avant et avant secondaire de 5 mètres et une marge arrière de 7,50 mètres;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de la volumétrie est de concevoir un bâtiment mixte qui contribue à l'enrichissement du paysage;

ATTENDU QUE la volumétrie proposée est similaire à celle des bâtiments mixtes à proximité et s'intègre bien au milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le 1^{er} et le 2^e étage auront un recul de 7,50 mètres de la ligne arrière du terrain, que le 3^e étage est prévu à 10,50 mètres de la ligne arrière du terrain et que le 4^e étage est quant à lui à 15,50 mètres de la ligne arrière du terrain;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'architecture sont de concevoir un bâtiment mixte dont l'identité est affirmée et cohérente avec le cadre bâti hilairemontais, de privilégier des façades de qualité dont l'articulation et la composition contribuent à l'animation de l'espace public et d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE le bâtiment proposé reprend les caractéristiques et les composantes architecturales des bâtiments identitaires du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

ATTENDU QUE les quatre façades sont de qualité et proposent plusieurs jeux de volumes comme des retraits et des décrochés, ce qui contribue à la création d'un bâtiment dont l'architecture est dynamique;

ATTENDU QUE les jeux de volumes présents sur les différentes façades permettent de réduire l'effet de masse et de linéarité du bâtiment dans le paysage;

ATTENDU QUE les reculs proposés aux étages supérieurs permettent de limiter l'impact du bâtiment et les vues sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE par rapport à la version présentée au CCU le 12 décembre 2023 (CCU-23121208), des reculs supplémentaires ont été ajoutés au 2^e, 3^e et 4^e étage des façades avant secondaire afin réduire davantage l'impact du projet dans le paysage et sur l'ensoleillement des propriétés voisines;

ATTENDU QUE la conception des balcons et des terrasses en loggia permet de limiter les vues vers les propriétés voisines;

ATTENDU QUE le bâtiment proposé s'inscrit harmonieusement dans le contexte architectural environnant, en respectant les volumétries existantes des bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Brique de la compagnie Belden, couleur « Commodor Velour »;
- Clin d'acier de la compagnie Vicwest, profilé AD-300, installé à l'horizontale, couleur « Gris régent »;
- Clin d'acier de la compagnie Vicwest, profilé AD-300R, installé à la verticale, couleur « Gris régent »;
- Revêtement d'aluminium sur le bandeau au-dessus de la suite commerciale, de couleur « Carbone »;
- Portes et fenêtres dans la brique en aluminium et PVC de couleur « Carbone »;

- Portes et fenêtre dans le revêtement métallique en aluminium et PVC de couleur « Gris régent »;
- Garde-corps, solins et fascias en aluminium de couleur « Gris régent »;
- Toiture en membrane élastomère bicouche de la compagnie Soprema, de couleur blanche;

ATTENDU QUE ces matériaux et coloris s'intègrent bien au bâtiment proposé et sont cohérents avec le style architectural soumis;

ATTENDU QUE par rapport à la version présentée au CCU le 12 décembre 2023 (CCU-23121208), le clin d'acier est plus pâle et harmonisé sur l'ensemble du bâtiment, et la brique est davantage similaire à celle des bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE par rapport à la version présentée au CCU le 12 décembre 2023 (CCU-23121208), les garde-corps ont été pâlis en harmonie avec le revêtement d'acier afin qu'ils soient moins perceptibles;

ATTENDU QU'à défaut de proposer un toit vert, le projet propose des espaces de plantation permanents sur le toit du 2^e et 3^e étage;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'aménagement des terrains sont d'intégrer des composantes durables et écologiques au concept architectural ainsi qu'à l'aménagement du site, de créer un aménagement paysager convivial, attrayant qui contribue à l'animation et au dynamisme du secteur et de prévoir des mesures de mitigation adéquates afin d'assurer une quiétude aux propriétés voisines;

ATTENDU QUE le projet propose la plantation de 20 arbres à grand déploiement en plus de nombreux autres arbustes et végétaux;

ATTENDU QUE les plantations proposées reprennent le rythme des plantations existantes sur la rue Boisée et sur la rue Bélair, ce qui assure une bonne intégration du projet dans son milieu d'insertion;

ATTENDU QUE la réalisation du projet n'aura pas d'impact significatif sur les arbres situés sur les terrains voisins, à proximité du projet;

ATTENDU QU'aucune mise en place de système de récupération et de réutilisation des eaux de pluie n'est prévue dans le projet;

ATTENDU QUE les surfaces minérales proposées sont limitées et majoritairement perméables;

ATTENDU QUE par rapport à la version présentée au CCU le 12 décembre 2023 (CCU-23121208), le mur de soutènement proposé en cour arrière ne se prolonge pas au-delà de la façade avant secondaire faisant face à la rue Boisée, tel qu'illustré sur les plans d'architecture;

ATTENDU QUE l'aménagement des conteneurs semi-enfouis devra se faire conformément aux normes prévues à l'article 147 du Règlement de zonage n° 1235;

ATTENDU QU'une demande de dérogation mineure sera déposée, puisqu'en vertu de l'article 160 du Règlement de zonage n° 1235, les conteneurs semi-enfouis ne peuvent pas être localisés en cour avant secondaire alors que le projet propose de localiser les conteneurs semi-enfouis dans la cour avant secondaire donnant sur la rue Bélair;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'aménagement d'une aire de stationnement, d'un débarcadère, ou d'une aire de chargement et de déchargement, est de minimiser l'espace occupé par ceux-ci, tout en réduisant l'impact sur l'environnement et le paysage immédiat;

ATTENDU QUE le projet propose un stationnement entièrement souterrain laissant plus de place aux plantations et aux espaces verts;

ATTENDU QU'une demande de dérogation mineure sera déposée, puisqu'en vertu de l'article 220 du Règlement de zonage n° 1235, l'entrée charretière pour un usage commercial doit avoir une largeur entre 7 et 10 mètres alors que le projet propose une entrée charretière pour l'usage résidentiel et commercial d'une largeur de 5,50 mètres;

ATTENDU QU'une demande d'exemption de fournir des cases de stationnement sera déposée, puisqu'en vertu de l'article 213 du Règlement de zonage n° 1235, le projet doit comprendre 80 cases de stationnement alors qu'il comprend 77 cases de stationnement;

ATTENDU QUE le projet propose 45 espaces intérieurs et 10 espaces extérieurs de stationnement pour les vélos;

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

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

Architecture :

- Il est favorisé de conserver une salle commune à l'intérieur du bâtiment destinée aux futurs résidents;
- Compte tenu du déficit de trois cases de stationnement pour atteindre la conformité aux normes relatives au nombre minimal de cases de stationnement requis prévu à l'article 213 du Règlement de zonage n° 1235, une demande d'exemption de fournir des cases de stationnement devra être déposée;
- Pour la demande de permis, le plan d'implantation et les plans d'architecture de paysage devront illustrer les reculs proposés aux différents étages, en harmonie avec les plans d'architecture;

Aménagement de terrain :

- Compte tenu de la non-conformité à l'article 160 du Règlement de zonage n° 1235, une demande de dérogation mineure visant à autoriser les conteneurs semi-enfouis en cour avant secondaire devra être déposée;
- Compte tenu de la non-conformité à l'article 220 du Règlement de zonage n° 1235, une demande de dérogation mineure visant à autoriser une entrée charretière d'une largeur de 5,50 mètres pour un usage commercial devra être déposée;
- Pour la demande de permis et la demande de dérogation mineure, le plan d'implantation, les plans d'architecture et les plans d'architecture de paysage devront être révisés et harmonisés de façon à démontrer la conformité du projet à l'article 147 du Règlement de zonage n° 1235 relativement aux conteneurs semi-enfouis. Ces plans devront également illustrer clairement la non-conformité du projet aux articles 160 et 220 du Règlement de zonage n° 1235;

- Pour la demande de permis, les plans d'architecture de paysage devront être révisés de façon à démontrer que le mur de soutènement proposé en cour arrière ne se prolonge pas au-delà de la façade avant secondaire faisant face à la rue Boisée. Ces plans devront être harmonisés avec les plans d'architecture;
- La mise en place d'un système de récupération et de réutilisation des eaux de pluie est favorisée;
- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à préserver avant de débiter les travaux et devront être maintenues 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 François Lafleur, arpenteur-géomètre, dossier 22411-00, mandat 59864, minute 728, version 3, daté du 20 novembre 2023;
- Plans d'architecture réalisés par Amélie Ricard, architecte, projet 2219, révision PR22, datés du 14 février 2024, feuillets 0.01 à 9.02;
- Plans d'aménagement paysager réalisé par Louis Dubuc, architecte-paysagiste, version 5, datés du 20 novembre 2023, pages 1 à 3 de 3;
- Orientation CCU-23121208, datée du 12 décembre 2023.

RÉVISIONS DE PIIA

CCU-24022011

RECOMMANDATION

DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-23102409 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 de révision du PIIA CCU-23102409 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 en cours latérale gauche et arrière avec aménagement d'un toit-terrasse;
- Agrandir le bâtiment dans la cour latérale droite (rangement);
- Aménager une galerie couverte sur l'élévation arrière;

- Remplacer le revêtement de toit;
- Repeindre et remplacer les revêtements muraux extérieurs;
- Remplacer les portes et fenêtres;
- Ajouter une galerie et un avant-toit sur l'élévation avant;
- Abattre trois (3) arbres;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-23102409 refusait le projet puisque les choix de certains matériaux et de composantes architecturales ne formaient pas un ensemble cohérent avec le bâtiment existant et les bâtiments du secteur environnant;

ATTENDU QUE la nouvelle version propose désormais des matériaux plus nobles et une composition plus sobre;

ATTENDU QUE les matériaux sont les suivants :

- Toit principal : Bardeau d'asphalte par BP, modèle Mystique de couleur noire 2 tons;
- Toit secondaire : Parement métallique par Mac Métal, profile MS-1, couleur « Noir titane »;
- Murs :
 - Clin de bois existant (Maibec) ou à remplacer, peint de la couleur « Gris iceberg 221 »;
 - Parement métallique par Mac Métal, modèle Harrywood de couleur « Liège »;
- Fascias de l'agrandissement latéral gauche et arrière : Revêtement métallique par Mac Métal, profilé Polymac de couleur « Noir titane »;
- Solin, soffites et fascias de couleur noire;
- Cheminée : Maçonnerie de pierre à visser par Maibec, modèle Acenta, couleur « Moorecrest »;

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

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de révision du PIIA CCU-23102409 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 devra être déposé pour l'émission du permis. Ce plan devra illustrer l'ensemble des agrandissements et inclure les limites du milieu terrestre d'intérêt métropolitain et du couvert forestier tels que définis par le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) n°2022-96 adopté par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM);
- Le revêtement de maçonnerie de pierre pour la cheminée devra être conforme aux matériaux de parement autorisés en vertu de l'article 101 du Règlement de zonage n° 1235. Elle devra ainsi présenter une épaisseur minimale de 40 mm et s'installer avec du mortier;
- Une enceinte conforme pour sécuriser l'accès à la piscine existante devra être ajoutée et soumise pour une demande de certificat d'autorisation;
- 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, révision 1 datée du 25 janvier 2024, feuillets 1 à 24 de 24.

CCU-24022012

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-23052315
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX DE
RÉNOVATION EXTÉRIEURE D'UN BÂTIMENT
AGRICOLE**

LIEU : 930-940, CHEMIN DE LA
MONTAGNE

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-23052315 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure d'un bâtiment agricole;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 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 les 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, d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation et d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE le projet de rénovation a obtenu une première recommandation (CCU-23041809) d'approbation du comité consultatif d'urbanisme, laquelle a été entérinée par le conseil municipal par la résolution 2023-134 lors de la séance du 1^{er} mai 2023;

ATTENDU QU'à la suite des modifications apportées au projet initial, le projet de rénovation a obtenu une seconde recommandation (CCU-23052515) d'approbation du comité consultatif d'urbanisme, laquelle a été entérinée par le conseil municipal par la résolution 2023-134 lors de la séance du 5 juin 2023;

ATTENDU QUE consécutivement à l'évaluation de l'état du bâtiment, le toit de la partie de gauche en brique s'est avéré être en mauvais état. Le propriétaire soumet donc une proposition pour le remplacement de la toiture;

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer la membrane du toit plat par un toit en pente à deux versants avec un parement métallique;

ATTENDU QU'un argumentaire a été soumis en appui de la demande afin de justifier ce changement de type de toiture. La durabilité, l'efficacité énergétique et la cohérence architecturale sont des facteurs en faveur de la proposition;

ATTENDU QUE le demandeur a soumis plusieurs versions de plan, dont une, proposant un toit avec une pente de 1^{7/8} dans 12 qui permet de limiter la hauteur totale du toit par rapport au volume de type « maisonnette »;

ATTENDU QUE les autres interventions du projet ne sont pas modifiées et doivent respecter les recommandations CCU-23041809 et CCU-23052515;

ATTENDU QUE le projet vise à valoriser un bâtiment avec une forte présence sur le chemin de la Montagne;

ATTENDU QUE le projet ne prévoit aucun aménagement d'aire de stationnement et aucun affichage;

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

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de révision du PIIA CCU-23052315 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure d'un bâtiment agricole, selon les attendus et la condition suivante :

- Les détails du matériau de toiture (type, fabricant, couleur) devront être fournis pour la demande de permis.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par D. Bayard de DBTA, version « entrepôt toit plus bas de 5'-0" que la maison », révision 3, datée du 13 septembre 2023, feuillets A1 à A7 de 7;
- Recommandations CCU-23041809 et CCU-23052315.

MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

CCU-24022013

RECOMMANDATION

DEMANDE DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 1235 AFIN D'AUTORISER L'USAGE « 5512 – COMMERCE DE GROS CAMIONS ET D'AUTOBUS » ET L'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR DANS LA ZONE CA-2

LIEU : 699, GRANDE ALLÉE
(LOTS 1 818 196, 1 818 201 ET
1 818 214)

ATTENDU le dépôt de la demande de modification au Règlement de zonage n° 1235 afin d'autoriser l'usage « 5512 - Commerce de gros camions et d'autobus » et l'entreposage extérieur dans la zone CA-2;

ATTENDU QUE la demande consiste à modifier la grille des spécifications CA-2 de manière à y autoriser l'usage « 5512 – Commerce de gros camions et d'autobus » et d'y autoriser l'entreposage extérieur;

ATTENDU QUE cette demande est déposée en vue d'un éventuel projet de développement;

ATTENDU QUE le jugement favorable à l'établissement d'usage autre qu'agricole de la CPTAQ datant du 10 novembre 1987 et les jugements subséquents confirment cette décision;

ATTENDU QUE la demande est compatible avec les dispositions du Schéma d'aménagement en vigueur de la MRC de La Vallée-du-Richelieu en nécessitant toutefois un encadrement réglementaire de l'entreposage extérieur;

ATTENDU QUE la localisation de la zone CA-2 correspond à l'entrée nord de la ville et est contiguë à l'autoroute 20 et sa bretelle d'accès;

ATTENDU QUE le plan d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire comprend des orientations et objectifs concernant la mise en valeur du paysage et des entrées de ville, notamment l'orientation 3 : « *Préserver et valoriser, à travers le temps, le patrimoine bâti et paysager hilairemontais* » et l'objectif 3.4 « *Mettre en valeur les entrées de ville* »;

ATTENDU QUE la bretelle autoroutière présente des points de vue mettant en valeur le mont Saint-Hilaire et le paysage hilairemontais de manière générale;

ATTENDU QUE l'usage « 5512 – Commerce de gros camions et d'autobus » nécessite par sa nature du remisage et de l'entreposage extérieur susceptible de générer des nuisances visuelles non compatibles avec la mise en valeur de l'entrée de ville et du paysage hilairemontais;

ATTENDU QUE l'entreposage extérieur implique un impact important sur le paysage, notamment lorsqu'il s'agit de véhicule ou d'équipement de fort gabarit et est donc incompatible avec la qualité du paysage en bordure de la zone CA-2,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER la demande de modification du Règlement de zonage n° 1235 afin d'autoriser la classe d'usage « 5512 – Commerce de gros de camions et d'autobus » et l'entreposage extérieur dans la zone CA-2, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Extrait de l'article 38, Règlement de zonage n° 1235;
- Grille des spécifications CA-2.

CCU-24022015

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 21 h 35.

Marie-Line Des Roches, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président