

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 23 AVRIL 2024

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 23 avril 2024 à 19 h, en présentiel dans la salle Jean-Guy Senécal de l'Hôtel de Ville, à laquelle sont présents :

- Jean-Marc Bernard, président
- Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président
- Isabelle Thibeault, conseillère municipale
- François Paradis
- Karine Perron
- Marie-Ève Daunais

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

- Benoît Larivière, directeur
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- 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
- Sara Tomassini, conseillère professionnelle en urbanisme
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

Sont absents :

- Danny Gignac
- Lyne Perreault

CCU-24042301

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 23 AVRIL 2024**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 23 avril 2024 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-24042302

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU ET DU PROCÈS-
VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 19 MARS
2024**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le compte-rendu et le procès-verbal de la réunion ordinaire du 19 mars 2024 soient acceptés, tels que rédigés.

CCU-24042303

ACCEPTATION

DÉSIGNATION D'UN SECRÉTAIRE DE COMITÉ POUR LA PRÉSENTE SÉANCE

Il est unanimement proposé par les membres du comité

DE DÉSIGNER Johnatann Gordon comme secrétaire du comité pour la présente séance.

DÉROGATIONS MINEURES

CCU-24042304

RECOMMANDATION

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

LIEU : 465, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD (LOT 2 349 055)

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une marge avant inférieure à la marge avant minimale prescrite;

ATTENDU QUE la demande concerne une résidence unifamiliale isolée située en bordure du chemin des Patriotes Nord;

ATTENDU QUE le projet est assujéti au Règlement n° 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à la grille des spécifications de la zone H-29 du Règlement de zonage n° 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une marge avant de 2,91 mètres pour la résidence unifamiliale isolée alors que le Règlement de zonage n° 1235 prescrit à la grille des spécifications de la zone H-29 une marge avant minimale de 7,5 mètres, soit une dérogation de 4,59 mètres;

ATTENDU QUE la demande est effectuée dans le cadre de la reconstruction projetée de la fondation de la résidence existante qui a actuellement une marge avant de 3,10 mètres bénéficiant d'un droit acquis. La demande vise une réduction de 0,19 mètre par rapport à la marge avant existante;

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

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

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

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

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

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

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

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur puisqu'elle n'engendre pas d'impact et que le contexte du terrain doit être considéré;

ATTENDU QUE les travaux ne sont pas débutés et qu'ils feront l'objet d'un permis de construction,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation réalisé par Thalie Roy-Therrien, arpenteure-géomètre, révisé le 29 février 2024, minute 955;
- Grille des spécifications de la zone H-29 annexée au Règlement de zonage n° 1235.

CCU-24042305

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UN EMPIÈTEMENT DU BÂTIMENT PRINCIPAL ET DE L'ABRI POUR AUTOMOBILES DANS LES MARGES MINIMALES PRESCRITES

LIEU : 1471, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD (LOT 1 815 108)

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin de régulariser la marge avant, la marge latérale droite et la marge arrière pour l'abri pour automobiles existant et attenant à une habitation unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE la demande est assujettie au Règlement sur les dérogations mineures n° 1236 puisque la marge avant, la marge latérale droite et la marge arrière ne sont pas conformes aux normes minimales prescrites à la grille des spécifications de la zone H-1 du Règlement de zonage n° 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est de permettre :

- Une marge avant de 3,91 mètres pour l'abri pour automobiles existant alors que le Règlement de zonage n° 1235 prescrit, à la grille des spécifications de la zone H-1, une marge avant minimale de 7,50 mètres, soit une dérogation de 3,59 mètres;
- Une marge latérale droite de 0 mètre pour l'abri pour automobiles existant alors que le Règlement de zonage n° 1235 prescrit, à la grille des spécifications de la zone H-1, une marge latérale minimale de 2 mètres, soit une dérogation de 2 mètres. L'empiètement de 0,08 mètre de l'abri pour automobiles sur la propriété voisine située au 1475, chemin des Patriotes Nord fait l'objet d'un acte de servitude de maintien en état d'un empiètement, tel que décrit par l'acte de servitude préparé par M^e Mathieu Massé-Croteau, notaire, signé le 22 mars 2024;
- Une marge arrière de 3,49 mètres pour l'abri pour automobiles existant alors que le Règlement de zonage n° 1235 prescrit, à la grille des spécifications de la zone H-1, une marge arrière minimale de 10 mètres, soit une dérogation de 6,51 mètres.

ATTENDU QUE le bâtiment principal bénéficierait de droits acquis quant à son implantation dérogatoire puisqu'il a été construit en 1919 et qu'à cette époque, aucun règlement de zonage n'était applicable;

ATTENDU QUE l'abri pour automobiles existant a fait l'objet, en 2010, du permis de construction n° 2010-01233 autorisant sa reconstruction à l'emplacement de l'abri pour automobiles original;

ATTENDU QUE la date de la construction de l'abri pour automobiles original et donc les normes applicables lors de sa construction sont inconnues, ne permettant pas de présumer de l'existence de droits acquis quant à son implantation dérogatoire;

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

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

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

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

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

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

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

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur;

ATTENDU QUE la demande concerne l'abri pour automobiles existant qui a fait l'objet d'un permis de construction (permis n° 2010-01233) et que les travaux ont été effectués de bonne foi,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une marge avant, une marge latérale droite et une marge arrière inférieures à la norme minimale prescrite pour l'abri pour automobiles existant et attenant à une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Certificat de localisation préparé par Roch Mathieu, arpenteur-géomètre, daté du 10 octobre 2017, minute 13968;
- Acte de servitude préparé par M^e Mathieu Massé-Croteau, notaire, daté du 22 mars 2024;
- Grille des spécifications de la zone H-1.

CCU-24042306

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER LA CONSTRUCTION D'UN MUR DE SOUTÈNEMENT EN GABION, CONSTITUÉ DE SECTIONS DONT LE REcul EST INFÉRIEUR À LA NORME PRESCRITE, D'UNE HAUTEUR TOTALE SUPÉRIEURE À LA NORME PRESCRITE

LIEU : 855, RUE DES BERNACHES
(LOT 3 445 781)

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un mur de soutènement en gabion, constitué de sections dont le recul est inférieur à la norme prescrite, d'une hauteur totale supérieure à la norme prescrite;

ATTENDU QUE le projet est assujéti au Règlement n° 1236 sur les dérogations mineures puisqu'il est non conforme au Règlement de zonage n° 1235, article 279, paragraphe 1, sous-paragraphe c), d) et f);

ATTENDU QUE le conseil municipal a adopté le premier projet de règlement du règlement 1235-27, modifiant le Règlement de zonage n° 1235 et que l'ouvrage projeté serait conforme aux dispositions modifiées concernant les murs de soutènement;

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

- Un mur de soutènement en gabion alors que ce matériau ne fait pas partie de la liste des matériaux autorisés pour la conception d'un mur de soutènement au Règlement de zonage n° 1235, article 279, paragraphe 1, sous paragraphe f);
- Un recul entre les sections du mur de soutènement inférieur à la norme prescrite au Règlement de zonage n° 1235, article 279, paragraphe 1, sous-paragraphe c), soit un recul entre les sections inférieur à la hauteur de la section :
 - Un recul de 0,5 mètre pour la section du bas du mur de soutènement alors que la hauteur de la section est de 0,56 mètre, soit une dérogation de 0,06 mètre;
 - Un recul de 0,5 mètre pour la section centrale du mur de soutènement alors que la hauteur de la section est de 0,93 mètre, soit une dérogation de 0,43 mètre;
- Une hauteur totale du mur de soutènement de 2,43 mètres alors que le Règlement de zonage n° 1235, article 279, paragraphe 1, sous-paragraphe d) prescrit une hauteur maximale de 1,8 mètre, soit une dérogation de 0,63 mètre.

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

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

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

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

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

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

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

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur;

ATTENDU QUE les travaux ne sont pas débutés et qu'ils feront l'objet d'un certificat d'autorisation,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'implantation d'un mur de soutènement en gabion, d'une hauteur totale supérieure à la hauteur prescrite et comportant des reculs entre les sections inférieurs à ceux prescrits par le Règlement de zonage n° 1235, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'aménagement dessiné par Jérémie Paré-Huot de la compagnie Service Paysager Dominique Filion, daté du 27 mars 2023, révisé le 17 novembre 2023, reçu le 4 avril 2024;
- Coupe transversale dessinée par Jérémie Paré-Huot de la compagnie Service Paysager Dominique Filion, datée du 30 octobre 2023, reçue le 4 avril 2024;
- Coupe longitudinale dessinée par Jérémie Paré-Huot de la compagnie Service Paysager Dominique Filion, datée du 30 octobre 2023, reçue le 4 avril 2024.

Le dossier suivant devait être étudié en tant que demande préliminaire mais fera finalement l'objet d'une recommandation du CCU en vue de la demande de dérogation mineure officielle à venir. Cette recommandation sera soumise au conseil municipal lorsque le processus réglementaire relatif aux dérogations mineures sera complété. ([En lien avec le dossier CCU-24042318](#))

CCU-24042321

RECOMMANDATION

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

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

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire pour l'approbation d'une dérogation mineure afin d'autoriser une marge latérale inférieure à la marge prescrite;

ATTENDU QUE le projet est assujéti au Règlement n° 1236 sur les dérogations mineures puisqu'il est non conforme à la marge latérale minimale prévue à la grille des spécifications de la zone A-10;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une marge latérale gauche de 4,48 mètres alors que le Règlement de zonage n° 1235 prescrit, à la grille des spécifications de la zone A-10, une marge latérale minimale de 7 mètres, soit une dérogation de 2,52 mètres;

ATTENDU QUE cet empiètement est dû à un projet d'agrandissement visant l'augmentation de la superficie du garage et l'ajout d'un étage au bâtiment principal;

ATTENDU QU'une dérogation mineure a été octroyée le 2 octobre 2023 visant à régulariser l'empiètement actuel du bâtiment dans cette même marge latérale gauche (CCU-23091903 et résolution n° 2023-306);

ATTENDU QUE cette dérogation mineure avait pour but de régulariser une situation existante, par conséquent, tout nouvel empiètement dans la marge latérale gauche doit faire l'objet d'une dérogation mineure;

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

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

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

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

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

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

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

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur;

ATTENDU QUE les travaux n'ont pas débutés et font l'objet d'une demande de permis de construction à l'étude;

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation visant à autoriser l'agrandissement du bâtiment principal et du garage existants malgré un empiètement de 2,52 mètres dans la marge latérale prescrite par la grille des spécifications de la zone A-10, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation réalisé par François Lemay – arpenteur géomètre, dossier 26467-00, mandat 61109, minute 9227, version n° 3, datée du 28 mars 2024;
- Plans d'architecture dessinés par Frédérique Bujold de chez AD Design, feuillets A-201 et A-202, datée du 28 mars 2024;

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-24042307

RECOMMANDATION

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

LIEU : 945, RUE DE MONACO

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 modifier la dimension d'une ouverture sur l'élévation avant par l'ajout d'une imposte au-dessus de la porte d'entrée principale, ainsi qu'à remplacer la porte de garage par une porte en acier avec fenêtres sur le quart supérieur;

ATTENDU QUE le projet est assujéti au 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 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;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Porte d'entrée en aluminium et PVC, de couleur noire;
- Porte de garage de la compagnie Garaga, modèle Standard + Shaker-Moderne XL, en acier, de couleur noire;

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 de construction pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Montage couleur effectué par le demandeur, reçu le 18 mars 2023.

CCU-24042308

RECOMMANDATION

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

LIEU : 855, RUE DES BERNACHES

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

ATTENDU QUE les travaux consistent à réviser l'aménagement des cours arrière et latérales, de la manière suivante :

- Réduction du nombre d'ouvrages de soutènement;
- Modification de la composition des murs de soutènement;
- Ajout d'un bassin de rétention en cour latérale gauche;
- Modification des espaces de pavé au sol;

ATTENDU QUE le projet est assujéti au Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 39, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction dans le piémont des zones H-57 et H-64;

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

ATTENDU QUE la recommandation CCU-22022225 demeure valide pour autoriser l'aménagement de la cour avant;

ATTENDU QUE les arbres #19, #20, #23 et #27 devaient être préservés, mais ont dû être coupés à la suite de l'excavation pour la construction de la résidence;

ATTENDU QUE le projet ne prévoit aucun abattage d'arbre;

ATTENDU QUE le mur de soutènement en gabion est dérogatoire au Règlement de zonage n° 1235 article 279 et fait l'objet d'une demande de dérogation mineure;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critère applicable 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 d'aménagement de terrain, selon les attendus et les conditions suivantes :

- 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 seront joints au permis de construction pour en faire partie intégrante;
- Le mur de soutènement en gabion doit faire l'objet d'une dérogation mineure approuvée avant de pouvoir obtenir un certificat d'autorisation à cet effet;
- Le requérant doit déposer en support à la présente demande, une étude réalisée par un ingénieur attestant que les matériaux et la méthode d'assemblage du mur de soutènement en gabion correspondent à la nature des sols et aux charges que la structure du mur doit supporter.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'aménagement dessiné par Jérémie Paré-Huot de la compagnie Service Paysager Dominique Filion, daté du 27 mars 2023, révisé le 17 novembre 2023, reçu le 4 avril 2024;
- Coupe transversale dessinée par Jérémie Paré-Huot de la compagnie Service Paysager Dominique Filion, datée du 30 octobre 2023, reçue le 4 avril 2024;
- Coupe longitudinale dessinée par Jérémie Paré-Huot de la compagnie Service Paysager Dominique Filion, datée du 30 octobre 2023, reçue le 4 avril 2024;
- Recommandation n° CCU-22022225.

CCU-24042309

RECOMMANDATION

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

LIEU : 220, RUE SAINT-HIPPOLYTE

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

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

ATTENDU QUE les objectifs 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 assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE le projet de rénovation extérieure consiste à changer le revêtement des deux cheminées existantes, actuellement en acrylique blanc, par de la brique d'argile de la compagnie Riverdale, modèle Matt, de couleur rouge;

ATTENDU QUE la taille et la forme des cheminées actuelles ne seront pas modifiées;

ATTENDU QUE le projet de rénovation proposé permet de préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment actuel;

ATTENDU QUE la majorité des bâtiments du milieu d'insertion ont des cheminées ayant un revêtement de brique d'argile rouge;

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 au document suivant :

- Détail des matériaux, réalisé par Charles Morisset, daté du 9 avril 2024, page 1 à 1 de 1.

CCU-24042310

RECOMMANDATION

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

LIEU : 240, RUE DU GOLF

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

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

ATTENDU QUE le projet de rénovation extérieure consiste à ajouter un balcon, d'une superficie de 28,92 mètres carrés, en saillie de la façade arrière;

ATTENDU QUE la structure du balcon proposé sera entièrement en bois naturel harmonisé avec celui de la galerie existante et que le garde-corps sera en aluminium de couleur « Charbon »;

ATTENDU QUE le balcon proposé s'harmonise avec les composantes architecturales existantes du bâtiment principal;

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 de construction pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan du balcon, réalisé par Siavash Neishaboury, daté du 26 mars 2024, page 1 à 1 de 1.

CCU-24042311

RECOMMANDATION

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

LIEU : 231, RUE SAINT-JACQUES

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

ATTENDU QUE le projet est assujéti au 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 du PIIA au niveau de projets 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 de rénovation extérieure consiste à changer les revêtements extérieurs des quatre façades du bâtiment principal, actuellement composées de clins d'aluminium beige placés à la verticale et de pierres collées;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Clin de fibrociment placé à l'horizontale, de la compagnie James Hardie, modèle Hardie Plank – Select Cedarmill, de couleur « Blanc arctique »;
- Bardeaux de cèdre, de la compagnie Maibec, de couleur « Blanc Maibec 111 »;

ATTENDU QUE les revêtements proposés sont de qualité supérieure aux revêtements actuels;

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 au document suivant :

- Présentation du projet, réalisée par Mathieu Lemay-Tougas, daté du 25 mars 2024, page 1 à 9 de 9.

CCU-24042312

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 : 15, RUE CAMPBELL

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 d'agrandissement consiste à ajouter un volume ayant une emprise au sol de 70,40 mètres carrés dans la cour latérale gauche;

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement consiste également à ajouter un volume ayant une emprise au sol de 4,31 mètres carrés dans la cour avant;

ATTENDU QUE le projet de rénovation extérieure consiste à remplacer les revêtements extérieurs de toutes les façades et de la toiture, à remplacer et ajouter des ouvertures sur toutes les façades, à modifier la forme du toit existant, à modifier le perron sur la façade avant, à ajouter une marquise en façade avant et en façade latérale droite et à modifier la cheminée en façade latérale droite;

ATTENDU QUE le projet est assujéti au 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 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 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 l'objectif 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 :

- Pierre de la compagnie Rinox, modèle Londana, couleur « Amaretto »;
- Revêtement de fibrociment de la compagnie Revêtement Saint-Laurent, modèle Clin horizontal, couleur « Torréfier »;
- Toiture en bardeaux d'asphalte de la compagnie Iko, modèle Dynasty, couleur « Pierre angulaire »;
- Fascias, soffites, portes et fenêtres en aluminium de couleur « Espresso » de Gentek;
- Poutres de bois d'essence BC-Fir – sapin de douglas, couleur « Noyer 70 de Sansin »;

ATTENDU QUE par son gabarit et sa proximité avec la ligne de terrain, le volume proposé en cour latérale gauche crée un effet de masse et d'écrasement sur la propriété voisine;

ATTENDU QUE les rénovations extérieures proposées sur toutes les façades permettent d'assurer une harmonie et une cohérence sur le bâtiment proposé;

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

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 :

- Afin de réduire l'effet de masse et d'écrasement sur la propriété voisine, le volume proposé en cour latérale gauche doit avoir un gabarit moins important;
- 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 projet d'implantation préparé par Roch Mathieu, arpenteur-géomètre, dossier n° 12654-2, daté du 28 mars 2024, minute 21547;
- Plans d'architecture préparés par Chloé Brault d'Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 27 mars 2024, feuillets A1 à A9 de A9;
- Plan 3D préparé par Chloé Brault d'Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 27 mars 2024, page 1 à 1 de 1;
- Détail des matériaux préparé par Chloé Brault d'Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 27 mars 2024, page 1 à 1 de 1;
- Coupe longitudinale préparée par Chloé Brault d'Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 4 avril 2024, page 1 à 1 de 1.

Jean-Marc Bernard se retire pour le point suivant.

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

CCU-24042313

RECOMMANDATION

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

LIEU : 884, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER (LOT 1 819 138)

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 à construire un bâtiment abritant un usage commercial au rez-de-chaussée et 48 logements en partie au rez-de-chaussée et les autres sur les trois étages supérieurs;

ATTENDU QUE le projet est assujetti au Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 51, en fonction des objectifs et critères applicables aux bâtiments mixtes;

ATTENDU QU'un des objectifs du PIIA au niveau de l'implantation est de concevoir l'implantation du bâtiment de manière à ce qu'elle forme un ensemble urbain cohérent avec son milieu d'insertion. Pour l'architecture, un des objectifs est de concevoir un bâtiment mixte dont l'identité est affirmée et cohérente avec le cadre bâti hilairemontois. Quant à l'aménagement des terrains, un des objectifs est d'intégrer des composantes durables et écologiques au concept architectural ainsi qu'à l'aménagement du site. Finalement, pour l'aménagement d'une aire de stationnement, l'objectif est de minimiser l'espace occupé par le stationnement tout en réduisant l'impact sur l'environnement et le paysage immédiat;

ATTENDU QU'une orientation préliminaire défavorable (CCU-23062021) a été formulée pour la première version du projet lors de la rencontre du 20 juin 2023. Le projet comprenait alors 49 unités de logement et une suite commerciale. Les modifications demandées concernaient entre autres l'implantation jugée trop en recul par rapport au boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et la forme qui nécessitait plus de modulations. De plus, considérant le tréfonds projeté, une évaluation des arbres situés dans la cour arrière était requise de même qu'un plan d'aménagement paysager réalisé par un professionnel, pour assurer la faisabilité et la viabilité des plantations projetées;

ATTENDU QU'une orientation préliminaire favorable (CCU-24012313) a été formulée pour la seconde version du projet lors de la rencontre du 23 janvier 2024. Le bâtiment avait alors été modifié dans ses volumes et au niveau de son implantation. La portion commerciale avait été rapprochée du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, une modulation des façades avait été effectuée, des toits-terrasses avaient été ajoutés et le stationnement avait été reconfiguré à l'avant du bâtiment;

ATTENDU QUE le projet compte désormais 48 unités de logement (40 X 3 ½ et 8 X 4 ½) et une suite commerciale;

ATTENDU QU'une expertise d'un ingénieur forestier et un plan d'architecture de paysage ont été soumis pour compléter l'analyse;

ATTENDU QUE le projet se situe sur un terrain adjacent au secteur résidentiel de la rue Lavoie et qu'il doit démontrer une sensibilité quant à son intégration au cadre bâti;

ATTENDU QUE le projet propose un niveau de stationnement souterrain de 62 cases et 7 cases de stationnement en façade et que les besoins estimés en stationnement pour l'usage commercial ont été estimés à 3 par le demandeur;

ATTENDU QU'une demande préliminaire d'exemption de fournir et de maintenir des cases de stationnement a été déposée lors de la rencontre du CCU du 20 juin 2023. Une orientation préliminaire favorable (CCU-23062022) a été formulée. Une demande formelle d'exemption devra être déposée lorsque la forme, l'implantation et les autres paramètres essentiels au calcul seront définitifs;

ATTENDU QU'au niveau du style architectural, le projet qui prévoit des logements locatifs s'intègre avec les bâtiments identitaires du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier tout en proposant des composantes distinctives du bâti existant;

ATTENDU QUE le projet de redéveloppement est assujéti à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels;

ATTENDU QUE tout réaménagement d'accès au boulevard Sir-Wilfrid-Laurier nécessitera une autorisation auprès du ministère des Transports du Québec (MTQ);

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

Aménagement de terrain :

- Les recommandations et la prescription de mesures de protection et d'atténuation d'impacts de l'étude réalisée par Trame Verte devront être respectées, notamment l'implantation d'un mur berlinois et d'un système de palplanches pendant la construction;
- Les conteneurs à déchets prévus sont non conformes aux dispositions relatives à la gestion des matières résiduelles du Règlement de zonage n° 1235. Une demande de dérogation mineure devra être déposée.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Architecture CBA inc. datés du 21 février 2024, feuillets A01 à A17 de 17;
- Plan projet d'implantation réalisé par François Lemay, arpenteur-géomètre, révisé le 20 décembre 2023, minute 9627;
- Plans d'architecture de paysage réalisés par É. Dubuc de Archipaysage, datés du 13 mars 2024, pages AP 1/2 (noir et blanc) et AP 1/2 (couleur);
- Étude intitulée « Analyse d'impacts pour l'implantation d'infrastructures à proximité d'arbres existants – 884, boul. Sir-Wilfrid-Laurier » réalisée par Louis-Philippe Rodier, ingénieur forestier pour Trame Verte, datée du 20 mars 2024, pages 1 à 28 de 28;
- Orientation préliminaire défavorable CCU-23062021;
- Orientation préliminaire favorable CCU-24012313.

Jean-Marc Bernard réintègre la réunion.

CCU-24042314

RECOMMANDATION

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

LIEU : 1061, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD

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

ATTENDU QUE le projet est assujéti au Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 34, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du chemin des Patriotes;

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 consiste à changer le revêtement de la toiture du bâtiment principal existant, actuellement en tuiles d'argile rouge, par une toiture en bardeaux de composite de polymère de la compagnie Brava, modèle Bardeau de cèdre, couleur « Nouveau cèdre »;

ATTENDU QUE le revêtement proposé est composé de matières recyclées et recyclables;

ATTENDU QUE le revêtement proposé est sobre et de qualité similaire à celui existant;

ATTENDU QUE la palette de couleurs et le style du revêtement proposé assurent un agencement harmonieux avec le bâtiment actuel, les bâtiments du milieu d'insertion et ceux qui dominent à l'intérieur du secteur particulier;

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 au document suivant :

- Détail des matériaux fourni par Christine Landry, daté du 25 mars 2024, page 1 à 1 de 1.

CCU-24042315

RECOMMANDATION

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

LIEU : 736, RUE REMBRANDT

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

ATTENDU QUE les travaux réalisés comprennent la peinture du revêtement, de la galerie, des garde-corps, des colonnes, des volets décoratifs et des découpages des ouvertures;

ATTENDU QUE la demande concerne des travaux déjà réalisés dans le but de régulariser la situation par l'obtention des autorisations et approbations prescrites au règlement de PIIA et d'un permis de construction;

ATTENDU QUE la demande est assujettie 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 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;

ATTENDU QUE les travaux de peinture effectués sont les suivants :

- Revêtement : peint de couleur rouge et jaune;
- Découpages, volets décoratifs, colonnes et garde-corps : peints de couleur blanche;
- Plancher de la galerie : peint de couleur rouge;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas la majorité des objectifs et critère applicable du Règlement n° 1239,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- L'agencement des couleurs du projet devra comprendre une seule couleur dominante de manière à assurer la cohérence avec le style architectural du bâtiment et son intégration dans le milieu d'insertion.

En référence au document suivant :

- Photographie du bâtiment avant et après travaux.

CCU-24042316

RECOMMANDATION

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

LIEU : 1003, CHEMIN DE LA
MONTAGNE

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 remplacer les fenêtres des façades latérales gauche et droite, ainsi qu'à changer les moulures de chaque côté et en dessous des fenêtres;

ATTENDU QU'il est également prévu de restaurer les moulures décoratives au-dessus des fenêtres tel l'existant. Ces travaux constituent de l'entretien et ne sont pas assujettis au Règlement sur les PIIA;

ATTENDU QUE les fenêtres de l'élévation avant seront préservées puisqu'elles sont en bon état;

ATTENDU QUE le projet est assujetti au 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 les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Fenêtres en PVC de la compagnie Portes et Fenêtres Lamoureux, de couleur blanche;
- Moulures de chaque côté et sous les fenêtres, en PVC de couleur blanche;

ATTENDU QUE le bâtiment actuel a une valeur patrimoniale dite « bonne » selon le repérage du patrimoine bâti de Mont-Saint-Hilaire réalisé par la firme Patri-Arch en 2008 et que les fenêtres et leur habillage revêtent un caractère exceptionnel;

ATTENDU QUE la demande n'est pas un projet de restauration, mais bien un projet de rénovation puisque le bâtiment d'origine a des fenêtres et des moulures en bois;

ATTENDU QUE les moulures en bois situées de chaque côté et sous les fenêtres seront remplacées par des moulures en PVC, ce qui constitue une diminution de la qualité des composantes architecturale du bâtiment;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas la majorité des objectifs et critère applicable du Règlement n° 1239,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- Le projet doit préconiser une approche de restauration afin de préserver et valoriser les caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

En référence au document suivant :

- Soumission réalisée par Portes et Fenêtres Lamoureux, soumission n° 17701-7 datée du 17 avril 2024, page 2 à 8 et 11 de 11.

CCU-24042317

RECOMMANDATION

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

LIEU : LOT 1 816 230, CHEMIN DE LA MONTAGNE

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

ATTENDU QUE l'opération cadastrale consiste en la subdivision du lot 1 819 230 et son remplacement par les six (6) lots projetés portant les numéros 6 630 862 à 6 630 866 et 6 632 356;

ATTENDU QUE les lots projetés 6 630 863, 6 630 864, 6 630 865 et 6 630 866 tous d'une superficie de 1 200 m² sont situés en frontage du chemin de la Montagne en vue d'y accueillir des habitations isolées;

ATTENDU QUE le lot projeté 6 630 862, d'une superficie de 10 157 m² est situé en arrière-lot et est réservé en vue d'une phase subséquente de développement;

ATTENDU QUE le lot projeté 6 632 356, d'une superficie de 1 661,9 m², est considéré comme un lot transitoire, réservant la superficie à être cédée à la Ville en tant que contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels conformément aux dispositions du Règlement de lotissement n° 1232 à cet effet et que la localisation exacte de cette superficie fera l'objet de discussions entre la Ville et le requérant;

ATTENDU QUE les lots projetés sont conformes aux normes de lotissement applicables, notamment les dimensions minimales applicables prévues à la grille des spécifications de la zone H-124;

ATTENDU QUE le projet de lotissement concorde avec les cibles de densité prévues à l'annexe 10 du Règlement de zonage n° 1235 et au Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur urbain du chemin de la Montagne;

ATTENDU QUE le projet est assujéti au Règlement n° 1239 relatif aux PIIA, article 35.1, soit les objectifs et critères applicables au secteur urbain du chemin de la Montagne;

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

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

ATTENDU QUE le développement de ces lots projetés devra respecter les cibles de densité prévues à l'annexe 10 du Règlement de zonage n° 1235 en conformité au Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur urbain du chemin de la Montagne et atteindre les objectifs et critères prévus à l'article 35.1 du Règlement n° 1239 sur les PIIA en ce qui a trait, entre autres, à l'implantation, la volumétrie, le gabarit et l'architecture des bâtiments;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du Règlement relatif au PIIA n° 1239,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de PIIA relative au projet de lotissement, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan cadastral parcellaire préparé par Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre, préparé et signé le 10 avril 2024, sous la minute 739.

CCU-24042318

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 : 911, CHEMIN DE LA MONTAGNE

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 consiste à agrandir la résidence par une augmentation de la superficie du garage et l'ajout d'un étage. Le projet vise également la rénovation extérieure du bâtiment, qui consiste à :

- Remplacer le revêtement de la façade avant;
- Teindre la brique existante de la cheminée et des façades latérales et arrière;
- Remplacer et ajouter des fenêtres sur l'ensemble des façades;
- Remplacer les portes sur l'ensemble du bâtiment;
- Réaménager le perron à l'entrée;
- Aménager une terrasse en cour arrière;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux objectifs et critères applicables au village de la Montagne, au chemin de la Montagne et au chemin Ozias-Leduc prévus à l'article 35 du Règlement relatif aux PIIA n° 1239;

ATTENDU QUE l'objectif du PIIA au niveau de l'implantation est d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des agrandissements qui respectent les qualités paysagères du secteur;

ATTEDU 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 QU'une dérogation mineure a été octroyée le 2 octobre 2023 afin de régulariser l'empiètement actuel du bâtiment dans la marge latérale gauche (CCU-23091903 et résolution n° 2023-306);

ATTENDU QUE le garage intégré est implanté à 4,48 mètres de la ligne latérale gauche du terrain alors que la marge latérale minimale dans la zone A-10 est de 7 mètres;

ATTENDU QUE la présente demande de PIIA est accompagnée d'une demande préliminaire de dérogation mineure visant à permettre un empiètement de 2,52 mètres dans la marge latérale minimale de 7 mètres;

ATTENDU QUE le projet a reçu une orientation préliminaire défavorable au CCU du mois de janvier 2024 (CCU-24022309);

ATTENDU QUE le projet respecte partiellement les conditions énoncées à l'orientation CCU-24032309 par une emprise au sol réduite et des matériaux de parement aux tons plus clairs. Toutefois la toiture, les portes et les fenêtres présentent toujours une couleur foncée et une partie du revêtement léger est installé à l'horizontale;

ATTENDU QUE l'ajout d'un étage occasionne une augmentation de la hauteur du bâtiment par rapport à la proposition précédente malgré la condition visant une diminution de la hauteur du projet;

ATTENDU QUE deux options de forme de toiture sont proposées :

- Toiture 1 : pente asymétrique en latérale droite;
- Toiture 2 : pente symétrique en latérale droite et ajout d'une lucarne sur l'élévation arrière;

ATTENDU QUE trois options de jeux de matériaux sont proposées pour le volume de l'entrée principale :

- Matériaux 1 : volume entièrement en bois;
- Matériaux 2 : volume extérieur en pierre et intérieur en bois;
- Matériaux 3 : volume extérieur en bois et intérieur en pierre;

ATTENDU QUE l'option *Matériaux 2* devrait être ajustée afin que la totalité du volume extérieur de l'entrée soit recouverte de pierre;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Clin de bois vertical de la compagnie Juste du Pin, modèle trois quarts de profil fini brut 306, de couleur « Bois d'épave »;
- Clin de fibrociment horizontal de la compagnie Juste du Pin, de couleur « Blanc arctique »;
- Brique existante, teinte de couleur harmonisée à « Blanc arctique »;
- Maçonnerie de la compagnie les Pierre Royales, modèle Ledge Cobble Stone, de couleur « Everest »;
- Toiture en bardeau d'asphalte de la compagnie IKO, modèle Cambridge, de couleur « Glacier »;
- Toiture en acier de la compagnie Mac architectural, modèle MS1, de couleur « Gris ardoise »;
- Portes et porte de garage, de couleur « Charbon »;
- Fenêtres de couleur « Ardoise »;
- Soffites, fascias et gouttières en aluminium de la compagnie Mac Metal Architectural, de couleur « Gris ardoise »;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris s'agencent bien ensemble et s'intègrent bien au style architectural proposé;

ATTENDU QUE le gabarit du bâtiment est similaire à celui des 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 permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- L'option de *Toiture 2* est exigée;

- L'option de *Matériaux 2* est exigée en incluant les ajustements afin que la totalité du volume extérieur de l'entrée soit recouverte de pierre.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation réalisé par François Lemay – arpenteur géomètre, dossier 26467-00, mandat 61109, minute 9227, version n° 3, datée du 28 mars 2024;
- Plans d'architecture réalisés par Frédérique Bujold de chez AD Design, feuillets I-101 à A-202 de I-112, datés du 28 mars 2024;
- Plans d'architecture réalisés par Frédérique Bujold de chez AD Design, feuillets A-201 et A-202 de A-202, datés du 27 mars 2024;
- Plans 3D réalisés par Frédérique Bujold de chez AD Design, pages 1 à 3 de 3, reçus le 21 décembre 2023;
- Plan d'aménagement paysager réalisé par Frédérique Bujold de chez AD Design, daté du 15 avril 2024;
- Orientation CCU-24012309.

RÉVISION DE PIIA

CCU-24042319

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-24022004
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 de révision du PIIA CCU-24022004 pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet est assujéti au 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 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 approuvé (CCU-24022004 et résolution n° 2024-072) consistait 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 le présent projet consiste à changer le revêtement de la toiture du bâtiment principal existant, actuellement en bardeaux d'asphalte brun, par une des deux options suivantes :

- Option 1 : Bardeaux d'asphalte de la compagnie Certaineed, modèle Landmark Pro, couleur « Gris Georgetown »;
- Option 2 : Bardeaux d'asphalte de la compagnie Certaineed, modèle Landmark Pro, couleur « Bois d'étain »;

ATTENDU QUE dans les deux options, ce changement de revêtement de toiture s'harmonise au bâtiment actuel ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

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 :

- Pour l'émission du permis, l'option 1 et l'option 2 sont autorisées.

En référence au document suivant :

- Échantillon du revêtement fourni par Serge Henri Ferland, daté du 3 avril 2024, pages 1 à 2 de 2.

AVIS

CCU-24042320

RECOMMANDATION

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

LIEU : 465, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD (LOT 2 349 055)

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 de nouvelles fondations à la maison avec garage annexé;

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 tout agrandissement du bâtiment principal 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 réalisée par Labo Montérégie, datée du 11 avril 2024, le talus existant avec la charge de la maison actuelle présente un coefficient de sécurité de 1,26, ce qui est inférieur au coefficient de sécurité minimal de 1,5 recommandé par le manuel canadien d'ingénierie des fondations. En appuyant la maison sur des pieux, le coefficient de sécurité augmentera à 1,69, ce qui démontre que le talus sera plus stable une fois la maison pieutée et sécuritaire à long terme et que l'intégrité structurale de la maison ne sera donc pas menacée par le talus de la rivière;

ATTENDU QUE l'étude géotechnique de Labo Montérégie émet des recommandations pour la conception et la réalisation des travaux. Le propriétaire du 465, chemin des Patriotes Nord et ses professionnels mandatés devront respecter les différents éléments de l'expertise, notamment les sections suivantes :

- 7.5 Fondations de la maison sur pieux;
- 7.6 Protection contre le gel;
- 7.7 Catégorie sismique d'emplacement;
- 7.8 Dalle des sous-sols (de la maison et du garage);
- 7.9 Excavations;

- 7.10 Drainage permanent;
- 7.11 Remblayage des murs de fondation;

ATTENDU QUE cette étude géotechnique ne comportait pas l'analyse du mur de soutènement. Dans le cas où un professionnel établirait que le mur en place est instable, des travaux de stabilisation et/ou de réfection du mur seront requis. L'étude géotechnique indique que le pieutage des fondations de la maison et du garage ne devrait pas avoir d'influence sur la stabilité du mur de soutènement situé près de la rivière Richelieu. Cependant, l'entrepreneur en pieutage devra prendre les précautions nécessaires afin de minimiser l'impact de ses travaux sur la stabilité et l'intégrité de ce mur de soutènement. L'ingénieur en pieux retenu par l'entrepreneur pourra le conseiller sur la méthode de travail appropriée au site à l'étude,

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 de nouvelles fondations à la maison avec garage annexé, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Étude géotechnique modifiée, préparée par Steven Cormier, ingénieur de chez Labo Montérégie, approuvée par Maxime Gerbeau, ingénieur, numéro de dossier S-231046_V3, datée du 11 avril 2024;
- Plan d'implantation réalisé par Thalie Roy-Therrien, arpenteure-géomètre, révisé le 29 février 2024, minute 955.

CCU-24042323

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 21 h 20.

Johnatann Gordon, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président