

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 23 JUILLET 2024

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 23 juillet 2024 à 19 h, en présentiel dans la salle Ernest-Choquette du pavillon Jordi-Bonet, à laquelle sont présents :

- Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président
- Isabelle Thibeault, conseillère municipale
- Danny Gignac (*arrivé à 20h10*)
- Élisabeth Lamoureux
- François Paradis
- Lyne Perreault
- Karine Perron

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

- Benoit 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 :

- Jean-Marc Bernard
- Marie-Ève Daunais

CCU-24072301

ACCEPTATION

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

Il est unanimement proposé par les membres du comité

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

CCU-24072302

ACCEPTATION

ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU ET DU PROCÈS-
VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 18 JUIN
2024

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le compte-rendu et le procès-verbal de la réunion ordinaire du 18 juin 2024 soient acceptés, tels que rédigés.

DÉROGATIONS MINEURES

CCU-24072303

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION DE DÉROGATIONS MINEURES AFIN D'AUTORISER UN STATIONNEMENT DONT LES BANDES PAYSAGÈRES, VÉGÉTALISÉES ET/OU GAZONNÉES LE LONG DES ALLÉES DE CIRCULATION ET DES LIGNES DE LOT AVANT ET ARRIÈRE SONT DE LARGEUR INFÉRIEURE AUX NORMES PRESCRITES, AINSI QU'AUTORISER DEUX LOTS DONT LES DIMENSIONS SONT INFÉRIEURES AUX NORMES MINIMALES PRESCRITES

LIEU : 325, BOULEVARD
HONORIUS-CHARBONNEAU

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation de dérogations mineures afin d'autoriser un stationnement dont les bandes paysagères, végétalisées et/ou gazonnées le long des allées de circulation et des lignes de lot avant et arrière sont de largeur inférieure aux normes prescrites, ainsi qu'autoriser un lot dont les dimensions sont inférieures aux normes minimales prescrites;

ATTENDU QUE le projet déposé déroge aux dispositions du Règlement de zonage n° 1235 suivantes :

- Article 218, paragraphe 1, sous-paragraphe c);
- Article 220, paragraphe 9.1;
- Article 220, paragraphe 9.2;
- Article 241, paragraphe 1, sous-paragraphe a);
- Article 241, paragraphe 1, sous-paragraphe b);
- Grille de spécification C-15-2, superficie minimale;
- Grille de spécification C-15-2, profondeur minimale;
- Grille de spécification C-15-2, largeur minimale;

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure est déposée dans le cadre d'un projet de réaménagement du stationnement partagé entre les propriétés du 325 et du 345, boulevard Honorius-Charbonneau ayant pour objectif de :

- Régulariser la dimension des cases de stationnement et des allées de circulation;
- Faciliter la lecture du lieu par des aménagements continus et uniformisés;
- Réduire les ilots de chaleur par l'ajout d'arbres dans le stationnement;

ATTENDU QUE la demande est déposée dans le contexte d'une transaction à venir entre le requérant et la Ville de Mont-Saint-Hilaire ayant pour objet l'acquisition d'une partie de l'emprise de la rue Honorius-Charbonneau par le requérant;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure, relativement à l'aménagement de l'aire de stationnement, est d'autoriser :

- Des espaces de stationnement localisés à une distance inférieure à celle prescrite au Règlement de zonage n° 1235, article 218, paragraphe 1, sous-paragraphe c) qui prescrit une distance minimale de 1 mètre :
 - Une distance de 0,5 mètre avec la ligne de lot avant, soit une dérogation de 0,5 mètre;
 - Une distance de 0,42 mètre avec la ligne de lot arrière, soit une dérogation de 0,58 mètre;
- Une largeur des bandes de terrain adjacentes à un allée de circulation inférieure à la norme prescrite au Règlement de zonage n° 1235, article 220, paragraphe 9.1 qui prescrit une largeur minimale de 2 mètres :
 - Trois (3) bandes de terrain d'une largeur de 1,68 mètre, soit une dérogation de 0,32 mètre;

- Une bande de terrain végétalisée de 0,17 mètre le long de la ligne de lot arrière alors que le Règlement de zonage n° 1235, article 220, paragraphe 9.2 prescrit une largeur minimale de 1,8 mètre le long des lignes latérale et arrière, soit une dérogation de 1,63 mètre;
- Une bande gazonnée ou paysagère de 0,25 mètre aménagée à partir de la ligne de lot avant alors que le Règlement de zonage n° 1235, article 241, paragraphe 1, sous-paragraphe a) prescrit une largeur minimale de 3 mètres, soit une dérogation de 2,75 mètres;
- Une bande gazonnée et garnie d'un aménagement naturel de 0,17 mètre le long de la ligne arrière alors que le Règlement de zonage n° 1235, article 241, paragraphe 1, sous-paragraphe b) prescrit une largeur minimale de 1,8 mètre, soit une dérogation de 1,63 mètre;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure, relativement à la création du lot 6 642 847, est d'autoriser :

- Un lot d'une superficie de 2 392,1 mètres carrés malgré les dispositions de la grille des spécifications de la zone C-15-2 prescrivant une superficie minimale de 8 000 mètres carrés, soit une dérogation de 5 607,9 mètres carrés;
- Un lot d'une profondeur de 36,58 mètres malgré les dispositions de la grille des spécifications de la zone C-15-2 prescrivant une profondeur minimale de 65 mètres, soit une dérogation de 28,42 mètres.

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure, relativement à la création du lot 6 642 848, est d'autoriser :

- Un lot d'une superficie de 952,40 mètres carrés alors que le Règlement de zonage n° 1235 prescrit, à la grille des spécifications de la zone C-15-2, une superficie minimale de 8 000 mètres carrés, soit une dérogation de 7 047,60 mètres carrés;
- Un lot d'une profondeur de 36,58 mètres alors que le Règlement de zonage n° 1235 prescrit, à la grille des spécifications de la zone C-15-2, une profondeur minimale de 65 mètres, soit une dérogation de 28,42 mètres.
- Un lot d'une largeur de 26,04 mètres alors que le Règlement de zonage n° 1235 prescrit, à la grille des spécifications de la zone C-15-2, une profondeur minimale de 65 mètres, soit une dérogation de 38,96 mètres;

ATTENDU QUE les dérogations sont conformes aux objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD) de la Ville de Mont-Saint-Hilaire;

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

ATTENDU QUE les dérogations ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

ATTENDU QUE les dérogations n'auront pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique;

ATTENDU QUE les dérogations n'auront pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;

ATTENDU QUE les dérogations ne porteront pas atteinte à la qualité de l'environnement;

ATTENDU QUE les dérogations ne porteront pas atteinte au bien-être général;

ATTENDU QUE les dérogations ont un caractère mineur;

ATTENDU QUE les travaux ne sont pas débutés et feront l'objet des certificats d'autorisation et permis nécessaires tel que prévu au Règlement sur les permis et certificats n° 1234,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogations mineures afin d'autoriser un stationnement dont les bandes paysagères, végétalisées et/ou gazonnées le long des allées de circulation et des lignes de lot avant et arrière sont de largeur inférieure aux normes prescrites, ainsi qu'autoriser un lot dont les dimensions sont inférieures aux normes minimales prescrites, selon les attendus et la condition suivante :

- Une preuve d'entente avec le propriétaire voisin est requise pour les aménagements compensatoires prévus à l'arrière du stationnement.

En référence aux documents suivants :

- Document de présentation conçu par Caroline Bousquet de la compagnie CBA Architecture, daté du 4 juillet 2024, feuillets 01 à 11 de 11;
- Plan projet de lotissement préparé par Vital Roy, arpenteur géomètre, daté du 9 juillet 2024, révision 06, portant la minute 59153, feuillet 1 de 2.

CCU-24072304

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UN STATIONNEMENT DONT LES BANDES PAYSAGÈRES, VÉGÉTALISÉES ET/OU GAZONNÉES LE LONG DES ALLÉES DE CIRCULATION ET DES LIGNES DE LOT AVANT ET ARRIÈRE SONT DE LARGEUR INFÉRIEURE AUX NORMES PRESCRITES

LIEU : 345, BOULEVARD
HONORIUS-CHARBONNEAU

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'une dérogation mineure afin d'autoriser un stationnement dont les bandes paysagères, végétalisées et/ou gazonnées le long des allées de circulation et des lignes de lot avant et arrière sont de largeur inférieure aux normes prescrites;

ATTENDU QUE le projet déposé déroge aux dispositions du Règlement de zonage n° 1235 suivantes :

- Article 218, paragraphe 1, sous-paragraphe c);
- Article 220, paragraphe 9.1;
- Article 220, paragraphe 9.2;
- Article 241, paragraphe 1, sous-paragraphe a);
- Article 241, paragraphe 1, sous-paragraphe b);

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure est déposée dans le cadre d'un projet de réaménagement du stationnement partagé entre les propriétés du 325 et du 345, boulevard Honorius-Charbonneau ayant pour objectif de :

- Régulariser la dimension des cases de stationnement et des allées de circulation;
- Faciliter la lecture du lieu par des aménagements continus et uniformisés;
- Réduire les îlots de chaleur par l'ajout d'arbres dans le stationnement;

ATTENDU QUE la demande est déposée dans le contexte d'une transaction à venir entre le requérant et la Ville de Mont-Saint-Hilaire ayant pour objet l'acquisition d'une partie de l'emprise de la rue Honorius-Charbonneau par le requérant;

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

- Des espaces de stationnement localisés à une distance inférieure à celle prescrite au Règlement de zonage n° 1235, article 218, paragraphe 1, sous-paragraphe c) qui prescrit une distance minimale de 1 mètre. Le plan d'aménagement proposé localise les espaces de stationnement à :
 - Une distance de 0,5 mètre avec la ligne de lot avant, soit une dérogation de 0,5 mètre;
 - Une distance de 0,32 mètre avec la ligne de lot arrière, soit une dérogation de 0,68 mètre;
- Des bandes de terrain adjacentes à une allée de circulation d'une largeur inférieure à la norme prescrite au Règlement de zonage n° 1235, article 220, paragraphe 9.1 qui prescrit une largeur minimale de 2 mètres. Le plan d'aménagement proposé prévoit :
 - Une bande de terrain d'une largeur de 1,67 mètre, soit une dérogation de 0,33 mètre;
 - Deux bandes de terrain d'une largeur de 1,68 mètre, soit une dérogation de 0,32 mètre;
- Aucune bande de terrain végétalisée le long de la ligne de lot arrière alors que le Règlement de zonage n° 1235, article 220, paragraphe 9.2 prescrit une largeur minimale de 1,8 mètre le long des lignes latérale et arrière, soit une dérogation de 1,8 mètre;
- Une bande gazonnée ou paysagère de 0,25 mètre aménagée à partir de la ligne de lot avant alors que le Règlement de zonage n° 1235, article 241, paragraphe 1, sous-paragraphe a) prescrit une largeur minimale de 3 mètres, soit une dérogation de 2,75 mètres;
- Aucune bande gazonnée et garnie d'un aménagement naturel le long de la ligne arrière alors que le Règlement de zonage n° 1235, article 241, paragraphe 1, sous-paragraphe b) prescrit une largeur minimale de 1,8 mètre, soit une dérogation de 1,8 mètre;

ATTENDU QUE la dérogation est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD) de la Ville de Mont-Saint-Hilaire;

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

ATTENDU QUE la dérogation n'est pas susceptible de porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

ATTENDU QUE la dérogation n'a 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 feront l'objet des certificats d'autorisation et permis nécessaires tel que prévu au Règlement sur les permis et certificats n° 1234,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure afin d'autoriser un stationnement dont les bandes paysagères, végétalisées et/ou gazonnées le long des allées de circulation et des lignes de lot avant et arrière sont de largeur inférieure aux normes prescrites, selon les attendus et la condition suivante :

- Une preuve d'entente avec le propriétaire voisin est requise pour les aménagements compensatoires prévus à l'arrière du stationnement.

En référence aux documents suivants :

- Document de présentation conçu par Caroline Bousquet de la compagnie CBA Architecture, daté du 4 juillet 2024, feuillets 01 à 11 de 11.
- Plan projet de lotissement préparé par Vital Roy, arpenteur géomètre, daté du 9 juillet 2024, révision 06, portant la minute 59153, feuillet 1 de 2.

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-24072305

RECOMMANDATION

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

LIEU : 312, RUE JEANNOTTE

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 le clin de vinyle par un clin de fibre de bois (CanExel) sur les quatre façades du bâtiment principal et que les portions de brique ne sont pas visées par les travaux;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions 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 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 :

- Photomontage et matériaux, préparé par David-Olivier Guèvremont, daté du 4 juillet 2024, pages 1 à 2 de 2.

CCU-24072306

RECOMMANDATION

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

LIEU : 566, 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 de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet consiste à peindre l'actuel clin de fibre de bois (CanExel) sur les quatre façades du bâtiment;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions 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 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 :

- Photomontage réalisé par Samuel Simard-Michaud – propriétaire, daté du 19 juin 2024, page 1 à 1 de 1.

CCU-24072307

RECOMMANDATION

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

LIEU : 120, RUE DÉSAUTELS

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 ajouter une fenêtre au sous-sol sur la façade latérale droite du bâtiment;

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

ATTENDU QUE le projet atteint les 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 permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Document explicatif, transmis par la propriétaire en date du 21 juin 2024.

CCU-24072308

RECOMMANDATION

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

LIEU : 536, RUE DU VALLON

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 en l'ajout d'un toit au-dessus de la galerie existante en cours arrière;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions 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 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 de la toiture réalisé par François Langdeau, daté du 2 juillet 2024, pages 1 à 5 de 5.

CCU-24072309

RECOMMANDATION

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

LIEU : 234, RUE CÔTÉ

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 la fenêtre du rez-de-jardin de la façade avant par une porte;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions 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 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 aux documents suivants :

- Photos des façades réalisées par Isabelle Coulombe, datées du 25 juin 2024, pages 1 à 2 de 2.

CCU-24072310

RECOMMANDATION

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

LIEU : 221, MONTÉE DES TRENTÉ
(LOT 6 592 318)

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

ATTENDU QUE le projet consiste en la construction d'une habitation unifamiliale isolée et en l'aménagement du site;

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

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 une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et la condition suivante :

- 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 François Malo – arpenteur-géomètre, dossier FM5388-IMP2, minute 10457, version n° 2 datée du 25 juin 2024;
- Cahier d'architecture préparé par Joel Chassé – ingénieur, projet n° 202405, daté de mai 2024, pages 1 à 12 de 12.

CCU-24072311

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR L'AMÉNAGEMENT D'UN STATIONNEMENT

LIEU : 345, BOULEVARD HONORIUS-CHARBONNEAU

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

ATTENDU QUE le projet consiste à réaménager le stationnement partagé entre le 345 et le 325, boulevard Honorius-Charbonneau;

ATTENDU QUE le projet a pour but de régulariser les dimensions des cases de stationnement et des allées de circulation;

ATTENDU QUE la demande est en lien avec les demandes de dérogations mineures CCU-24072303 et CCU-240723074;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions 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 du PIIA au niveau de l'aménagement d'un site est d'assurer la mise en valeur des activités commerciales du centre-ville, de créer un aménagement convivial qui permet une cohabitation harmonieuse et fonctionnelle des piétons, des personnes à mobilité réduite, des cyclistes et des automobilistes, et d'améliorer la qualité environnementale de l'aménagement paysager du centre-ville;

ATTENDU QUE la réalisation du projet nécessite l'acquisition d'une partie de l'emprise du boulevard Honorius-Charbonneau;

ATTENDU QUE le projet comprend l'abattage de 13 arbres d'un diamètre supérieur à 10 centimètres et que plusieurs de ces arbres sont dans un état de dépérissement tel que démontré dans le rapport de caractérisation préparé par la firme Trame-Verte;

ATTENDU QUE le projet inclut la plantation d'un total de 24 arbres;

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 d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour l'aménagement d'un stationnement, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Une preuve d'entente avec les propriétaires voisins est requise pour l'aménagement des mesures de mitigation prévues à l'arrière du stationnement;
- Afin d'assurer la conformité au Règlement de zonage n° 1235, les espaces de rangement pour bicyclettes devront être ajoutés au plan.

En référence aux documents suivants :

- Document de présentation conçu par Caroline Bousquet de la compagnie CBA Architecture, daté du 17 juillet 2024, feuillets 01 à 11 de 11 et annexes feuillets 1 à 2 de 2;
- Plan projet de lotissement préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 9 juillet 2024, révision 06, portant la minute 59153, feuillet 1 de 2;
- Rapport de caractérisation des arbres produit par Trame-Verte, daté du 31 octobre 2023.

CCU-24072312

RECOMMANDATION

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

LIEU : 680, 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 consiste à remplacer le clin de bois actuel par un clin d'aluminium sur toutes les façades du bâtiment principal;

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

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 :

- Perspective 3D réalisée par Pier-Alexandre Brouillard, datée du 10 juillet 2024, page 1 à 1 de 1;
- Échantillon du revêtement fourni par Véronique Dubuc, daté du 11 juillet 2024, page 1 à 1 de 1.

CCU-24072313

RECOMMANDATION

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

LIEU : 972, 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 consiste à remplacer les revêtements extérieurs, remplacer les portes et les fenêtres, remplacer les soffites et les fascias, remplacer le revêtement extérieur de la toiture, modifier la forme de la toiture, modifier la marquise au-dessus de l'entrée principale en façade avant, ajouter un avant-toit au-dessus de l'entrée du logement bigénérationnel en façade avant, ajouter des éléments décoratifs dans le haut des pignons en façade avant et retirer les volets;

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

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 :

- Cahier d'architecture réalisé par Luci Gagné d'Architecture L. Gagné, projet n° 2024-013, version datée du 17 juillet 2024, pages 1 à 11 de 11.

CCU-24072314

RECOMMANDATION

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

LIEU : 9, RUE DES ÉRABLES

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 une fenêtre par une porte-patio en façade avant secondaire, ajouter une galerie en saillie de la façade avant secondaire, ajouter un patio au pied de la galerie proposée et ajouter une pergola au-dessus du patio proposé;

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

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 :

- Cahier d'architecture préparé par Marcelo Reyes, révision datée du 8 juillet 2024, pages 1 à 4 de 4.

Danny Gignac se joint à la rencontre.

CCU-24072315

RECOMMANDATION

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

LIEU : 524, CHEMIN OZIAS-LEDUC
(LOT 1 816 229)

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

ATTENDU QUE l'opération cadastrale vise à subdiviser et remplacer les lots 1 816 227 et 1 816 229 par les lots 6 643 225 à 6 643 229;

ATTENDU QUE la demande est déposée dans le cadre d'une demande de modification du Règlement de zonage n° 1235 ayant pour objectif de redéfinir la limite entre les zones C-18, H-123 et H-124;

ATTENDU QUE les lots 6 643 225 et 6 643 227 projetés sont situés aux abords du chemin de la Montagne en vue d'y accueillir des habitations isolées;

ATTENDU QUE le lot projeté 6 643 229 est destiné à un redéveloppement commercial et qu'une voie d'accès est planifiée sur le lot projeté 6 643 226;

ATTENDU QUE la présente demande concerne exclusivement l'opération cadastrale et que le développement des lots projetés précités sera assujéti au Règlement n° 1239 sur les PIIA, notamment en ce qui concerne la voie d'accès par le chemin de la montagne projetée;

ATTENDU QUE le lot 6 643 228 d'une superficie de 1 922,1 mètres carrés est désigné comme lot transitoire afin de réserver une superficie conforme aux dispositions concernant les contributions pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels prévus au Règlement de lotissement n° 1232;

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-123 à l'exception du lot projeté 6 643 228;

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

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

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

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis pour un projet de lotissement, selon les attendus et les conditions suivantes :

- La superficie correspondant au lot 6 643 228 proposé devra être intégrée au lot projeté 6 643 229 afin d'assurer la conformité aux normes de lotissement prévu à la grille de spécification et d'assurer la concordance avec la demande de modification du Règlement de zonage CCU-24072319;
- La limite arrière du lot 6 643 229 (à l'est du lot) devra être révisée pour correspondre à la limite de la zone proposée à la demande de modification du Règlement de zonage CCU-24072319, soit : un tracé allant de l'intersection du lot 6 643 227 (projeté) et le lot 1 816 228, jusqu'à l'intersection du lot 1 816 133 et 1 816 114.

En référence au document suivant :

- Plan de lotissement préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, préparé et signé le 12 juillet 2024, sous la minute 791.

RÉVISIONS DE PIIA

CCU-24072316

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-24042312
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX
D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION
EXTÉRIURE**

LIEU : 15, RUE CAMPBELL

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-24042312 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 dans la cour latérale gauche et un volume 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 QU'une haie de cèdres sera plantée en cour latérale gauche;

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

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de révision du PIIA CCU-24042312 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- 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, version 2 datée du 8 juillet 2024, minute 21547;
- Plans d'architecture préparés par Chloé Brault d'Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 15 mai 2024, feuillets A1 à A8 de A8;
- Perspective 3D préparée par Chloé Brault d'Architecture Lévesque et Brault inc., datée du 15 mai 2024, page 1 à 1 de 1;
- Détail des matériaux préparé par Chloé Brault d'Architecture Lévesque et Brault inc., daté du 15 mai 2024, page 1 à 1 de 1;
- Coupe longitudinale préparée par Chloé Brault d'Architecture Lévesque et Brault inc., datée du 11 juillet 2024, page 1 à 1 de 1.

CCU-24072317

RECOMMANDATION

DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-24052112
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX
D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION
EXTÉRIEURE

LIEU : 805, RUE HÉBERT

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA n° CCU-24052112 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-24052112 refusait le projet et énonçait les conditions suivantes :

- L'agrandissement projeté doit, par son gabarit, sa volumétrie et le traitement de ses ouvertures, assurer une intégration harmonieuse sur l'ensemble du bâtiment; (*version corrigée*)
- La porte extérieure du logement bigénérationnel doit être localisée sur toute autre façade que la façade avant;

ATTENDU QUE la demande consiste à effectuer un agrandissement au-dessus du garage pour l'ajout d'un logement bigénérationnel, à remplacer le revêtement léger sur l'ensemble du bâtiment et à retirer les lucarnes pour harmoniser la forme de la toiture existante à celle de l'agrandissement;

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

ATTENDU QUE l'objectif du PIIA concernant les projets de rénovation est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment;

ATTENDU QUE le projet respecte la matérialité du bâtiment d'origine et du secteur limitrophe;

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

Il est majoritairement 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.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, daté le 13 avril 2024, minute 20956;
- Plans d'architecture préparés par Chloé Brault d'Architecture Lévesque et Brault, datés du 25 juin 2024, feuillets A1 à A6a de A8;
- Vue 3D couleur préparée par Architecture Lévesque et Brault, reçue en date du 28 juin 2024;
- Lettre explicative de l'évolution du projet, datée du 27 juin 2024;
- Recommandation CCU-24052112 (*version corrigée*).

CCU-24072318

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-24061810
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX DE
RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

LIEU : 730, BOULEVARD DE
MONTENACH

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-24061810 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet consiste à :

- Retirer la galerie en façade avant;
- Modifier trois ouvertures sur la façade avant;
- Retirer les moulures décoratives;
- Ajouter des volets.

ATTENDU QUE des travaux d'entretien sont également prévus sur la façade principale pour le remplacement de l'acrylique existant par un acrylique de même couleur;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-24061810 énonçait des conditions à un projet révisé, et que le projet déposé est différent du projet d'origine, mais ne respecte pas la totalité des conditions formulées;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions 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 des rénovations extérieures est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment;

ATTENDU QUE les rénovations sont effectuées sur la façade avant uniquement et entraînent un retrait de la majorité des éléments d'ornementations et l'ajout de volet;

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 :

- 3D couleur transmis par le demandeur, feuillets 1 à 2 de 2;
- Soumission porte et fenêtre effectuée par les Fenêtres Québécoises, modifiée le 15 mai 2024, feuillets 1 à 2 de 2;
- Recommandation CCU-240618210.

MODIFICATION RÈGLEMENTAIRE

CCU-24072319

RECOMMANDATION

DEMANDE DE MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 1235 AFIN DE REDÉFINIR LES LIMITES DES ZONES C-18, H-123 ET H-124

LIEU : 524, CHEMIN OZIAS-LEDUC
(ET LOT 1 816 229)

ATTENDU le dépôt de la demande de modification du Règlement de zonage n° 1235 afin de redéfinir les limites des zones C-18, H-123 et H-124;

ATTENDU QUE la demande consiste à modifier l'annexe 1 du Règlement de zonage n° 1235 pour redéfinir les limites entre les zones C-18 et H-123, ainsi que la limite entre les zones C-18 et H-124;

ATTENDU QUE la limite proposée entre les zones C-18 et H-123 vise à permettre l'ajout d'un accès à la zone commerciale par le chemin de la Montagne;

ATTENDU QUE la limite proposée entre les zones C-18 et H-124 vise à coordonner le tracé des zones avec le talus naturel présent dans le secteur et permettra de préserver la topographie naturelle du secteur;

ATTENDU QUE la demande est liée à une demande de permis de lotissement qui vient définir les limites des zones proposées;

ATTENDU QUE le projet ne va pas à l'encontre des objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE le projet s'inscrit en conformité avec les orientations et les objectifs du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur urbain du chemin de la Montagne,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de modification du Règlement de zonage n° 1235 afin de redéfinir les limites des zones C-18, H-123 et H-124, selon les attendus et la condition suivante :

- La modification suivante est requise au lotissement lié à la demande de modification du Règlement de zonage n° 1235 :
 - La limite arrière du lot 6 643 229 (à l'est du lot) devra être révisée pour correspondre à la limite de la zone proposée, soit : un tracé allant de l'intersection du lot 6 643 227 (projeté) et le lot 1 816 228, jusqu'à l'intersection du lot 1 816 133 et 1 816 114.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'aménagement d'ensemble, conçu par Jacques Renaud, urbaniste, version 03, daté de juillet 2024;
- Plan de lotissement préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, préparé et signé le 12 juillet 2024, sous la minute 791;
- Grille des spécifications C-18;
- Grille des spécifications H-123;
- Grille des spécifications H-124.

TRAVAUX MUNICIPAUX

CCU-24072322

RECOMMANDATION

**DEMANDE PRÉLIMINAIRE AFIN D'OBTENIR
L'AUTORISATION DE RÉALISER DES TRAVAUX
MUNICIPAUX**

LIEU : 1280, CHEMIN ROUILLARD
(LOT 1 818 253)

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire relative au prolongement du réseau d'égout sanitaire afin de desservir l'immeuble sis au 1280, chemin Rouillard;

ATTENDU QUE l'immeuble sis au 1280, chemin Rouillard et portant le numéro de lot 1 818 253 est visé pour un projet de redéveloppement à des fins industrielles;

ATTENDU QUE l'immeuble visé est occupé par un usage résidentiel protégé par droits acquis;

ATTENDU QUE l'immeuble visé est situé dans la zone I-1, laquelle fait partie du parc industriel de Mont-Saint-Hilaire;

ATTENDU QUE l'immeuble visé est un terrain partiellement desservi par le service d'aqueduc;

ATTENDU QUE le Règlement n° 1234 sur les permis et certificats impose comme condition que les services d'aqueduc ou d'égout doivent être établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée;

ATTENDU QUE le prolongement du réseau d'égout sanitaire est nécessaire pour redévelopper l'immeuble visé à des fins industrielles;

ATTENDU QUE ces travaux sont assujettis au Règlement n° 1332 sur les ententes relatives aux travaux municipaux;

ATTENDU QUE le redéveloppement du terrain visé à des fins industrielles est cohérent avec l'affectation et les usages autorisés dans le parc industriel;

ATTENDU QUE l'approbation préliminaire du plan concept par le conseil ne vise qu'à orienter le requérant dans le cheminement du projet;

ATTENDU QUE l'approbation préliminaire ne peut être considérée comme donnant droit à la délivrance d'un quelconque permis et n'est pas constitutive d'un quelconque droit au prolongement des infrastructures municipales ou à la réalisation de travaux municipaux;

ATTENDU QUE la réalisation de travaux municipaux demeure assujettie à l'adoption par le conseil d'une résolution spécifique à leur exécution et à la signature d'une entente relative aux travaux municipaux avec le requérant, conformément aux dispositions du présent Règlement n° 1332,

Il est unanimement proposé par les membres du comité

D'APPROUVER la demande préliminaire relativement au prolongement de l'égout sanitaire du chemin Rouillard afin de desservir le lot 1 818 253, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Demande de prolongation du réseau d'égout sanitaire (service municipal) sur le chemin Rouillard, signée par M. Yannick Pion et datée du 27 juin 2024;
- Plans de localisation préparés par Bernard Morel, urbaniste et datés du 9 juillet 2024.

CCU-24072323

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 22 h 20.

Johnatann Gordon, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président