

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

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 27 JUILLET 2021**

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 27 juillet 2021 à 19 h, en vidéoconférence par le biais de l'application Zoom, à laquelle sont présents :

MM. Jean-Marc Bernard, président  
Sylvain Houle, vice-président, conseiller municipal  
Émile Grenon Gilbert, conseiller municipal  
François Paradis  
Danny Gignac  
Claude Rainville

Mmes Marie-Ève Daunais (*jusqu'à 20h30*)  
Lyne Perreault (*jusqu'à 20h30*)

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

Mme Marie-Line Des Roches, secrétaire du CCU, directrice adjointe, Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

M. Jonathan Montalva, conseiller professionnel en urbanisme, Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

Mme Julie Lessard, conseillère professionnelle en urbanisme, Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

CCU-21072701

**ACCEPTATION**

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 27 JUILLET 2021**

**Il est unanimement recommandé**

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 27 juillet 2021 soit accepté, avec les modifications suivantes :

- Remplacement du titre du point CCU-21072704 par le titre suivant :

Demande d'approbation d'une dérogation mineure afin d'autoriser l'aménagement de trois entrées charretières et l'implantation d'une clôture en cour avant pour la propriété sise au 60, rue Fisher (zone P-2). Demandeur : MRC de la Vallée du Richelieu, propriétaire;

- Ajout de la section « Varia » traitant du point suivant :
  - PPCMOI - 120, rue Martel.

CCU-21072702

**ACCEPTATION****ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 29 JUIN 2021**

**Il est unanimement recommandé**

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 29 juin 2021 soit accepté, tel que rédigé.

**DÉROGATIONS MINEURES**

**Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21072703

**RECOMMANDATION****DEMANDE PRÉLIMINAIRE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER L'EMPIÈTEMENT D'UN AGRANDISSEMENT DANS LA MARGE ARRIÈRE**

LIEU : 471, RUE VAUDREUIL

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire pour l'approbation d'une dérogation mineure à l'effet d'autoriser un empiètement dans la marge arrière pour un agrandissement d'un étage, projeté à la résidence unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à la marge arrière minimale de 10 mètres prescrite à la grille de spécification H-92;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser l'agrandissement d'un étage à l'arrière du bâtiment unifamilial isolé à 8,99 mètres de la ligne arrière alors que la distance minimale prescrite est de 10 mètres. Ainsi, le projet propose une dérogation de 1,01 mètre;

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

ATTENDU QUE le refus de la demande causerait un préjudice sérieux au requérant;

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

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

**DE DONNER UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE FAVORABLE** à la demande préliminaire de dérogation mineure à l'effet d'autoriser un empiètement de 1,01 mètre dans la marge arrière pour un agrandissement d'un étage du bâtiment unifamilial isolé, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan projet d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 15 juin 2021, minute 53 890.

Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.

CCU-21072704

**RECOMMANDATION****DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER L'AMÉNAGEMENT DE TROIS ENTRÉES CHARRETIÈRES ET L'IMPLANTATION D'UNE CLÔTURE EN COUR AVANT**

LIEU : 60, RUE FISHER

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser une dérogation mineure pour l'aménagement de trois entrées charretières et l'implantation d'une clôture en cour avant;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme aux articles 178 et 220 du règlement de zonage no 1235;

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

- L'aménagement de trois entrées charretières alors que le nombre maximal d'entrées charretières prescrites est de 2, soit une dérogation d'une entrée charretière;
- L'aménagement de deux entrées charretières bidirectionnelles d'une largeur de 11,60 mètres et de 17,19 mètres alors que la largeur maximale prescrite est de 10 mètres, soit une dérogation de 1,6 et de 7,19 mètres;
- L'aménagement d'une entrée charretière unidirectionnelle d'une largeur de 12,13 mètres alors que la largeur maximale prescrite est de 7 mètres, soit une dérogation de 5,13 mètres;
- Une distance de 10,04 mètres entre deux entrées charretière alors que la distance minimale est de 12 mètres, soit une dérogation 1,96 mètre;
- L'installation d'une clôture en cour avant alors que les clôtures sont autorisées, pour un usage public, en cour latérale et arrière uniquement;

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

ATTENDU QUE le refus de la demande causerait un préjudice sérieux au requérant;

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

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

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser une dérogation mineure pour l'aménagement de trois entrées charretières et l'implantation d'une clôture en cour avant, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan projet d'implantation préparé par François Lemay, daté du 23 juin 2021 et portant la minute 5682.

CCU-21072705

**RECOMMANDATION****DOSSIER RETIRÉ**

LIEU : S.O.

**USAGE CONDITIONNEL**

Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.

CCU-21072706

**RECOMMANDATION****DEMANDE D'APPROBATION D'UN USAGE CONDITIONNEL AFIN D'AUTORISER UN USAGE DE RESTAURATION DE TYPE « TABLE CHAMPÊTRE »**

LIEU : 615, CHEMIN DE LA MONTAGNE

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation pour un usage conditionnel afin d'autoriser un usage de restauration de type « table champêtre »;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1237 sur les usages conditionnels;

ATTENDU QUE le projet est soumis aux critères d'évaluation généraux et aux critères d'évaluation spécifiques relatifs à la zone A-16;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-20012804 donne une orientation préliminaire favorable au projet;

ATTENDU QUE l'implantation d'un restaurant de style « table champêtre » s'intègre bien dans le secteur et est compatible avec la vocation récréotouristique du chemin de la Montagne;

ATTENDU QUE le projet vise à mettre de l'avant les produits locaux et régionaux;

ATTENDU QUE les modifications prévues au bâtiment permettent de préserver le caractère champêtre du chemin de la Montagne et de conserver l'apparence résidentielle du bâtiment;

ATTENDU QUE la présence d'un cours d'eau sur la propriété implique l'application d'une bande de protection riveraine;

ATTENDU QUE l'on retrouve actuellement une allée de circulation automobile à l'intérieur de la bande de protection riveraine et que celle-ci est considérée en droit acquis;

ATTENDU QUE les éléments suivants devront faire l'objet d'une approbation en vertu du règlement sur les dérogations mineures no 1236 :

- Largeur de l'allée de circulation;
- Bande paysagère le long de la ligne de lot latérale gauche;
- Revêtement du stationnement;
- Bordures au pourtour du stationnement;
- Objet d'architecture implanté à moins d'un mètre de la ligne de lot latérale gauche;

ATTENDU QUE les modifications projetées au bâtiment et l'aménagement de la cour avant devront faire l'objet d'une approbation en vertu du règlement no 1239 portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;

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

**D'APPROUVER** la demande pour un usage conditionnel afin d'autoriser un usage de restauration de type « table champêtre », selon les attendus et la condition suivante :

- La bande de protection riveraine devra être respectée.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Roch Mathieu, arpenteur-géomètre, révisé en date du 9 juillet 2021 et portant la minute 18462;
- Plans d'architecture préparés par la firme d'architecture Les Architectes Clermont St-Germain associés, révisés le 15 juin 2021, feuillets A-300 et A-301 de 24;
- Plans d'aménagement préparés par Nature Action Québec, projet 0816, datés du 21 avril 2021.

**APPROBATIONS DE PIIA**

**Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21072707

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 471, RUE VAUDREUIL

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

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA est d'harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant et les bâtiments des terrains adjacents;

ATTENDU QUE la demande vise un agrandissement d'un étage en cour et marge arrière de la résidence;

ATTENDU QUE les matériaux sont :

- Revêtement de toit en verre;
- Revêtement extérieur en acrylique de couleur blanche;
- Les portes et fenêtres, ainsi que la structure sont en aluminium, de couleur blanche;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et des critères d'évaluation du règlement PIIA no 1239;

ATTENDU QUE la réalisation du projet est conditionnelle à l'approbation d'une dérogation mineure relative à la marge arrière,

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

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour l'agrandissement de la résidence selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 15 juin 2021 et portant la minute 53 890;

- Plans d'architecture préparés par Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 14 juin 2021, feuillets A2 à A4 de 7.

**Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21072708

RECOMMANDATIONDEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR L'INSTALLATION D'UNE ENSEIGNE SUR SOCLE

LIEU : 60, RUE FISHER

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour l'installation d'une enseigne sur socle;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 50, en fonction des objectifs et critères applicables aux constructions institutionnelles et publiques ainsi qu'aux reconstructions;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'affichage vise à favoriser un mode d'affichage distinctif et respectueux des caractéristiques paysagères du secteur;

ATTENDU QUE le socle et la structure d'affichage reprennent les matériaux autorisés pour les bâtiments projetés sur le site;

ATTENDU QU'un aménagement paysager présentant une largeur de 60 centimètres au pourtour du socle devra être intégré au projet afin de respecter les prescriptions du règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

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

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour l'installation d'une enseigne sur socle, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan d'affichage préparé par Enseignes Média Modul, projet Écocentre MRCVR, révisé le 20 juillet 2021.

**Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21072709

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

LIEU : 715, RUE CHÉNIER

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

ATTENDU QUE le projet consiste à changer la totalité du revêtement horizontal en aluminium par un revêtement de vinyle;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des rénovations est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment;

ATTENDU QUE le matériau et le coloris proposés sont :

- Vinyle de la compagnie Gentek, clin double 4 pouces, couleur « Écru »;

ATTENDU QUE le matériau et la couleur proposés se retrouvent sur les bâtiments du secteur limitrophe et ne modifient pas de manière substantielle l'apparence et la qualité du matériau sur le bâtiment actuel;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

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

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

**Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21072710

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 694, 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 de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet soumis consiste à modifier la galerie en façade avant par l'ajout de garde-corps en aluminium de couleur blanche;

ATTENDU QUE les garde-corps seront composés de barrotins carrés fixés entre la main courante et la lisse basse;

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

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

ATTENDU QUE le choix du matériau et de la couleur soumis par le demandeur est le suivant :

- Garde-corps: Aluminium de couleur blanche, 36 pouces de hauteur;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

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

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

Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.

CCU-21072711

**RECOMMANDATION****DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE MODIFICATION DES OUVERTURES ET DU MUR RIDEAU**

LIEU : 300, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux visant une modification des ouvertures et du mur-rideau;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 47, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet situé dans une zone commerciale adjacente au boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de la rénovation d'une façade est d'apporter un soin particulier à l'articulation des différentes composantes architecturales du bâtiment;

ATTENDU QUE le PIIA vise une harmonisation du type de fenêtres sur l'ensemble du bâtiment afin de contribuer à la cohérence du concept architectural;

ATTENDU QUE le projet vise une rénovation affectant de manière limitée l'apparence extérieure afin d'intégrer une nouvelle succursale de la Banque Scotia;

ATTENDU QUE le nouveau panneau d'aluminium affecte peu le lien entre l'espace commercial et l'espace extérieur;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239;

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

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation visant une modification des ouvertures et du mur-rideau, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Les dimensions, le modèle et la couleur de la nouvelle fenêtre devront être identiques aux fenêtres présentes sur la façade latérale droite et devra respecter l'alignement avec la fenestration existante.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Artesa Architectes Concepteurs, révisés le 16 juillet 2021, feuillets A-2 et A-3 de 4.

Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.

CCU-21072712

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

LIEU : 99, PLACE COURCELLES

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



ATTENDU QUE le projet comporte les éléments suivants :

- Remplacer toutes les fenêtres présentes sur le bâtiment;
- Remplacer la porte d'entrée principale;
- Remplacer le parement des insertions de bois sur la façade principale;
- Condamner la fenêtre au niveau du sous-sol située sous la porte d'entrée principale,

ATTENDU QUE le demandeur propose deux options équivalentes pour le traitement des fenêtres;

ATTENDU QUE la fenêtre condamnée en façade avant et le revêtement de bois adjacent seront remplacés par un revêtement de fibrociment de la compagnie James Hardie, de couleur « Gris ardoise »;

ATTENDU QUE les changements apportés n'auront aucun impact sur le cadre bâti du secteur avoisinant;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de la rénovation est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment et celui des bâtiments limitrophes ;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

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

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

- Les insertions de bois en façade avant et latérale gauche devront comporter un revêtement identique;
- Les deux options en lien avec le traitement des fenêtres sont approuvées.

En référence aux documents suivants :

- Croquis du projet, option 1, préparé par Dustin Maves, daté du 21 juin 2021, feuillets 2 de 2.
- Croquis du projet, option 2, préparé par Dustin Maves, daté du 21 juin 2021, feuillets 2 de 2.

**Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21072713

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 19, RUE PLANTE

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

ATTENDU QUE le projet consiste à changer toutes les fenêtres, enlever les volets, changer le fascia et changer le revêtement extérieur de la maison;

ATTENDU QUE les travaux font suite à des problèmes d'isolation et que la brique présente sur le bâtiment est en mauvais état;

ATTENDU QUE la fenêtre qui sera enlevée et la partie en revêtement de bois autour de celle-ci seront remplacées par un revêtement de fibrociment;

ATTENDU QUE les matériaux et les coloris proposés sont les suivants :

- Fenêtres blanches de mêmes dimensions que celles existantes;
- Revêtement d'acier de la compagnie Quality Edge, modèle « 411 Cottage Red », de couleur «Trucedar»;
- Fascia et contour des fenêtres de couleur « Ivoire »;

ATTENDU QUE la toiture de la maison est de couleur rouge et que le garage détaché à toit plat est en aluminium blanc avec un fascia rouge;

ATTENDU QUE les changements apportés n'auront aucun impact sur le cadre bâti du secteur avoisinant;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de la rénovation est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment et celui des bâtiments limitrophes;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

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

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- La toiture de la maison devra être remplacée par un bardeau d'asphalte noir ou gris, ou alors, être peinte et maintenue en noir;
- Le revêtement du garage détaché devra être remplacé par un revêtement de matériau et de couleur identique au bâtiment principal. Le fascia et le contour des portes et fenêtres devront être de couleur identique au bâtiment principal. Finalement, la couleur des portes devra être harmonisée sur l'ensemble du garage, soit de couleur blanche.

**Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21072714

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 :

169, RUE DE SAINT-EXUPÉRY

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

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA 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 la demande vise d'une part, à agrandir le bâtiment principal pour intégrer un garage et un logement bigénérationnel et d'autre part, à rénover l'habitation unifamiliale isolée en remplaçant le parement extérieur des murs et de la toiture;

ATTENDU QUE les matériaux proposés sont les suivants:

- Revêtement extérieur en clin de bois par Canexel, d'une largeur de 6'', au fini texturé, de couleur « Gris brume »;
- Brique Permacon, modèle Melville Slik de couleur nuancée « Gris Lennox » (modification par rapport aux élévations ci-dessous);
- Bardeau d'asphalte de la compagnie BP de modèle mystique 42, de couleur « Gris perle »;
- Porte de garage avant, Garaga, modèle classique XL et fenestration, de couleur blanche;
- Porte de garage arrière, Garaga, modèle California, de couleur blanche;
- Fenêtres à battant en PVC de la compagnie Fenplast de couleur blanche; Moulurations et planches cornières de la compagnie Canexel, de couleur « Gris brume »;

ATTENDU QUE les matériaux de revêtements extérieurs proposés s'harmonisent sur l'ensemble de la construction;

ATTENDU QUE la propriété ne comporte aucun arbre en cour avant et que les travaux d'agrandissement nécessiteraient l'abattage de deux arbres (érable argenté) en cour latérale, de qualité moyenne à bonne;

ATTENDU QUE l'agrandissement ne respecte pas les proportions et la volumétrie du bâtiment existant;

ATTENDU QUE la forme des toitures de l'agrandissement s'harmonise peu avec celle du bâtiment existant;

ATTENDU QUE le modèle contemporain des portes de garage ne s'intègre pas au style d'une maison canadienne;

ATTENDU QUE le bâtiment agrandi crée un effet de masse ou d'écrasement sur les bâtiments adjacents et une intrusion dans la cour arrière des propriétés voisines;

ATTENDU QUE la superficie nette de plancher du logement bigénérationnel n'est pas conforme aux dispositions du règlement de zonage no 1235 qui prévoient notamment que la superficie d'un logement bigénérationnel ne peut dépasser 50 % de la surface de plancher habitable de la résidence;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas les objectifs du règlement no 1239,

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

**DE REFUSER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure selon les attendus et les conditions suivantes :

- L'agrandissement doit être conçu de manière à préserver l'érable argenté situé vers la limite nord du terrain;
- La superficie du volume secondaire projeté doit être réduite en largeur et en profondeur afin d'assurer une certaine discrétion et valoriser le volume principal;
- Le nombre de lucarnes de l'agrandissement doit être réduit en façade pour mettre en valeur le bâtiment existant et mieux définir le volume secondaire;
- La fenestration sur le mur latéral droit pourrait être davantage exploitée;
- Sur les trois façades de l'agrandissement, les ouvertures devraient être harmonisées avec les ouvertures rénovées du bâtiment existant (dimensions, type, matériaux, couleurs);
- Un agrandissement arrière devrait être favorisé pour aménager l'espace bigénérationnel sur deux étages ou sur un étage et demi (comble aménagé), plutôt que le limiter à l'étage uniquement;
- L'agrandissement arrière devrait être centré sur le volume du garage afin de libérer l'accès au vestibule par la cour arrière pour les deux volumes, bien qu'une telle modification forcerait le réaménagement intérieur du projet;
- L'agrandissement doit être conçu en s'inspirant des pentes et corniches présentes sur la façade latérale gauche pour assurer une meilleure intégration;
- L'aménagement d'une terrasse au sol pour le logement bigénérationnel devrait être favorisé plutôt qu'un balcon à l'étage, considérant son caractère intrusif pour les propriétés voisines.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, daté du 6 juillet 2021, minute 19 961;
- Plans d'architecture préparés par CBA Architecture inc., datés du 7 juillet 2021, no 021959, feuillet 9 à 11 de 12.

**Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21072715

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 165, RUE FORBIN-JANSON

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

ATTENDU QUE le projet consiste à la construction d'une remise à jardin en cour arrière;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 50, en fonction des objectifs et critères applicables aux constructions institutionnelles et publiques ainsi qu'aux reconstructions;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture est d'harmoniser la nouvelle construction ou la reconstruction à son environnement et aux éléments dominants du paysage;

ATTENDU QUE la remise à jardin aura un toit en appentis, une superficie de 11,15 mètres carrés et une hauteur maximale d'environ 2,75 mètres;

ATTENDU QUE les choix de matériaux et des coloris soumis par le demandeur sont les suivants :

- Revêtement d'aluminium, installé à l'horizontale, de couleur grise;
- Bardeau d'asphalte de couleur noire;
- Porte de couleur gris pâle;
- Fascias et soffites de couleur blanche;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

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

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

- Lors du dépôt de la demande de permis, un plan d'aménagement de l'emplacement devra être déposé afin de démontrer l'ajout de plantations autour de la nouvelle construction;
- Un aménagement paysager comportant un minimum de deux arbres devra être intégré au projet afin de diminuer l'impact visuel de la nouvelle construction par rapport aux résidences du boulevard de la Gare.

En référence aux documents suivants :

- Projet d'implantation réalisé par le SATE en date du 12 juillet 2021;
- Modèle de remise à jardin déposé par le demandeur en date du 7 juillet 2021.

**Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21072716

**RECOMMANDATION**

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

LIEU :

659, RUE HAMELIN

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

ATTENDU QUE le projet soumis consiste à remplacer le revêtement extérieur de bois et à peindre la brique des quatre façades du bâtiment principal;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des 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 les choix de matériaux et de coloris soumis par le demandeur sont les suivants :

- Remplacement du revêtement de bois pour un revêtement de vinyle, installé à l'horizontale, de couleur blanche;
- Peindre la brique de couleur brune, de couleur blanche;
- Fascias et soffites de couleur blanche;
- Portes de garage de couleur noire;

ATTENDU QUE le revêtement de vinyle proposé n'est pas un revêtement de qualité suffisante et qu'il comporte une empreinte écologique plus importante;

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

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

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

- Lors du dépôt de la demande de certificat d'autorisation, le choix de matériau pour remplacer le bois devra être un revêtement de bois, de fibrociment texturé ou d'aluminium texturé, profilé 6 pouces, installé à l'horizontale ou la verticale, de couleur blanche. Le choix de matériau devra être déposé au Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement pour approbation.

**Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21072717

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION D'UN BÂTIMENT SECONDAIRE**

LIEU : 1087, CHEMIN DE LA MONTAGNE

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

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 35, en fonction des objectifs et critères applicables au Village de la Montagne, au chemin de la Montagne et au chemin Ozias-Leduc;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture est d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation et d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE la demande vise à rénover le bâtiment accessoire en modifiant la forme de toit, quelques ouvertures et en remplaçant le revêtement extérieur du toit et des murs ainsi que les portes et les fenêtres;

ATTENDU QU'un projet de rénovation du bâtiment visé fut refusé en 2010 par la recommandation no 2010-207-R. La recommandation soulevait les éléments suivants :

- Le revêtement de planches verticales d'origine en bois subsiste sous le revêtement actuel;
- Le bâtiment doit conserver un langage de simplicité et un revêtement de bois de couleur blanche, installé à la verticale est recommandé;
- La toiture doit conserver la double pente de toit en appentis et un revêtement métallique à baguette est approuvé;
- De conserver la disposition des ouvertures. La façade arrière pourra subir des ajouts ou des agrandissements de fenêtres tout en respectant le langage d'époque;
- Un usage commercial ne peut être autorisé dans un bâtiment accessoire;

ATTENDU QUE la double pente de toit en appentis n'est pas conservée;

ATTENDU QUE le revêtement extérieur des murs est installé à l'horizontale plutôt qu'à la verticale, ce qui serait un rappel des origines agricoles du bâtiment;

ATTENDU QUE les matériaux proposés sont ;

- Un revêtement de toit métallique à joints pincés, par Vaillancourt, couleur *Galvalume* (gris) identique à celui du bâtiment principal pour l'avant-toit de la galerie;
- Un parement métallique pour la corniche de même couleur que la toiture;
- Un revêtement extérieur horizontal avec couvre-joint de marque Maibec, fini texturé, de couleur blanche ou gris pâle;
- Les portes de garage par Garaga modèle *Eastman E-21* (remplace le modèle commercial du plan initial);
- Les portes et les fenêtres à auvents, en aluminium de couleur blanche;
- Des moulurations d'ouvertures et planches cornières en bois par Maibec de couleur blanche;
- Les gouttières et les descentes en acier de forme circulaire d'une largeur de 6 pouces sans joints de couleur grise;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs du règlement no 1239;

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

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

- Conserver la double pente de toit en appentis, les hauteurs et les pentes des toits existants;
- Installer à la verticale le parement aux murs en rappel du traitement architectural des bâtiments agricoles;
- Les fascias et soffites devront reprendre la couleur blanche des moulurations;
- Advenant la conservation de la cheminée, son bâti devra être remplacé par le même parement et mouluration approuvés pour les murs du bâtiment et conforme aux normes prescrites par le Code de construction du Québec 2010.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Richard Dulude, architecte, datés de juin 2021, feuillets numéro a-04 et a-05 de 5;

- Modèle des portes de garage, *Eastman E-21* par Garaga, reçu le 19 juillet 2021.

**Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21072718

**RECOMMANDATION****DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT AGRICOLE**

LIEU : CHEMIN OZIAS-LEDUC – LOT  
1 815 159

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

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 35, en fonction des objectifs et critères applicables au Village de la Montagne, au chemin de la Montagne et au chemin Ozias-Leduc

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA est d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions qui respectent les qualités paysagères du secteur;

ATTENDU QUE les matériaux proposés sont les suivants :

- Un revêtement de toiture métallique à joint pincé, de couleur noire;
- Un parement de bois de pruche installé à la verticale d'une largeur de 8 pouces;
- Portes de garage au caractère champêtre qui ouvrent ou imitent l'ouverture des doubles portes pivotantes sur des axes verticaux, avec ou sans imposte;
- Portes avec ou sans imposte et fenêtres de couleur noire;
- Luminaire en col de cygne de couleur noire;

ATTENDU QUE l'enseigne en bordure de rue n'a pas été autorisée et doit être retirée;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

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

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

- Une procuration du propriétaire sera requise pour déposer la demande de permis de construction;
- Les faisceaux lumineux projetés des luminaires du bâtiment ne doivent pas contenir de couleur.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé pour le projet Fermette L&B, déposé le 6 juillet 2021;
- Plans d'architecture préparés pour le projet Fermette L&B, déposé le 6 juillet 2021, feuillets 5 à 8 de 9.



Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.

CCU-21072719

**RECOMMANDATION****DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE**

LIEU : 50, RUE DES ÉRABLES

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

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des projets de construction vise une intégration harmonieuse avec le milieu existant;

ATTENDU QUE les revêtements extérieurs projetés sont les suivants :

- Pierre Techo-Bloc, modèle Brandon, couleur « Gris Sienna Onyx »;
- Revêtement de bois Maibec, couleur « Gris océan »;
- Bardeaux d'asphalte BP, modèle Everest, couleur « Gris lunaire »;
- Porte d'entrée et de garage Garaga avec bandeau de fenêtre, couleur « Noyer Américain »;
- Colonnes et accents de bois, couleur « Brun Muskoka »;

ATTENDU QUE le projet comporte les niveaux de plancher suivants :

- Dalle de garage : 19,34;
- Rez-de-chaussée : 20,31;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

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

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour une résidence unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Un plan d'aménagement préparé par un professionnel devra être déposé lors de la demande de permis.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par François Lemay, arpenteur-géomètre, révisé le 8 juin 2021 et portant la minute 5499;
- Plans d'architecture préparés par Architecture Lévesque et Brault Inc., datés du 22 juin 2021, feuillets A1 à A4 de 7;
- Croquis d'aménagement déposé le 7 juillet 2021.

Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.

CCU-21072720

**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 : 656, RUE DE LORRAINE

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

ATTENDU QUE la demande vise à agrandir la résidence en transformant l'entretout en une aire habitable et à ajouter une lucarne sur la façade avant de la maison;

ATTENDU QUE quelques travaux de rénovation sont prévus pour les parements extérieurs afin d'harmoniser le volume existant au volume projet;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau d'un projet d'agrandissement est d'harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant;

ATTENDU QUE le PIIA vise à harmoniser la forme de la toiture de l'agrandissement avec celle du bâtiment existant;

ATTENDU QUE le projet comporte l'ajout de deux lucarnes qui surplombe la toiture principale;

ATTENDU les choix des matériaux et coloris suivants :

- Murs :
  - Revêtement de bois de la compagnie Juste du Pin, Collection ¾, profil ranch 30 tel que le bois existant;
  - Aluminium de la compagnie Gentek, modèle Woodgrain 2000, tel que l'aluminium existant;
- Toits : bardeau d'asphalte de la compagnie BP, modèle mystique 42, couleur « Brun classique »;
- Fenêtres en bois teint cèdre de Sikkens, tel que les fenêtres existantes;
- Soffites et fascias de la lucarne de la compagnie Gentek de couleur « Brun antique No 265 »;
- Soffites et fascias du nouveau volume de la compagnie Gentek de couleur « Crème Mat No 482 »;

ATTENDU QUE le projet n'est pas conçu selon les caractéristiques architecturales de la maison;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas une grande partie des objectifs du règlement no 1239,

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

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

- Revoir le style et les proportions de la lucarne en façade;
- Les lucarnes devront s'intégrer à la toiture principale existante, sans la surplomber;
- Le traitement de la toiture devra être uniforme sur toute la largeur du volume principal de la résidence.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Luci Gagné, T.P., d'Architecture L.Gagné, feuillets 3, 4 et 5 de 6, révisés en date du 20 juillet 2021.

**M. Claude Rainville et M. Émile Grenon Gilbert se retirent de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21072721

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

LIEU : 208, CHEMIN DES PATRIOTES  
NORD

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

ATTENDU QUE le projet consiste à la reconfiguration des allées piétonnes, au pavage de l'allée véhiculaire et de l'espace de stationnement et à l'ajout de nouvelles plantations;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 34, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du chemin des Patriotes;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA pour l'aménagement des terrains est d'aménager des espaces respectueux des composantes paysagères du secteur;

ATTENDU QUE les choix de matériaux et de coloris soumis par le demandeur sont les suivants :

- Allées piétonnes en dalles de patio de la compagnie Techo-Bloc, modèle Blu 60 Ardoise, de couleur « Gris calcaire »;
- Bordures de jardin de la compagnie Techo-Bloc, modèle Brandon, de couleur « Gris calcaire »;
- Marches de la compagnie Permacon, modèle Merville Tandem 90, de couleur « Gris calcaire »;
- Allée véhiculaire et espace de stationnement en asphalte de couleur noire;

ATTENDU QUE l'entrée charretière aura une largeur de 4,6 mètres, l'allée véhiculaire aura une largeur de 3,16 mètres et que l'aire de stationnement aura une largeur d'environ 6 mètres;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

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

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

En référence au document suivant :

- Plan de stationnement préparé par le demandeur, reçu le 5 juillet 2021.

Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.

CCU-21072722

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

LIEU : 687, GRANDE ALLÉE

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

ATTENDU QUE le projet consiste en l'ajout de garde-corps, de main-courante, d'un escalier et d'une terrasse attenante à la galerie existante de la façade principale;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des 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 les choix de matériaux et de coloris soumis par le demandeur sont les suivants :

- Garde-corps en bois composé de barrotins carrés fixés entre la main-courante et la lisse basse, de couleur marron;
- Main-courante, poutres, colonnes, plancher, marches et terrasse en bois, de couleur marron;

ATTENDU QUE la terrasse aura une hauteur de 0,40 mètre par rapport au niveau du sol et qu'elle aura une superficie de 29,55 mètres carrés;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

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

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

- Lors du dépôt de la demande de permis, les plans de construction devront illustrer l'ajout d'un treillis ou de plantations afin de dissimuler le dessous de la galerie.

En référence aux documents suivants :

- Croquis de construction réalisé par le demandeur, reçu le 14 juin 2021;
- Croquis d'implantation réalisé par le demandeur, reçu le 14 juin 2021.

Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.

CCU-21072723

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

LIEU : 150, RUE MARTEL

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

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer le revêtement d'aluminium par un revêtement de vinyle, ainsi qu'à retirer les volets verts, ajouter un découpage en aluminium d'environ 2 pouces au pourtour des portes et fenêtres, peindre les colonnes et le garde-corps en façade avant et à changer les gouttières, les fascias et les soffites;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau d'un projet de rénovation 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:

- Revêtement :
  - Vinyle de la compagnie Gentek, modèle Sequoia Select, double 5 pouces, couleur « Gris orageux »;
- Gouttières, fascias, soffites et découpage de fenêtres :
  - Aluminium de la compagnie Gentek, couleur « Gris cendre »;
- Colonnes et garde-corps :
  - Peints de couleur « bois naturel »;

ATTENDU QUE la toiture actuelle de couleur verte sera conservée puisqu'elle est en bon état, mais qu'elle sera éventuellement changée pour une toiture en bardeaux d'asphalte noir lorsqu'elle arrivera en fin de vie;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

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

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

**Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21072724

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR L'INSTALLATION D'ENSEIGNES SUR BÂTIMENT**

LIEU : 840-850, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour l'installation de deux enseignes de façade;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 47, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet situé dans une zone commerciale adjacente au boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'affichage est de concevoir des enseignes sobres qui s'intègrent à l'architecture du bâtiment et au concept paysager du site;

ATTENDU QUE les dimensions, concept et couleurs des enseignes projetées s'intègrent au bâtiment existant;

ATTENDU QUE les enseignes auront un éclairage par projection;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

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

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour l'installation de deux enseignes de façade sur bâtiment, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Montage photographique fourni par le demandeur, reçu le 22 juillet 2021.

**Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21072725

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 880, RUE DES BERNACHES

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

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 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 principal du PIIA est de préserver le paysage naturel en piémont habité et favoriser l'harmonisation des constructions avec le milieu naturel;

ATTENDU QUE l'implantation du bâtiment devra assurer la conservation des arbres d'intérêt sur la propriété voisine à droite;

ATTENDU QUE l'implantation du bâtiment et l'aménagement du terrain nécessitera le déboisement complet des cours avant et latérales;

ATTENDU QUE l'architecture du bâtiment s'harmonise peu avec le milieu naturel par une composition d'ensemble incohérente et produit un effet de masse;

ATTENDU QUE l'aménagement ne permet pas de mettre en valeur les qualités naturelles du site;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas une majorité des objectifs du règlement no 1239,

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

**DE REFUSER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

Implantation :

- Assurer la conservation des arbres 3, 4 et 7 situés en cour arrière;

- Assurer la préservation des arbres d'intérêt situés sur les propriétés voisines;
- Réduire la marge avant en fonction des critères du PIIA.

Architecture :

- Retirer les toits en appentis et les harmoniser avec les autres composantes des façades;
- Simplifier la composition architecturale de l'élévation avant :
  - Favoriser la verticalité ou l'horizontalité des fenêtres en évitant le mélange des 2 genres et la diversité (type, dimensions, alignement) ainsi que pour le parement des murs;
  - Équilibrer les volumes et les décrochés. La porte d'entrée principale pourrait être soulignée et mise en valeur;
  - Retirer le muret de maçonnerie à droite dans le prolongement du mur de la façade principale et conserver celui de gauche pour dissimuler les bacs de gestion de matières résiduelles;
  - Revoir la configuration de l'escalier avant afin de réduire l'effet de masse.

Aménagement paysager :

- Conserver la topographie naturelle du site sur la partie droite du terrain. Il est favorisé de concevoir l'escalier avant en utilisant la topographie naturelle du site;
- Favoriser des aménagements en conservant la topographie naturelle du site, particulièrement sur la partie droite du lot;
- Les murs de soutènement devront respecter les prescriptions du règlement de zonage.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 13 juillet 2021, minute 55140;
- Plans d'architecture préparés par ArchiPlan inc., datés du 14 juin 2021, feuillets A-200 à A-203 de 9;
- Plan d'aménagement préparé par Louis Dubuc, architecte-paysagiste, daté de juin 2021, feuillets AP 1 à AP 3 de 3.

**Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21072726

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR L'INSTALLATION D'UNE PISCINE**

LIEU :

654, RUE DES ÉPERVIERS

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour l'installation d'une piscine;

ATTENDU QUE le projet consiste à construire une piscine creusée de 12 pieds par 24 pieds en cour arrière avec un patio;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 37, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction dans le piémont des zones H-53, H-54, H-55 et H-63;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau d'une construction est de préserver le paysage naturel en piémont habité et d'harmoniser le développement en tenant compte de la topographie afin de préserver les caractéristiques naturelles en piémont habité;

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

ATTENDU QUE l'implantation de la piscine creusée implique l'abattage des arbres no 4, 27, 28, 29, 31, 32 et 33;

ATTENDU QUE les arbres no 2, 3, 4, 24 et 25 comportent une valeur écologique élevée;

ATTENDU QUE la propriété doit compter un minimum de 13 arbres relativement à l'application de l'article 323 du règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas suffisamment les objectifs du règlement no 1239,

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

**DE REFUSER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour l'installation d'une piscine, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Modifier l'implantation de la piscine de façon à assurer le respect des rayons de protection optimaux pour les arbres no 2, 3, 4, 24 et 25;
- L'abattage des arbres no 26, 27, 28, 29, 31, 32 et 33 pourra être autorisé dans le cadre du projet;
- Le plan devra illustrer la présence de 13 arbres sur la propriété;
- Les superficies pavées en cour arrière devront être minimisées;
- Les mesures de protection mises en place pour la préservation des arbres devront être indiquées au plan;
- La clôture de la piscine devra être modifiée afin qu'aucune ouverture présente sur le bâtiment ne puisse permettre l'accès à l'intérieur de l'enceinte de la piscine;
- L'autorisation du voisin arrière est requise dans le cas où le plan modifié présente toujours un empiètement de la clôture sur la propriété voisine.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation de la piscine produit par Piscines Romano, daté du 6 juillet 2021, reçu le 11 juillet 2021;
- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 30 septembre 2019 et portant la minute 52830.

**RÉVISIONS DE PIIA**

**Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

CCU-21072727

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA 2019-99-R POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

LIEU :

163, RUE DE SALABERRY



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

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer les garde-corps en brique de la galerie avant par des garde-corps en aluminium;

ATTENDU QUE la recommandation no 2019-99-R approuvait le projet de modification de la galerie en façade avant du bâtiment en remplaçant les garde-corps en brique par des garde-corps en aluminium avec des panneaux de verre;

ATTENDU QUE le projet de révision consiste à modifier le modèle de garde-corps proposé en retirant les panneaux de verre pour les remplacer par des barrotins;

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

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau des rénovations 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 :

- Garde-corps :
  - Poteaux de forme carrée, 4 pouces par 4 pouces, en aluminium, de couleur blanche;
  - Barrotins en aluminium, inséré entre la main courante et la lisse basse, de couleur blanche;
  - Lisse basse et main courante en aluminium de couleur blanche;
- Colonnes :
  - Modèle contemporain de forme carrée de 6 pouces par 6 pouces, de couleur blanche;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

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

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

**M. Claude Rainville se retire de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

*Mme Josée De Montigny, M. François Lacoste et M. Ilya Lipov du Groupe EMD – Batimo ainsi que M. David Bédard-Barrette de TLA Architectes sont présents pour présenter les dernières modifications apportées au projet.*

CCU-21072728

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-21062913  
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE  
CONSTRUCTION POUR UN BÂTIMENT MIXTE**

LIEU : 505, BOULEVARD SIR-  
WILFRID-LAURIER

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU21062913 pour l'obtention d'un permis de construction pour un bâtiment mixte;

ATTENDU QUE le projet consiste à construire un bâtiment abritant une suite commerciale au rez-de-chaussée et environ 156 logements, au rez-de-chaussée et sur les trois étages supérieurs, réservés à une clientèle de 55 ans et plus;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 51, en fonction des objectifs et critères applicables aux bâtiments mixtes;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'implantation est de préserver le paysage, l'identité du site et les caractéristiques du secteur limitrophe. Quant à l'architecture, l'objectif principal du PIIA est de concevoir un bâtiment mixte dont l'identité est affirmée et cohérente avec le cadre bâti hilairemontais;

ATTENDU les recommandations CCU-20022504 et CCU-20092923 qui approuvaient la demande de modification du règlement de zonage no 1235 afin d'autoriser les classes d'usages « H-5 Habitation multifamiliale de 7 logements et plus » et « H-6 Habitation collective » dans la zone C-14, en plus d'exiger un usage commercial au rez-de-chaussée. Le règlement 1235-9 est entré en vigueur le 19 mars 2021;

ATTENDU la recommandation CCU-21042720 qui donnait une orientation préliminaire défavorable au projet compte tenu notamment de la linéarité et l'effet de masse du bâtiment et du profil du stationnement souterrain qui mettait à risque le maintien des arbres matures sur le site qui contribuent fortement à la qualité paysagère du secteur;

ATTENDU la recommandation CCU-21062913 qui refusait la demande compte tenu que le projet ne permettait pas de préserver le massif boisé en arrière lot, que le projet devait présenter des variations volumétriques plus importantes, que la façade arrière devait être bonifiée et que le nombre de cases de stationnement en cour arrière devait être réduit afin d'augmenter les aires d'agrément extérieur;

ATTENDU QUE deux vides ont été créés de chaque côté de l'entrée principale afin de donner une apparence de trois bâtiments reliés par une passerelle. Puisque la passerelle ne peut pas être vitrée sur ses deux faces, une murale illustrant de la végétation est prévue pour agrémenter le jardin zen de la cour intérieure;

ATTENDU QUE l'étude d'ensoleillement démontre que le bâtiment ne portera pas d'ombrage sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE 9 cases de stationnement ont été retirées pour bonifier les aires d'agrément extérieur et que le projet propose maintenant un niveau de stationnement souterrain et 28 cases en surface;

ATTENDU QUE l'emprise du stationnement souterrain permet de préserver une quinzaine d'arbres existants au pourtour du site;

ATTENDU QUE le rapport préparé par Nadeau Foresterie Urbaine confirme que le massif boisé situé en arrière-lot ne comporte une valeur de conservation très faible;

ATTENDU QU'au niveau du style architectural, le projet s'intègre avec les bâtiments identitaires du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

ATTENDU QUE les toits-terrasses au deuxième étage contribuent à l'offre d'aire d'agrément de qualité;

ATTENDU QUE le projet prévoit l'aménagement de liens permettant d'assurer une connectivité avec les parcours actifs adjacents;

ATTENDU QU'UNE œuvre d'art sera intégrée au projet;

ATTENDU QUE la marge avant du local commercial à 6,5 mètres est conditionnelle à l'octroi d'une dérogation mineure en vertu du règlement sur les dérogations mineures no 1236;

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

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

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

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

L'aménagement de terrain devra être présenté au comité pour approbation en vertu du PIIA et devra inclure les éléments suivants :

- Un plan complet des plantations projetées (type, localisation, diamètre à la plantation, etc.) devra être fourni. Le plan devra inclure les mesures de mitigation à mettre en place avant et pendant toute la durée des travaux afin d'assurer la préservation des arbres existants;
- L'emplacement du jeu de pétanque devra être revu afin de permettre la transplantation ou la plantation d'arbres à l'emplacement de la cour arrière qui n'est pas occupé par le tréfonds du stationnement souterrain pour créer un nouveau massif boisé;
- Du mobilier urbain devra être intégré à l'aménagement du nouveau massif boisé pour que les résidents puissent profiter de cet espace;
- Des mesures pour une gestion écologique des eaux de surface;
- Un plan d'éclairage du site et du bâtiment.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par TLA architectes, projet LIB Mont-Saint-Hilaire (Site Telus), feuillets 7, 14 à 19 et 35 de 35, datés du 15 juillet 2021;
- Plans d'architecture de paysage réalisés par l'agence Relief Design, projet Le Lib St-Hilaire, feuillets 3, 5, 6 et 11 de 11, datés du 17 juin 2021;
- Plan projet d'implantation réalisé par Alain Létourneau, arpenteur-géomètre, minute 23867, daté du 9 juin 2021;
- Étude qualitative des arbres, évaluation des impacts des travaux de construction et transplantation préparé par Nadeau Foresterie Urbaine, projet LIB Mont-Saint-Hilaire, daté du 4 juillet.

**VARIA**

**M. Claude Rainville se retire de la réunion lors de la présentation de ce point de l'ordre du jour.**

Le projet intégré a reçu l'approbation du comité par la recommandation CCU-21042706. La recommandation prévoyait certaines conditions en lien avec l'aménagement du site. Ces conditions furent intégrées au plan d'aménagement préparé par Dubuc Architectes Paysagistes.

Suite à la consultation publique tenue le 13 juillet dernier en lien avec le projet intégré, le promoteur propose les modifications suivantes :

- Inverser les cases de stationnement pour que les cases soient orientées vers la résidence existante sur le site;
- Relocaliser les deux cases de stationnement projetées pour la résidence existante en créant une deuxième entrée charretière au niveau de la résidence;
- Installer une clôture de bois opaque au niveau des cours latérale gauche et arrière de la résidence située au 100, rue Martel et installer une clôture de mailles de chaîne avec lattes au niveau de la cour arrière de la résidence située au 70, rue Martin;
- Retirer les conteneurs à déchets semi-enfouis en bordure de la rue Martel et créer un accès vers les conteneurs à déchets de l'ensemble projeté de résidences contiguës faisant front à la rue Messier;

Considérant les éléments suivants :

- Le fait d'inverser le stationnement implique le déplacement de deux cases de stationnement à l'extérieur du stationnement commun du projet intégré;
- La création d'une deuxième entrée charretière mettrait en péril la préservation des arbres présents en bordure de rue et augmenterait les superficies pavées en lien avec le projet;
- Il serait souhaitable que le type de clôture soit uniforme sur le projet et qu'une clôture de bois offre une meilleure intimité et s'intègre mieux au projet intégré qui comporte des pergolas de bois à l'arrière de chacune des nouvelles résidences;
- Le retrait des conteneurs à déchets en bordure de la rue Martel serait conditionnel à la création d'un accès vers les conteneurs à déchets reliés au projet de résidences en rangé faisant front à la rue Messier, mais que ce projet fait actuellement l'objet d'une demande de modification du règlement de zonage et qu'il n'a pas été approuvé en vertu du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;

Le comité est d'avis qu'il y a lieu de refuser les modifications proposées au plan d'aménagement préparé par Dubuc Architectes Paysagistes, révisé en date du 6 mai 2021, à l'exception de l'intégration d'une clôture de bois au niveau de certaines propriétés voisines. Celle-ci devra comporter un traitement uniforme.

#### **POINT D'INFORMATION**

**CCU-21072730**

**ACCEPTATION**

**DÉPART DE JONATHAN MONTALVA**

Les membres du CCU remercient chaleureusement Jonathan Montalva, conseiller professionnel en urbanisme, pour ses accomplissements des 11 dernières années au sein du Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement et lui souhaitent bon succès dans ses futurs défis professionnels.

CCU-21072731

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

**Il est unanimement recommandé**

QUE l'assemblée soit levée à 22 h 00.

---

Marie-Line Des Roches, secrétaire

---

Jean-Marc Bernard, président

