

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

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 19 AVRIL 2022**

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 19 avril 2022 à 19 h, en vidéoconférence par le biais de l'application Teams, à laquelle sont présents :

MM. Marc-André Guertin, maire (jusqu'à 21 h)  
Jean-Marc Bernard, président (dès 20 h 30)  
Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président  
François Paradis  
Raymond Jacques

M<sup>mes</sup> Isabelle Thibeault, conseillère municipale  
Marie-Ève Daunais  
Lyne Perreault  
Christine Tardif

Est absent : M. Danny Gignac

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

M<sup>mes</sup> Marie-Line Des Roches, secrétaire du CCU,  
directrice par intérim,  
Service de l'aménagement du territoire et de  
l'environnement

Vanessa Latour, inspectrice municipale,  
Service de l'aménagement du territoire et de  
l'environnement

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

*En l'absence de M. Bernard, M. Rainville préside le début de la réunion.*

M. Jean-Marc Bernard est absent pour la présentation de ce point.

CCU-22041901

ACCEPTATION

ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA  
RÉUNION ORDINAIRE DU 19 AVRIL 2022

**Il est unanimement recommandé**

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 19 avril 2022 soit accepté, tel que rédigé.

M. Jean-Marc Bernard est absent pour la présentation de ce point.

CCU-22041902

ACCEPTATION

ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION  
ORDINAIRE DU 22 MARS 2022

**Il est unanimement recommandé**

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 22 mars 2022 soit accepté, tel que rédigé.

**APPROBATION DE PIIA**

M. Jean-Marc Bernard est absent pour l'étude de ce point.

*Mme Sarah Boucher, M. Alain-Serge Marchand et M. Maxime Vignolles de GMAD - Groupe Marchand Architecture Design Inc. sont présents en compagnie de M. Dominic Rodier et M. Patrice Guertin de Gestion Rodier.*

CCU-22041903

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

LIEU : 433-457, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

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

ATTENDU QUE le projet consiste à construire un bâtiment abritant une suite commerciale au rez-de-chaussée et 164 logements, au rez-de-chaussée et sur les trois étages supérieurs;

ATTENDU QUE le projet a obtenu un avis préliminaire défavorable par la recommandation CCU-22022219;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-22022219 indiquait que le comité souhaitait rencontrer le requérant afin d'échanger sur le projet et obtenir des précisions supplémentaires;

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 QUE le demandeur a rencontré le comité et que les échanges ont concernés les éléments suivants :

- La préservation des percées visuelles sur la montagne à partir du quartier résidentiel adjacent;
- La modulation du gabarit et de l'architecture afin de minimiser l'effet de masse sur le secteur résidentiel adjacent;
- La clientèle visée par le projet;
- L'usage projeté de la suite commerciale et ses besoins en stationnement;
- La desserte en véhicules d'autopartage et ses besoins en espace;
- La connectivité nord-sud et l'insertion d'espaces semi-privés en relation avec la rue Savoy et la suite commerciale;

ATTENDU QUE le projet se situe au coin du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et de la rue Nadeau. Il doit ainsi démontrer une attention particulière quant à son intégration dans la trame urbaine;

ATTENDU QUE le projet propose un niveau de stationnement souterrain et 10 cases de stationnement en surface en cour avant et cour avant secondaire;

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

ATTENDU QUE le toit-terrasse au quatrième étage, les espaces privés au rez-de-chaussée et les aménagements paysagers biophiliques contribuent à l'offre d'aires d'agrément de qualité;

ATTENDU QUE le projet comprend l'aménagement de quatre (4) entrées charretières ce qui est non conforme au règlement de zonage no 1235. Une demande de dérogation mineure devra être étudiée;

ATTENDU QUE le nombre de cases de stationnement est dérogoire aux normes prescrites au règlement de zonage no 1235. Une demande d'exemption de fournir des cases de stationnement devra être étudiée;

ATTENDU QUE la hauteur maximale des bâtiments résidentiels dans la zone C-14 est fixée à 16 mètres;

ATTENDU QUE le secteur résidentiel adjacent est composé principalement de résidences d'un étage ou d'un étage et demi et que la présence d'un talus sur le site à développer a pour effet d'accentuer les différences de hauteur;

ATTENDU QUE le projet ne doit pas avoir pour effet de créer un effet de masse sur les quartiers avoisinants et il doit permettre de conserver les percées visuelles d'intérêt;

ATTENDU QUE le projet devrait prévoir l'aménagement de liens de mobilité active permettant d'assurer la connectivité entre le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et le secteur résidentiel adjacent;

ATTENDU QU'il y a lieu d'obtenir plus d'informations sur la fonction commerciale au rez-de-chaussée ainsi que la vitalité qu'elle va générer;

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

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

**DE DONNER UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE FAVORABLE** à la demande préliminaire pour l'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour un bâtiment mixte, selon les attendus et les conditions suivantes :

Architecture :

- Le concept architectural devra proposer une gradation des hauteurs afin de diminuer l'effet de masse sur le quartier résidentiel adjacent et ainsi offrir une vue élargie sur la montagne;
- La brique noire devra être revue afin d'opter pour une brique dans les teintes de gris foncé;
- Les plans d'architecture devront illustrer l'ensemble des niveaux requis pour le calcul de la hauteur sur les quatre (4) façades;
- Des précisions sur les matériaux et coloris des cadres de fenêtres et des éléments de découpages devront être fournies;
- Une œuvre d'art devra être intégrée au projet.

Aménagement de terrain :

- Un lien de mobilité active devra être créé sur le site entre la rue Savoy et le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier afin de favoriser la connectivité entre les quartiers;
- Un plan d'aménagement paysager sera requis afin d'illustrer l'indice de canopée des aires de stationnement et du débarcadère;
- Un aménagement pour les bicyclettes devra être prévu à proximité de la suite commerciale;
- Afin de contribuer aux espaces de socialisation, il est favorisé de prévoir une terrasse à proximité de la suite commerciale.

Frais de redéveloppement :

- Le projet de redéveloppement est assujéti à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

Zone de niveau sonore élevé :

- Une étude acoustique réalisée par un professionnel en la matière devra être réalisée afin de déterminer si des mesures de mitigation sont requises pour le projet afin de se conformer à l'article 295 du règlement de zonage no 1235.

En référence aux documents suivants :

- Document de présentation réalisé par GMAD et Gestion Rodier, daté du 17 janvier 2022, pages 1 à 49;
- Recommandation CCU-22022219.

M. Marc-André Guertin quitte la réunion.

CCU-22041904

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

LIEU : 782, RUE DES HUARDS

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'une lucarne en façade principale et au retrait du pignon sur la marquise au-dessus du perron de l'entrée principale au profit d'une pente de toit plus douce;

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

ATTENDU QUE l'ajout de la lucarne en façade principale pour la pièce existante au-dessus du garage s'intègre bien au bâtiment grâce à sa forme, ses pentes de toit, ses matériaux et son ouverture blanche très similaire à celles existantes sur le reste du bâtiment;

ATTENDU QUE la marquise au-dessus du perron reprend la même forme et le même style que la grande majorité des marquises présentes dans l'environnement immédiat;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Murs en bois de la compagnie Maibec, de couleur « Grange » de Benjamin Moore;
- Moulures de fenêtres en bois de la compagnie Maibec, de couleur « Blanc naturel »;
- Pourtours des fenêtres de couleur blanche;
- Toiture en bardeaux d'asphalte, modèle Timberline de couleur « Gris étain »;

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.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Marie-Christine Dubé de chez Tribu Design, projet 22TD0215\_BB, datés du 3 mars 2022, feuillets 4 à 8, de 9.

CCU-22041905

**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 : 687, RUE CARDINAL

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

ATTENDU QUE le projet consiste en l'agrandissement du bâtiment principal via l'ajout d'un garage double et d'un espace habitable au-dessus;

ATTENDU QUE le projet consiste également en la rénovation extérieure du bâtiment principal via le changement des revêtements souples aux lucarnes et au deuxième étage pour de l'acrylique beige;

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 QU'un des objectifs du PIIA au niveau des travaux d'agrandissement est d'harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant et les bâtiments des terrains adjacents;

ATTENDU QUE le second objectif du PIIA au niveau de travaux d'agrandissement est de minimiser les impacts liés à l'augmentation du gabarit de la construction sur les propriétés voisines;

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

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé reprend le même style architectural, les mêmes proportions et les mêmes composantes architecturales que le bâtiment actuel;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé a un très faible impact dans le milieu d'insertion et sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE les matériaux de revêtement seront harmonisés sur l'ensemble du bâtiment afin d'améliorer l'intégration de l'agrandissement au reste du bâtiment;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Murs :
  - Revêtement de bois horizontal brun foncé (rez-de-chaussée existant);
  - Revêtement d'acrylique beige pâle de la compagnie ADEX (lucarnes à l'étage, deuxième étage des façades latérales du bâtiment existant et l'ensemble des façades du garage ajouté).

- Toiture : Bardeaux d'asphalte de la compagnie BP Canada, modèle mystique 42 de couleur « Taupe », ajusté à l'existant;
- Portes et fenêtres : Couleur bois ajustée à l'existant;
- Moulures : Couleur bois ajustée à l'existant;
- Soffite et fascia : Couleur « Brun antique 265 », ajusté à l'existant.

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 d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'architecture réalisés par François Lévesque de chez Architecture Lévesque et Brault Inc., datés du 11 mars 2022, feuillets A1 à A7 de A7;
- Modélisations 3D réalisées par Architecture Lévesque et Brault Inc., datées du 11 mars 2022;
- Plan d'implantation réalisés par Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre, daté du 7 mars 2022, dossier 70591-00, mandat 57204, minute 216.

CCU-22041906

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 922, RUE MALO

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 la demande vise à ajouter un toit en saillie du bâtiment principal servant à couvrir le patio;

ATTENDU QUE la demande vise à peindre l'ensemble du revêtement d'aluminium sur les 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 d'un projet de rénovation est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment et celui des bâtiments contigus lorsque c'est le cas;

ATTENDU QUE la section de toit à deux versants s'intègre parfaitement avec le toit proposé sur l'agrandissement arrière en reprenant exactement les mêmes matériaux et la même inclinaison dans le toit;

ATTENDU QUE la section de toit à un versant ne s'intègre pas parfaitement au bâtiment principal, ni à l'agrandissement projeté, ni à la section de toit à deux versants;

ATTENDU QUE l'ensemble des travaux projetés sont situés en cour arrière et ne sont pas visibles de la voie publique;

ATTENDU QUE les matériaux et les coloris sont les suivants :

- Toiture en tôle noire supportée par des poutres de bois;
- Murs en revêtement d'aluminium de couleur « Esquisse » (SICO 6206-21);

- Portes et porte de garage de couleur « Zone de tempête » (SICO 6207-73);

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 aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Le Groupe BBC, daté de mars 2022, feuillets 1, 3 et 4 de 5;
- Plan d'aménagement préparé par Marie-Pier Lamoureux, architecte paysagiste, daté du 10 février 2022, feuillet 1 de 1;
- Plan d'aménagement préparé par Brigitte Laporte, feuillet 1 à 6 de 6.

CCU-22041907

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 1753, CHEMIN DES PATRIOTES  
NORD (LOT 2 348 978)

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire pour l'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 34, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du chemin des Patriotes;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture est d'harmoniser la silhouette architecturale de la construction avec les bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat;

ATTENDU QUE le PIIA vise à harmoniser la forme de la toiture avec celle des bâtiments avoisinants en tenant compte de la pente du toit et du type de toiture;

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

- Revêtement de pierre de la compagnie Shouldice, modèle Estate, de couleur « Roberval » à 80 %, « Polar White » à 10 % et « Wiarton » à 10 %;
- Revêtement de fibrociment installé à la verticale de la compagnie James Hardie, profilé 48 pouces, de couleur « Blanc arctique »;
- Toiture principale en bardeau d'asphalte de couleur noire;
- Toitures secondaires en acier de couleur noire;
- Fascias et soffites de couleur blanche;
- Cadres de fenêtres de couleur noire;
- Porte d'entrée principale et porte de garage en fibre de verre de couleur « Champs de blé »;
- Cadres de portes, colonnes, poutres et décors de bois en bois teint de couleur naturelle;

ATTENDU QUE la hauteur maximale permise pour un bâtiment principal dans la zone H-1 est fixée à neuf (9) mètres;

ATTENDU QU'il est favorisé d'harmoniser les détails architecturaux des pignons sur les quatre (4) façades;

ATTENDU QU'il est favorisé d'implanté un garage attenant en retrait avec la façade principale;

ATTENDU QU'il est favorisé de revoir les proportions des volumes secondaires afin de mettre en valeur le volume central principal;

ATTENDU QU'il est favorisé d'opter pour des cadres de fenêtres dans les teintes de gris foncé;

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

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

**DE DONNER UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE FAVORABLE** à la demande préliminaire pour l'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour une résidence unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

Implantation :

- Un plan projet d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre devra être déposé pour une nouvelle analyse du projet de construction par le CCU;

Architecture :

- Lors du dépôt de la demande de permis, les plans d'architecture devront illustrer l'ensemble des niveaux du sol afin de confirmer que la moyenne des quatre (4) façades ne dépasse pas une hauteur maximale de neuf (9) mètres;
- Le concept architectural devra être revu afin de mettre en valeur le volume central de la résidence et la porte d'entrée principale. Les décrochés et la hauteur des volumes secondaires devront être revus afin de permettre une meilleure harmonisation des volumes sur la façade principale;
- Un décor de bois devra être intégré aux pignons de la façade principale afin de permettre une harmonisation des pignons sur les quatre (4) façades et ainsi combler les vides;

Aménagement paysager :

- Un nouveau plan d'aménagement paysager à jour devra être déposé pour une nouvelle analyse du projet de construction par le CCU.

En référence aux documents suivants :

- Document de présentation, réalisé par les demandeurs, daté de novembre 2021;
- Simulations 3D.

CCU-22041908

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 832, RUE DES BERNACHES

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



ATTENDU QUE le projet consiste en :

- L'installation d'une piscine creusée;
- La création d'un nouveau coin spa;
- Le remaniement du coin feu et du coin patio;
- Le nivellement du terrain;
- L'installation de murs de soutènement;
- L'abattage d'un sapin et d'un arbre d'environ 10 centimètres de diamètre;
- La plantation de deux arbres et de plusieurs végétaux arbustifs;

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'implantation 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'abattage d'un sapin et d'un arbre d'environ 10 centimètres de diamètre sera requis, ainsi que le retrait de quelques arbustes, et que 2 arbres et d'autres plantations arbustives seront plantés pour les remplacer;

ATTENDU QUE des mesures de protection seront mises en place afin de préserver les arbres de gros calibre sur le terrain;

ATTENDU QUE le terrain a subi plusieurs interventions dans le passé et que les aménagements proposés sont intégrés à des endroits permettant de respecter les niveaux de terrain et de limiter le remblai et le déblai;

ATTENDU QUE le coefficient d'emprise au sol proposé est le même que l'existant, soit 24,4 %, et que la réduction du patio est requise pour atteindre un coefficient de 23 %;

ATTENDU QUE la piscine sera construite à mi-niveau du talus et que la surlargeur de pavage sera construite sur pieux afin de permettre de limiter le remblai et le déblai ;

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 d'aménagement de terrain, selon les attendus et la condition suivante :

- Un plan présentant la réduction de la superficie du patio devra être soumis lors de la demande de permis.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'aménagement paysager intitulé *Plan de démolition*, conçu par Paysage Rodier, daté du 23 mars 2022;
- Plan d'aménagement paysager intitulé *Plan d'abattage et mesures protectrices des arbres ex*, conçu par Paysage Rodier, daté du 24 mars 2022;
- Plan d'aménagement paysager intitulé *Plan de plantation*, conçu par Paysage Rodier, daté du 23 mars 2022;

- Plan d'aménagement paysager intitulé *Matériaux et drainage*, conçu par Paysage Rodier, daté du 23 mars 2022;
- Plan d'aménagement paysager intitulé *Coupes de terrain*, conçu par Paysage Rodier, daté du 24 mars 2022.

CCU-22041909

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

LIEU : 652, RUE CHAPLEAU  
(LOT 1 819 387)

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 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 d'un projet de construction est que celui-ci doit s'intégrer harmonieusement avec le milieu existant;

ATTENDU QUE l'architecture proposée est similaire à celle des bâtiments voisins en reprenant sensiblement les mêmes pentes de toit, la même volumétrie et les mêmes proportions;

ATTENDU QUE l'implantation proposée respecte l'alignement des constructions voisines avec un recul d'environ 5,50 mètres;

ATTENDU QUE les matériaux de revêtement pour les murs et la toiture reprennent le même style et les mêmes teintes que ce qu'on retrouve dans le reste du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Pierre de couleur grise, de la marque Brampton Brick, Vivace, Cortona;
- Fibrociment installé à l'horizontale de couleur « gris clair », de la marque James Hardie, Hardie Plank, Cedarmill;
- Porte d'entrée de couleur « brun foncé »;
- Portes de garage de couleur blanche;
- Fenêtres et découpages de fenêtres de couleur blanche;
- Soffite et fascia de couleur blanche;
- Toiture en bardeaux d'asphalte de couleur « gris foncé »;

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 habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

- La hauteur moyenne du bâtiment (mi-toiture), actuellement de 8,71 mètres, devra être revue à la baisse afin qu'elle ne dépasse pas la norme de 8,50 mètres prévue à la grille des spécifications de la zone H-31;
- Le découpage des ouvertures et des coins de bâtiment devra respecter les normes prévues à l'article 359 du règlement de zonage no 1235;
- L'entrée charretière et l'aire de stationnement devront respecter les normes prévues à l'article 219 du règlement de zonage no 1235.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Bruno Ravenelle, arpenteur-géomètre, daté du 30 mars 2022, minute 9 886, dossier R3940;
- Plans d'architecture préparés par L'Établi, architecture et design, datés du 6 avril 2022, dossier 21-723, feuillets A1 à A7 de A8;
- Plans d'architecture couleur préparés par L'Établi, architecture et design, datés du 6 avril 2022, dossier 21-723, feuillets 1 à 4 de 4.

CCU-22041910

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

LIEU : 621, RUE BÉLAIR

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

ATTENDU QUE la demande vise à agrandir la résidence en cour latérale gauche et en cour arrière;

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 les choix des matériaux et coloris suivants :

- Revêtement de pierre de la compagnie Permacon, modèle Dufferin de couleur « Gris Lennox » tel que l'existant;
- Bardeau d'asphalte identique à l'existant;
- Fenêtres blanches identiques à celles existantes;

ATTENDU QUE les travaux de l'agrandissement nécessiteraient l'abattage de deux arbres (érables), un en cour avant et l'autre en cour latérale;

ATTENDU QUE la piscine hors-terre sera démolie;

ATTENDU QUE l'accès à la piscine intérieure par la porte-patio sera protégé par une enceinte d'une hauteur d'au moins 1,2 mètre avec une porte qui se verrouille et se referme automatiquement;

ATTENDU QUE le choix des composantes architecturales de l'agrandissement s'agence peu au style de la construction;

ATTENDU QUE le bâtiment agrandi crée un effet de masse sur les bâtiments adjacents;

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

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas la 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 des travaux d'agrandissement selon les attendus et les conditions suivantes:

- La largeur de l'agrandissement doit être réduite afin de diminuer l'effet de masse qu'il crée sur la propriété voisine;

- L'agrandissement doit être conçu en utilisant des pentes présentes sur le bâtiment pour assurer une meilleure harmonie;
- La lucarne de l'agrandissement doit être revue ou retirée afin d'obtenir une meilleure intégration avec la toiture de la maison;
- La partie supérieure de la plus grande fenêtre de la façade principale doit être retirée afin de respecter une harmonie avec les fenêtres de l'élévation avant.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisé par Patrick P. Savard, de Plan Design, feuillets 1 et 3 de 5, datés de février 2022.

CCU-22041911

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

LIEU : 661, RUE DOYLE

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 les portes de garage, à agrandir l'ouverture de la porte d'entrée et des fenêtres du rez-de-chaussée à la gauche du bâtiment, à remplacer tous les éléments bleus et à changer les fascias, les soffites et les gouttières;

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 :

- Portes de garage :
  - En acier, modèle *Standard+*, *Shaker-Plat XL* de la compagnie Garaga, de couleur noire;
- Revêtement léger au niveau de la porte d'entrée et des fenêtres du côté gauche:
  - Canoxel, de couleur noire;
- Volets :
  - Peints de couleur noire;
- Fascias, soffites, gouttières et moulures:
  - En aluminium, de couleur noire;

ATTENDU QUE l'utilisation d'un revêtement de Canoxel de couleur « Gris Charbon » est favorisée;

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 la condition suivante :

- Les détails des matériaux (fabricants, profilés, dimensions), devront être transmis lors de demande de certificat d'autorisation.

En référence aux documents suivants :

- Modèle de porte de garage, transmis par le demandeur, reçu le 24 mars 2022;
- Annexe à la demande de PIIA (agrandissement des portes et fenêtres) transmise par le demandeur, reçue le 24 mars 2022.

CCU-22041912

**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 : 854, RUE DE FONTAINEBLEAU

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 soumis consiste à :

- Agrandir le garage attenant existant;
- Ajouter un deuxième étage au-dessus du garage attenant;
- Ajouter une toiture secondaire avec deux écrans d'intimité sur la façade latérale droite;
- Ajouter une lucarne et une porte de garage sur la façade principale;
- Remplacer les revêtements extérieurs sur les quatre (4) façades;

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 agrandissement vise à harmoniser l'architecture du projet afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant et avec les bâtiments des terrains adjacents;

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

- Revêtement de pierre de la compagnie Glen-Gery, modèle pierre de campagne, de couleur « Ashford »;
- Revêtement de fibres de bois installé à l'horizontale de la compagnie CanExel, modèle Ridgewood D-5, de couleur blanche;
- Toiture principale en bardeau d'asphalte de la compagnie IKO, modèle Cambridge, de couleur noire;
- Toiture secondaire en acier de la compagnie Vicwest, modèle Tradition 150, de couleur noire;
- Fascias, soffites, colonnes, cadres de fenêtres, portes et portes de garage en aluminium de couleur blanche;
- Écrans d'intimité en bois peint de couleur blanche;

ATTENDU QU'il est favorisé d'harmoniser les dimensions des lucarnes et des ouvertures sur la façade principale;

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

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

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

- **Architecture** :
  - Lors du dépôt de la demande de permis de construction, des plans d'architecture révisés devront être déposés et démontrer une harmonisation des dimensions de la nouvelle lucarne et de la fenêtre avec les lucarnes et fenêtres existantes sur la façade principale;
  - Lors du dépôt de la demande de permis de construction, un échantillon de la pierre devra être déposé au Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement pour approbation;
  - La remise à jardin présente en cour arrière devra faire l'objet de travaux de rénovation afin de se conformer à l'article 120 du règlement de zonage no 1235. Sont autorisés comme matériaux de parement extérieur pour les murs les mêmes matériaux et les mêmes couleurs que le bâtiment principal ainsi que les matériaux de classe A ou de classe B, tels que définis à l'article 101 du présent règlement. Sont autorisés comme matériaux de parement extérieur pour les toits les mêmes matériaux et les mêmes couleurs que le bâtiment principal.
- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à conserver avant de débiter les travaux et conservées pendant toute la durée du chantier, le tout devant être exécuté conformément au document intitulé : « Travaux d'arboriculture et mesures d'atténuation d'impact pour végétaux ligneux » qui sera joint au permis de construction pour en faire partie intégrante.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation préparé par Roch Mathieu, arpenteur-géomètre, daté du 22 février 2022, minute 19577;
- Plans d'architecture préparés par Karine Perras datés du 23 mars 2022, feuillets 1 à 2 de 4;
- Simulations couleurs préparées par ST architecture résidentielle exclusive reçues le 24 mars 2022.

CCU-22041913

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 656, RUE CHAPLEAU

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

ATTENDU QUE le projet consiste en la modification du type de revêtement extérieur de la toiture 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 le choix de matériau et de coloris soumis par le demandeur est le suivant :

- Remplacer le bardeau d'asphalte de couleur brune deux tons pour un revêtement d'acier de couleur noire ou « Gris fusain »;

ATTENDU QUE le revêtement d'acier est un choix de revêtement de qualité supérieure au bardeau d'asphalte;

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.

CCU-22041914

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE DÉMOLITION ET D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

LIEU : 73-75, RUE SAINTE-ANNE

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

ATTENDU QUE le projet consiste à démolir et reconstruire l'annexe qui se situe à l'arrière de la maison et de changer tous les thermos des fenêtres de la maison. La galerie arrière sera également modifiée afin d'obtenir deux perrons distincts;

ATTENDU QUE l'annexe sera reconstruite à l'identique (mêmes dimensions, même matériau et même couleur);

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 33, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du Vieux-Village;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA est d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation sur le bâtiment et sur les bâtiments d'usage semblable situés dans l'environnement immédiat;

ATTENDU QUE la disposition du carrelage sera uniforme sur toutes les fenêtres de la maison;

ATTENDU QUE les dispositions des carrelages proposés sont :

- Option 1:
  - Deux (2) carreaux dans la partie supérieure de la fenêtre;
- Option 2:
  - Quatre (4) carreaux dans la partie supérieure de la fenêtre qui donne une apparence de fenêtre à guillotine;

ATTENDU les choix des matériaux et coloris suivants :

- Revêtement de vinyle de couleur blanche, identique à l'existant ;
- Bardeau d'asphalte identique à l'existant;
- Fenêtres blanches à battant en aluminium blanc, identique à celles existantes;

ATTENDU QUE seul un revêtement de vinyle identique à l'existant pourra être approuvé;

ATTENDU QUE les nouveaux perrons et leur garde-corps seront en bois traité;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critère applicable 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 démolition et d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Le type de carrelage avec deux carreaux dans la partie supérieure de la fenêtre est refusé;
- Le type de carrelage avec quatre carreaux dans la partie supérieure de la fenêtre est approuvé;
- Un échantillon du vinyle à installer devra être fourni lors de la demande de permis de construction, afin de confirmer qu'il s'agit du même revêtement;
- Les garde-corps devront être composés de barrotins insérés entre la main courante et la lisse basse.

En référence au document suivant :

- Plans d'architecture fournis par le demandeur, Projet HD220326, feuillets A100, A101 et A300 datés du 26 mars 2022.

CCU-22041915

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 730, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

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

ATTENDU QUE le projet consiste à régulariser une enseigne de façade et une surface d'affichage sur l'enseigne communautaire détachée existante à la suite d'un changement d'occupant;

ATTENDU QUE le projet est assujetti 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 l'enseigne de façade a une largeur de 107 pouces et une hauteur de 24 pouces ;

ATTENDU QUE la surface d'affichage sur l'enseigne commerciale communautaire détachée a une largeur de 61,5 pouces et une hauteur de 12 pouces;

ATTENDU QU'il est favorisé d'harmoniser le concept d'affichage sur l'ensemble du bâtiment principal et sur l'ensemble des surfaces d'affichage de l'enseigne commerciale communautaire détachée;

ATTENDU QUE le projet atteint partiellement 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 un projet d'affichage, selon les attendus et la condition suivante :

- Lors du dépôt de la demande de certificat d'autorisation, des plans d'affichage devront être déposés afin d'illustrer une modification du concept d'affichage pour l'enseigne de façade et la surface d'affichage sur l'enseigne commerciale communautaire détachée. Les nouveaux plans devront illustrer un lettrage individuel fixé au bâtiment principal, sans support apparent ou un vinyle avec un fond de la même couleur que les boitiers existants. L'enseigne commerciale communautaire détachée devra avoir un vinyle avec un fond de couleur noire.

CCU-22041916

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 661, RUE RIMBAUD

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

ATTENDU QUE le projet consiste à construire un abri pour automobile sur l'élévation latérale droite 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 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 l'abri pour automobile respecte les dispositions 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 permis de construction pour des travaux d'agrandissement, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Croquis fournis par le demandeur, page 1 à 8 de 8, reçu le 18 mars 2022.

CCU-22041917

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS POUR UNE OPÉRATION CADASTRALE**

LIEU : 752, RUE DES CHARDONNERETS  
(LOT 6 335 445)

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis pour une opération cadastrale;

ATTENDU QUE le projet consiste au remplacement du lot 6 335 445 (752, rue des Chardonnerets) par les lots 6 511 803 et 6 551 804. Le lot 6 551 804 est visé par une acquisition par la Ville de Mont-Saint-Hilaire;

ATTENDU que le lot actuel 6 335 445 a une superficie de 4093,2 mètres carrés, que le lot projeté 6 511 803 aurait une superficie de 2764,2 mètres carrés alors que le lot projeté 6 511 804 aurait une superficie de 1329,0 mètres carrés;

ATTENDU QUE le projet est assujetti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 38, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction dans le piémont de la zone H-56;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau du lotissement est de favoriser des opérations cadastrales qui tiennent compte des caractéristiques du site tout en minimisant les incidences sur les arbres, l'environnement et la topographie naturelle;

ATTENDU QUE le lot 6 551 804 à acquérir par la Ville permettrait l'aménagement d'un accès au sentier du piémont en respect des composantes naturelles;

ATTENDU QUE l'opération cadastrale est conditionnelle à la conclusion de la vente du lot projeté 6 511 804;

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 pour une opération cadastrale, selon les attendus

En référence aux documents suivants :

- Plan cadastral parcellaire, réalisé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 7 avril 2022, minute 57439.

CCU-22041918

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 162, RUE SAINTE-THÉRÈSE

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

ATTENDU QUE le projet est assujetti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 50, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de bâtiment institutionnel ou public ainsi qu'à un projet de bâtiment commercial;

ATTENDU QUE le projet consiste à :

- Ajouter une nouvelle aile sur deux niveaux de plancher (rez-de-chaussée et rez-de-jardin). La superficie d'implantation approximative est de 410 mètres carrés;
- Aménager trois (3) nouvelles aires de jeux extérieure;
- Réaliser des ouvrages de soutènement pour l'aménagement du rez-de-jardin projeté;
- Ajouter 23 cases de stationnement pour un total de 43 cases;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'implantation est de préserver le paysage naturel, l'identité du site et les caractéristiques du secteur limitrophe. Quant à l'architecture, l'objectif principal du PIIA est d'harmoniser la nouvelle construction ou la reconstruction à son environnement immédiat et aux éléments dominants du paysage. Pour l'aménagement des terrains, l'objectif principal du PIIA est d'aménager des espaces libres respectueux des composantes paysagères du secteur;

ATTENDU QUE la phase 1 de la garderie était encadrée par le règlement no 1186 intitulé « *Règlement décrétant l'octroi d'un permis aux fins de permettre la construction et l'utilisation du lot 5 197 042 au cadastre du Québec pour l'établissement d'une garderie située en zone H-99 au 162, rue Sainte-Thérèse* »;

ATTENDU QUE la phase 2 projetée nécessitera l'adoption d'un second règlement en vertu de l'article 134 de la *Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance*;

ATTENDU QUE dans le cadre de l'adoption de ce type de règlement, le conseil municipal peut imposer des conditions;

ATTENDU QU'une marge de recul minimale de sécurité de 30 mètres de l'emprise ferroviaire sera exigée à des fins de sécurité et que cette marge devra être exempte de tout agrandissement ou d'aire de jeux extérieure;

ATTENDU QU'en conséquence, l'agrandissement de la garderie s'effectuera sur deux niveaux de plancher et que les plans d'architecture déposés démontrent un projet révisé en ce sens;

ATTENDU QUE l'aménagement du terrain à l'arrière nécessitera des modifications à la topographie et que le tout doit être bien documenté pour une analyse juste du projet;

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

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

**DE DONNER UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE FAVORABLE** à la demande préliminaire pour l'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement d'une garderie, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Un plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre devra être soumis pour analyse par le comité consultatif d'urbanisme. Ce plan devra notamment inclure :
  - la marge de recul de sécurité de 30 mètres de l'emprise ferroviaire;
  - les arbres situés dans l'aire des travaux ou à proximité;
  - les niveaux de terrain et les niveaux des planchers de l'agrandissement projeté;
- Un plan d'aménagement paysager devra être soumis pour analyse par le comité consultatif d'urbanisme. Ce plan devra notamment inclure :
  - les niveaux de terrain coordonnés avec ceux de l'arpenteur-géomètre;
  - l'ensemble des ouvrages et travaux projetés (murets de soutènement, clôtures, drainage, conteneurs à matières résiduelles, etc.);
  - des coupes longitudinales et transversales incluant les niveaux actuels et projetés du terrain;

- les plantations projetées. À cet égard, conformément à l'article 220.1 du règlement de zonage no 1235, toute aire de stationnement doit prévoir des plantations d'arbres à grand déploiement de façon à respecter un indice de canopée minimal de 15 % à l'intérieur de l'aire de stationnement.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Denommée Architectes, projet phase 2, feuillets A010, A100, A101, A300, A301, révisés le 31 mars 2022.

### RÉVISIONS DE PIIA

CCU-22041919

#### RECOMMANDATION

#### DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-22032223 POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE

LIEU : 225, RUE DESNOYERS

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-22032223 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet consiste à agrandir la résidence par l'ajout d'un étage et d'une section en porte-à-faux en cour arrière, ainsi qu'à changer le revêtement et les découpages sur l'ensemble du bâtiment et les colonnes du perron avant;

ATTENDU QUE le projet est assujetti 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 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 principal du PIIA au niveau des travaux 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 :
  - Lambris de bois véritable de la compagnie Maibec, modèle de clin *Rainuré*, de couleur « Gris reposant SW-7015 »;
- Toiture :
  - En bardeaux d'asphalte tel l'existante, de couleur noire;
- Découpages :
  - Bois de la compagnie Maibec, moulure et coin, de couleur « Blanc Oxford CC-30 » de Benjamin Moore;
- Colonnes :
  - En aluminium, de forme carrée, modèle RBC896 de la compagnie Camemat, de couleur « Blanc Oxford CC-30 » de Benjamin Moore;
- Nouveaux fascias et soffites :
  - De couleur blanche, telle ceux existants;

ATTENDU QUE l'agrandissement contient une partie construite en porte-à-faux conforme au règlement de zonage no 1235 article 138, tableau 3.2;

ATTENDU QUE les modifications apportées au plan respect les conditions inscrites à la recommandation du CCU no CCU-22032223 ;

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

**Après délibérations, 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 et les conditions suivantes :

- Le balcon projeté à l'arrière au deuxième étage devra être retiré;
- Les plans d'architecture complets devront être transmis lors de la demande de permis.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par la compagnie Hälsa Design, daté du 10 avril 2022, feuillet A2 de 6 des plans d'architecture;
- Plans d'architecture préparés par la compagnie Hälsa Design, datés du 10 avril 2022, feuillets A5 et A6 de 6;
- 3D couleur préparés par la compagnie Hälsa Design, datés du 10 avril 2022, feuillets A4 de 6 des plans d'architecture.

CCU-22041920

RECOMMANDATION

DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-22032225  
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE  
CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION  
UNIFAMILIALE ISOLÉE

LIEU : 764, RUE DES CHARDONNERS  
(LOT 5 902 033)

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 prévoit l'aménagement d'un logement bigénérationnel;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 38, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction dans le piémont de la zone H-56;

ATTENDU la recommandation CCU-22032225 qui donnait une orientation préliminaire défavorable au projet;

ATTENDU QU'il s'agit de la version no. 3 du projet ayant subi différentes interventions visant à préserver le plus d'arbres possible tout en réduisant l'importance des surfaces minéralisées;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'implantation sont 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 de terrain est de préserver le cadre paysager, notamment les massifs boisés d'intérêt, la zone d'éboulement et les cours d'eau;

ATTENDU QUE plus de 48 % du terrain boisé est entièrement protégé vu sa localisation dans la zone d'éboulement;

ATTENDU QUE le projet entraînerait la préservation intégrale de 8 arbres sur un total de 15 arbres d'intérêt ciblés par les hortultrices de la Ville;

ATTENDU QUE le projet entraînerait l'abattage de 7 arbres sur un total de 15 arbres d'intérêt ciblés par les hortultrices de la Ville;

ATTENDU QUE le projet prévoit la plantation de 17 petits arbres et 4 grands arbres sur le terrain;

ATTENDU QUE l'emplacement et l'implantation des constructions et des aménagements ont été pensés dans le but de préserver le plus d'arbres possible;

ATTENDU QUE les surfaces minérales sont limitées, notamment grâce au pavé alvéolé de dalles à gazon prévu sur une partie de l'aire de stationnement;

ATTENDU QUE les constructions et les aménagements proposés suivent le plus possible la topographie existante afin de limiter le remblai et le déblai;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture est de favoriser l'harmonisation des ouvrages et des constructions avec le milieu naturel;

ATTENDU QU'il s'agit d'un projet de construction d'un bâtiment résidentiel bigénérationnel ayant un logement additionnel dans le sous-sol;

ATTENDU QUE l'architecture proposée est harmonieuse sur l'ensemble des façades et que celle-ci s'intègre bien aux bâtiments présents dans le milieu d'insertion;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Revêtement de pierre de la compagnie Arriscraft, modèle Forteresse de couleur « Silverado »;
- Revêtement de clin horizontal en fibrociment de la compagnie James Hardis de couleur « Blanc Arctique »;
- Bardeaux d'asphalte de la compagnie BP Canada, modèle mystique 42 de couleur noire deux tons;
- Portes, fenêtres, soffites, fascias et toit de tôle en aluminium Gentek de couleur noire;
- Poutre de bois et colonnes de la compagnie Sansin de couleur « Champignon 28 »;

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

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

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

- Des végétaux formant un écran naturel quatre (4) saisons devra être ajouté entre l'aire de stationnement en cour latérale gauche et le voisin situé au 762, rue des Chardonnerets;
- Un plan d'implantation d'un arpenteur-géomètre devra être fourni pour l'émission du permis et devra montrer les mêmes mesures que celles présentes sur le plan d'aménagement des espaces extérieurs;
- Le pavillon de jardin devra respecter les normes prévues à l'article 121 du règlement de zonage no 1235 et reprendre les mêmes matériaux de revêtement que ceux du bâtiment principal;

- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à conserver avant de débiter les travaux et conserver pendant toute la durée du chantier, le tout devant être exécuté conformément au document intitulé : « Travaux d'arboriculture et mesures d'atténuation d'impact pour végétaux ligneux » qui seront joints au permis de construction pour en faire partie intégrante.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 5 avril 2022, feuillets A1 à A7;
- Plans 3D réalisés par Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 23 février 2022;
- Plans d'architecture de paysage réalisés par Marie-Ève Coulombe AAPQ pour Alain Carrier Services paysagers, datés du 8 avril 2022, feuillets AP 00 à AP 02;
- Lettre explicative fournie par Architecture Lévesque et Brault inc., pages 1 à 4 de 4;
- Recommandation CCU-22032225.

M. Jean-Marc Bernard est absent pour l'étude de ce point.

M. Marc-André Guertin est présent pour l'étude de ce point.

*M. David Brassard pour Le Groupe BBC et M. Bernard Morel, urbaniste, sont présents.*

CCU-22041921

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE DE RÉVISION DES PIIA CCU-21121433 ET CCU-22022228 POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DEUX HABITATIONS BIFAMILIALES ISOLÉES**

LIEU : 108, RUE PROVENCHER  
(LOTS PROJETÉS 6 468 408 ET  
6 468 409)

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-22022228 pour l'obtention d'un permis de construction pour deux habitations bifamiliales isolées;

ATTENDU QUE le projet soumis prévoit la subdivision du lot 6 373 378 en deux lots distincts (lots projetés 6 468 408 et 6 468 409) qui accueilleraient chacun une habitation bifamiliale isolée (duplex);

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 construction est une intégration harmonieuse avec le milieu existant;

ATTENDU les recommandations CCU-21121433 et CCU-22022228 qui refusait le projet;

ATTENDU QUE les conditions de la recommandation CCU-22022228 exigeaient notamment une diminution du gabarit des bâtiments par une réduction significative de la profondeur et de la largeur des bâtiments. Des simulations visuelles étaient aussi exigées pour permettre une meilleure lecture du secteur et du contexte d'implantation;

ATTENDU QUE la largeur, la profondeur et la superficie d'implantation des bâtiments ont été légèrement réduites par rapport à la version précédente du projet;

ATTENDU QUE le requérant a fourni un argumentaire en lien avec la typologie d'habitation offerte et les objectifs du plan d'urbanisme durable (PUD). Il fait état aussi des gabarits de bâtiment variés du secteur avoisinant;

ATTENDU QUE pour le stationnement, le projet propose l'aménagement d'une allée de circulation commune et mitoyenne menant vers les portes de garages localisées sur les murs latéraux. La mise en commun de l'allée permet de réduire la surface pavée en cour avant. Conformément à l'article 217 du règlement de zonage no 1235, les propriétaires devront conclure devant notaire un acte de servitude réelle entendue avec la Ville de Mont-Saint-Hilaire;

ATTENDU QUE pour la hauteur et les niveaux de planchers des bâtiments projetés, les données fournies sont les suivantes :

- Dalle garage : 24,02;
- Rez-de-chaussée : 27,06;
- Faîte : 34,74;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

Bâtiment 1 :

- Murs : Fibrociment installé à la verticale de la compagnie James Hardie, collection Hardie Panel, modèle lisse, couleur « Blanc arctique »;
- Toit principal : Bardeaux d'asphalte de la compagnie BP, collection Mystique, couleur « Ardoise antique »;
- Toits secondaires : Acier de la compagnie Vicwest, collection Prestige, couleur « Fusain charcoal »;
- Fenêtres, porte-patio, portes de garage et garde-corps de couleur noire;
- Fascias de couleur grise;
- Porte d'entrée de couleur rouge;

Bâtiment 2 :

- Murs : Fibrociment installé à l'horizontale de la compagnie James Hardie, collection Hardie Panel, modèle lisse, couleur « Gris ardoise »;
- Toit principal : Bardeaux d'asphalte de la compagnie BP, collection Mystique, couleur « Ardoise antique »;
- Toits secondaires : Acier de la compagnie Vicwest, collection Prestige, couleur « Fusain charcoal »;
- Fenêtres, porte-patio, portes de garage et garde-corps de couleur blanche;
- Fascias de couleur grise;
- Porte d'entrée de couleur rouge;

ATTENDU QUE le terrain est situé à proximité d'une emprise ferroviaire. Puisqu'il constitue un terrain intercalaire, il est admissible à une réduction de la marge de recul par rapport à l'emprise ferroviaire. Il est aussi exempté de réaliser une étude d'impact sur les nuisances sonores et une étude d'impact sur les vibrations. Or, des mesures de mitigation sont préconisées;

ATTENDU QUE les plans indiquent qu'il y aura utilisation de verre asymétrique comme mesure de mitigation pour les nuisances sonores et les vibrations;

ATTENDU QUE deux (2) des trois (3) arbres matures d'intérêt situés en cour avant pourront être préservés selon les projet révisé;

ATTENDU QUE le style architectural, la forme des toitures, les matériaux et les coloris proposés s'harmonisent au secteur environnant;

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 de révision du PIIA CCU-22022228 pour l'obtention d'un permis de construction pour deux habitations bifamiliales isolées, selon les attendus et les conditions suivantes :

Architecture :

- Pour le bâtiment 1, une teinte de gris est favorisée pour les fenêtres, la porte-patio, les portes de garage et les garde-corps.

Aménagement de terrain :

- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à conserver avant de débiter les travaux et conserver pendant toute la durée du chantier, le tout devant être exécuté conformément au document intitulé : « Travaux d'arboriculture et mesures d'atténuation d'impact pour végétaux ligneux » qui seront joints au permis de construction pour en faire partie intégrante.

En référence aux documents suivants :

- Recommandation CCU-22022228;
- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 5 avril 2022, minute 56224;
- Plans d'architecture préparés par Architecture CBA inc., datés du 6 avril 2022, feuillets 1 à 14 de 14;
- Argumentaire préparé par Bernard Morel, urbaniste, daté du 6 avril 2022.

CCU-22041922

**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 50.

---

Marie-Line Des Roches, secrétaire

---

Jean-Marc Bernard, président

