

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

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 25 OCTOBRE 2022**

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 25 octobre 2022 à 19 h, en présentiel à la salle Martin de l'Hôtel de Ville, à laquelle sont présents :

MM. Jean-Marc Bernard, président  
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

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

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

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

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

Noé Bünzli, conseiller professionnel en  
urbanisme,  
Service de l'aménagement du territoire et de  
l'environnement (*via la plateforme Teams,  
jusqu'à 20 h 20*)

Est absent : M. Danny Gignac

CCU-22102501

**ACCEPTATION**

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA  
RÉUNION ORDINAIRE DU 25 OCTOBRE 2022**

**Il est unanimement recommandé**

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 25 octobre 2022 soit accepté avec l'ajout de la section « Varia » traitant du point suivant :

- Échéances de mandat

CCU-22102502

ACCEPTATIONACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 20 SEPTEMBRE 2022**Il est unanimement recommandé**

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 20 septembre 2022 soit accepté, tel que rédigé.

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-22102503

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

LIEU : 38, RUE SAINT-CHARLES

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

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement 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 au niveau d'une rénovation est que toute intervention doit favoriser la préservation et la mise en valeur des caractéristiques du Vieux-Village et assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE le bâtiment n'est pas un bâtiment à valeur patrimoniale, mais qu'il se situe dans le secteur particulier du Vieux-Village;

ATTENDU QUE les travaux consistent à remplacer le revêtement de toit existant du bâtiment principal par un revêtement plus durable et écologique, sans impact sur les caractéristiques du secteur particulier;

ATTENDU QUE le matériau est un revêtement métallique, sans attache apparente, par Vicwest de couleur « Gris argent » tel qu'existant au garage détaché;

ATTENDU QUE les travaux ont déjà été réalisés et ce, sans certificat d'autorisation. La demande vise ainsi à régulariser la situation;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables 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 :

- Photos prises par le propriétaire et déposées le 26 septembre 2022.

CCU-22102504

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

LIEU : 874, 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 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'une rénovation est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment et celui des bâtiments contigus lorsque c'est le cas;

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer la porte de garage par un modèle différent;

ATTENDU QUE les travaux ont déjà été réalisés et ce, sans certificat d'autorisation. La demande vise ainsi à régulariser la situation;

ATTENDU QUE la porte de garage est une porte en aluminium de couleur noire, pleinement vitrée à 20 carreaux dont le verre est opaque et miroir, modèle G-4400 par Garaga;

ATTENDU QUE les bâtiments du secteur présentent des modèles de porte de garage variés;

ATTENDU QUE le modèle de porte est similaire à des portes de garage existantes du secteur;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables 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 :

- Détail du matériau et soumission préparée par Les portes de garage Universelles inc. portant le no 2219107-2, datée du 3 janvier 2022.

CCU-22102505

**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 : 524, RUE PIEDMONT

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 les travaux consistent à agrandir la résidence, sans modifier l'emprise au sol et à remplacer les portes et fenêtres et l'ensemble des revêtements extérieurs à l'exception de la brique rouge;

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 les objectifs principaux du PIIA au niveau d'un projet d'agrandissement sont d'harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant et les bâtiments des terrains adjacents et de minimiser les impacts liés à l'augmentation du gabarit de la construction sur les propriétés voisines;

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

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé crée un ensemble cohérent avec des composantes architecturales s'intégrant bien ensemble et avec le milieu d'insertion;

ATTENDU QUE, malgré l'augmentation de la taille du bâtiment, le gabarit proposé s'intègre bien au site et aux bâtiments voisins;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- OPTION 1 :
  - Brique rouge existante;
  - Pierre de la compagnie Permacon, modèle Pierre Mondrian, couleur nuancée «Grise Scandina »;
  - Façade avant : CanExel de la compagnie Maibec, modèle Ced'R-Vue 6'', couleur «Gris brume »;
  - Façades latérales et arrière : Vinyle de la compagnie Royal, modèle Vinyle 6'', couleur « Grise Estate »;
  - Toiture en bardeau d'asphalte de la compagne BP, modèle Mystique, couleur noire deux tons;
- OPTION 2 :
  - Brique rouge existante;
  - Pierre de la compagnie Permacon, modèle Pierre Mondrian, couleur nuancée « Grise Scandina »;
  - Façade avant : CanExel de la compagnie Maibec, modèle Ced'R-Vue 6'', couleur « Granit »;
  - Façades latérales et arrière : Vinyle de la compagnie Royal, modèle Vinyle 6'', couleur « Gris Fer 88 »;
  - Toiture en bardeau d'asphalte de la compagne BP, modèle Mystique, couleur noire deux tons;
- OPTION 3 :
  - Brique rouge existante;
  - Pierre de la compagnie Permacon, modèle Pierre Mondrian, couleur nuancée « Grise Scandina »;
  - Façade avant : CanExel de la compagnie Maibec, modèle Ced'R-Vue 6'', couleur « Sable »;
  - Façades latérales et arrière : Vinyle de la compagnie Royal, modèle Vinyle 6'', couleur « Sable »;
  - Toiture en bardeau d'asphalte de la compagne BP, modèle Mystique, couleur noire deux tons;

ATTENDU QUE l'option no. 1 et l'option no. 3 de revêtement proposé s'intègrent bien au bâtiment et au milieu d'insertion, mais que l'option no. 1 est celle s'harmonisant davantage;

ATTENDU QUE l'option no. 2 de revêtement proposé ne s'intègre pas bien au milieu d'insertion puisque les couleurs proposées sont trop foncées;

ATTENDU QUE le revêtement de vinyle sur les façades latérales et arrière est un revêtement de qualité inférieure aux autres revêtements présents sur le bâtiment;

ATTENDU QUE le revêtement léger du bâtiment actuel est déjà un revêtement de vinyle;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables 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 et les conditions suivantes :

- L'utilisation du revêtement de CanExel sur les façades latérales et arrière est favorisée;
- L'utilisation des matériaux proposée dans l'option no. 1 est favorisée;
- L'utilisation des matériaux proposée dans l'option no. 2 est refusée;
- L'utilisation des matériaux proposée dans l'option no. 3 est acceptable.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par L'Établi, architecture & design, révisés le 15 août 2022, feuillets A1 à A9 de A9;
- Présentation au CCU préparée par L'Établi, architecture & design, révisée le 3 octobre 2022, projet 22-132, page 1 à 17 de 17.

CCU-22102506

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 978, CHEMIN DE LA MONTAGNE

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

ATTENDU QUE le projet consiste en l'agrandissement du logement bigénérationnel existant situé au sous-sol du bâtiment principal;

ATTENDU QUE le projet est assujetti 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 les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'architecture sont d'harmoniser la silhouette architecturale de la construction avec les bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat, d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation et d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE la résidence a une valeur patrimoniale dite « bonne » selon le repérage du patrimoine bâti de la firme Patri-Arch;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé reprend les mêmes composantes architecturales que le reste du bâtiment permettant ainsi une bonne intégration;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé n'a pas d'impact sur la partie ancienne du bâtiment où se trouvent les éléments ayant la plus grande valeur patrimoniale;

ATTENDU QUE l'agrandissement de 68,22 mètres carrés se fait entièrement en cour arrière et n'est pratiquement pas visible de la rue;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Revêtement de bois identique à l'existant;
- Toiture en bardeaux d'asphalte identique à l'existant;
- Ouvertures avec pourtour en bois blanc identique à l'existant;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables 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 :

- Plans d'architecture réalisés par Brigitte Bruneau, technologue en architecture, projet no. C22-005, pages 1 à 7 de 7, datés du 1<sup>er</sup> septembre 2022;
- Plan d'implantation réalisé par Roch Mathieu, arpenteur-géomètre, dossier 13572, minute 20295, daté du 2 septembre 2022.

CCU-22102507

RECOMMANDATION

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

LIEU : 832, RUE JORDI-BONET

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

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement 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'une rénovation est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment et celui des bâtiments contigus;

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer le revêtement de toit présentement en bardeaux d'asphalte;

ATTENDU QUE le matériau proposé est de la tuile métallique d'acier fabriqué par « Armadura metal roof » dans les teintes de brun, soit la couleur « Kodiak » ;

ATTENDU QUE la toiture du bâtiment est peu visible de la rue en raison de la pente ascendante du terrain et de la faible pente des toits;

ATTENDU QUE le matériau est durable et écologique et s'harmonise sur l'ensemble de la construction;

ATTENDU QUE le matériau proposé améliore la qualité du cadre bâti du bâtiment sans altérer la qualité des bâtiments voisins;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables 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 autres couleurs neutres disponibles chez le fabricant sont aussi acceptables et adaptées au projet, telles que les couleurs, *Charcoal Slate, Éclipse, Harvest Wood et Stone*.

En référence aux documents suivants :

- Lettre des propriétaires datée du 28 septembre et déposée le 29 septembre 2022;
- Feuille numérique de la compagnie Armadura metal roof, déposé le 29 septembre 2022;
- Échantillon du matériau de la compagnie Armadura metal roof, couleur « Kodiak », déposé le 29 septembre 2022.

CCU-22102508

**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 : 420, PLACE DIAMOND

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 les objectifs principaux du PIIA au niveau d'un agrandissement sont d'harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant et les bâtiments des terrains adjacents et de minimiser les impacts liés à l'augmentation du gabarit de la construction sur les propriétés voisines;

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

ATTENDU QUE le projet consiste à transformer complètement le style architectural du bâtiment;

ATTENDU QUE les travaux consistent à :

- Remplacer le toit plat par un toit à deux versants en intégrant un avant-toit;
- Agrandir le bâtiment par l'ajout d'un étage partiel;
- Remplacer le revêtement extérieur;
- Modifier les dimensions de certaines ouvertures en façade;
- Ajouter un avant-toit secondaire au garage;

ATTENDU QUE l'agrandissement superpose le volume existant du bâtiment et que l'emprise au sol du bâtiment demeure la même;

ATTENDU QUE les bâtiments du secteur sont majoritairement composés de toits à deux versants et comportent un étage partiel, un comble aménagé ou de demi-niveaux (slip-level);

ATTENDU que la rue présente une pente ascendante et que l'ajout d'étage est partiel et se situe du côté gauche du bâtiment de manière à atténuer l'impact sur les bâtiments voisins;

ATTENDU QUE les matériaux sont :

- Bardeau d'asphalte par BP, modèle mystique 42 de couleur noire 2 tons;
- Revêtement de toit métallique à l'avant-toit du garage en acier par Vicwest, sans attache apparente, d'une largeur de 12 pouces, calibre 26 ou l'équivalent, de couleur « Gris régent »;
- Clin en fibrociment par James Hardie d'une largeur de 6 pouces, installé à l'horizontale de couleur blanche en option 1 ou;
- Clin en bois par Maibec ou Juste du pin d'une largeur de 6 pouces, installé à l'horizontale de couleur blanche en option 2;
- Planches cornières et moulurations des ouvertures de couleur blanche;
- Fenêtres, fascias et soffites de couleur noire;
- Porte d'entrée double en bois de couleur naturelle avec fenestration;
- Porte de garage pleine de couleur noire avec insertion de verre dans sa partie supérieure;
- Ornement de toit, poutres, colonnes et équerres en bois de couleur naturelle;

ATTENDUE QU'UN revêtement extérieur en bois ou en fibrociment est un choix de matériau plus durable et de plus grande qualité que le revêtement extérieur actuel en acrylique;

ATTENDUE QUE les couleurs des matériaux sont similaires à l'existant et s'harmonisent avec les bâtiments voisins;

ATTENDU QUE le projet atteint majoritairement les objectifs et critères applicables 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 et les conditions suivantes :

- Le conduit de fumée de la cheminée en maçonnerie de la façade du bâtiment doit être condamné n'étant plus conforme aux normes de dégagement minimal au toit prescrit par le CCQ 2010. En conséquence le foyer au bois devra être retiré;
- Le clin de bois plutôt que de fibrociment est favorisé puisqu'il constitue un matériau plus noble.

En référence aux documents suivants :

- Plan de localisation extrait du certificat de localisation préparé par François Lemay, arpenteur-géomètre, minute 00427, daté du 17 octobre 2013;
- Plans d'architecture préparés par Marchitecture, datés du 15 juillet 2022, révisés le 28 septembre 2022, feuillets E1 et A1 à A4 de A10, déposés le 30 septembre 2022;
- Document présentant les matériaux et un visuel couleur préparé par Marchitecture, déposé le 30 septembre 2022.



CCU-22102510

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

LIEU : 1571, RUE CASAVANT

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 vise à rendre conforme l'aire de stationnement et son aménagement préalablement au changement d'usage projeté pour le bâtiment situé à gauche sur l'immeuble visé par la demande;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 49, en fonction des objectifs et critères particuliers applicables à la zone industrielle ou aux zones industrielles;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'implantation est que l'implantation des différentes fonctions sur le site doit présenter un ensemble harmonieux, sécuritaire et cohérent;

ATTENDU QUE l'aire de stationnement n'est pas bien délimitée sur le site causant ainsi un enjeu au niveau de l'accès et de la circulation;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'aménagement de terrain sont d'encourager les aménagements paysagers qui accordent une image industrielle de qualité, de favoriser une transition harmonieuse entre les usages avoisinants et les usages industriels et d'améliorer la qualité environnementale de l'aménagement paysager;

ATTENDU QUE l'aire de stationnement proposée prévoit de conserver l'importante bande végétalisée en avant-lot en plus d'ajouter un terre-plein végétalisé bordant le bâtiment et la ligne de lot latérale gauche;

ATTENDU QUE l'indice de canopée projetée à l'intérieur de l'aire de stationnement n'est pas suffisant;

ATTENDU QUE l'aire de stationnement devra être entourée de terre-pleins végétalisés de façon à rendre les déplacements sécuritaires et à augmenter la canopée à l'intérieur de l'aire de stationnement;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas la majorité des objectifs et critères applicables 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 des travaux d'aménagement de terrain, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Un plan d'aménagement révisé devra être présenté à nouveau au comité consultatif d'urbanisme pour recommandation. Sur ce plan, ces éléments devront être représentés et être conformes aux dispositions du Règlement de zonage no 1235 :
  - Un terre-plein végétalisé d'une largeur minimale de 1,8 mètre devra faire le tour de l'aire de stationnement et des arbres devront y être plantés. Ce terre-plein devra permettre de diviser l'aire de stationnement de l'allée commune de l'immeuble;
  - La profondeur des cases de stationnement régulières doit minimalement être de 5,5 mètres (art. 215);

- La profondeur des cases de stationnement pour personnes handicapées doit minimalement être de 5,5 mètres (art. 216);
- La largeur de l'allée de circulation doit minimalement être de 6 mètres (art. 215);
- L'espace de stationnement doit être muni d'un système permettant l'éclairage de toute sa surface afin d'assurer la sécurité des usagers. Le flux lumineux doit être dirigé vers le sol afin d'éviter l'éblouissement des usagers et réduire la pollution lumineuse (art. 218);
- L'entrée charretière doit avoir une largeur minimale de 7 mètres et une largeur maximale de 10 mètres (art. 220);
- Une bande tampon végétalisée d'une largeur minimale de 1,8 mètre doit être aménagée le long des lignes latérales et arrière (art. 220);
- La bordure de béton autour de l'aire de stationnement doit avoir une largeur minimale de 15 centimètres (art. 220);
- Un indice de canopée minimalement de 15 % doit être présent à l'intérieur de l'aire de stationnement (art. 220.1).

En référence au document suivant :

- Plan d'aménagement réalisé par M. Benoit Laliberté, reçu le 17 octobre 2022.

**CCU-22102511**

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION BIGÉNÉRATION**

LIEU : 643, RUE CARDINAL

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 comprend l'intégration d'un logement bigénérationnel;

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 d'une implantation est d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des agrandissements qui respectent les qualités paysagères du secteur;

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 ainsi que d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

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

ATTENDU QUE l'implantation des bâtiments doit être conçue en harmonie des points de vue remarquables du secteur;

ATTENDU QUE les caractéristiques architecturales des bâtiments avoisinants doivent être considérés pour les nouveaux projets;

ATTENDU QUE l'espace résiduel pour accueillir le bâtiment est restreint par la proximité du boisé et de la topographie particulière du site;

ATTENDU QUE le bâtiment est implanté près du boisé et que trois arbres d'intérêt ont été localisés à moins de 3 mètres des fondations du bâtiment. Le projet ne propose aucune mesure de protection ou d'atténuation pour assurer leur pérennité;

ATTENDU QUE la forme et l'empreinte au sol du bâtiment sont pensées de manière à respecter le milieu naturel, sans toutefois assurer un dégagement minimal adéquat;

ATTENDU QUE le volume du bâtiment est conçu sur deux étages et intègre un plafond cathédral partiel sans considérer la cime des arbres du boisé;

ATTENDU QUE le bâtiment n'accueille pas de jeux de volumes par des murs en retraits ou des avancées;

ATTENDU QUE les bâtiments qui composent l'unité de paysage présentent des toitures à plus fortes pentes avec corniches, des revêtements muraux aux teintes claires et texturées ainsi que des ouvertures aux couleurs foncées;

ATTENDU QUE les matériaux sont :

- Toit métallique par Mac ou Lussier de couleur « Minerai de fer » par Gentek no 5P6;
- Pierre par Permacon, modèle Laffit de couleur « Oasis » avec mortier de couleur « Gris perle » ;
- Clin de PVC cellulaire par DizaL, largeur de 4 pouces, profilé en V, de couleur « Cumaru léger »;
- Deux portes en façade par Novatech de couleur « Cuivre » par Gentek, avec vitrail modèle boléro et mur rideau;
- Porte de garage pleine de couleur « Cuivre », aluminium par GENTEK et imposte avec vitrail modèle boléro;
- Fenêtres de couleur « Minerai de fer » par Gentek et lisses décoratives situées au-dessus et en-dessous des ouvertures de couleur « Cuivre », aluminium de Gentek no 575;
- Fascias de couleur « Cuivre », aluminium par Gentek no 575;

ATTENDU QUE le clin de PVC cellulaire n'est pas un revêtement écologique et qu'il prédomine toutes les façades;

ATTENDU QUE les coloris des portes, des fenêtres, des soffites et des fascias ne sont pas identiques;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas la majorité des objectifs et critères applicables 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 :
  - Implanter le bâtiment plus près de la rue pour dégager le milieu naturel à proximité considérant que le bâtiment est autorisé jusqu'à 7 mètres de la ligne avant ou réduire la profondeur du bâtiment;
  - Réduire la largeur de l'entrée charretière à 7 mètres maximum en conformité avec le Règlement de zonage no 1235;
- Architecture :
  - Revoir le volume du bâtiment afin de mieux protéger la cime des arbres du boisé en proposant un bâtiment à demi-niveaux, avec un étage partiel ou avec un comble aménagé;

- Revoir la forme du bâtiment pour la rendre plus harmonieuse et assurer une meilleure intégration au secteur en intégrant :
    - des jeux de volume et ;
    - des murs en retrait ou en avancée pour la façade principale;
  - Ajouter aux toits du bâtiment des débords de toits en rappel aux caractéristiques des bâtiments du secteur;
  - Remplacer le clin de PVC cellulaire par un revêtement plus écologique comme du clin de bois ou encore du fibrociment aux teintes claires et texturées pour assurer son intégration. Un revêtement noble est favorisé;
  - Éliminer sur la façade principale, le balcon à l'étage ainsi que la fenêtre au sous-sol;
  - Retirer le porte-à-faux à l'étage sur la façade arrière ou réduire sa profondeur afin de considérer sa proximité avec la cime de l'arbre d'intérêt à proximité;
  - Le balcon arrière doit reposer sur pieux visés plutôt que sur pilastres de béton ou fondation continue pour éviter une excavation plus importante au milieu boisé et naturel;
  - Les portes, les fenêtres, les soffites et les fascias doivent être de même couleur, soit Minerai de fer no 5P6 par Gentek pour distinguer les composantes architecturales;
- Aménagement
    - Un plan d'aménagement préparé par un professionnel devra être déposé lors de la révision PIIA du projet. Ce plan doit inclure :
      - Les mesures de gestion des eaux de ruissellement;
      - Les mesures de protection et d'atténuation des arbres d'intérêt et du milieu naturel à proximité;
      - L'aménagement, le pavage des cours et les plantations d'essences indigènes comprenant au moins un arbre à grand déploiement.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 18 octobre 2022, minute 58398;
- Plans d'architecture préparés par Gilles Larouche, déposés le 12 octobre 2022, feuillets 1 à 4 de 7;
- Visuel couleur préparé par Hélène Lapierre, la demanderesse, déposé le 16 octobre 2022;
- Document incluant les détails des matériaux et précisions préparé par Hélène Lapierre, la demanderesse, déposé le 19 octobre 2022.

**AVIS**

CCU-22102513

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'AUTORISATION AFIN D'EFFECTUER  
DES TRAVAUX DANS UNE ZONE À RISQUE DE  
GLISSEMENT DE TERRAIN**

LIEU : 1505, CHEMIN DES PATRIOTES  
NORD

ATTENDU le dépôt d'une demande d'autorisation afin d'effectuer des travaux dans une zone à risques de glissement de terrain dans le cadre de travaux de construction d'une remise à jardin;

ATTENDU QUE selon les dispositions du Règlement de zonage no 1235, la propriété visée par la demande est située en partie dans la zone à risques de glissement de terrain de la rivière Richelieu;

ATTENDU QUE le règlement de zonage précise, à l'article 291, portant sur les restrictions à la délivrance de permis ou de certificat d'autorisation dans les secteurs à risques telle la rivière Richelieu, que tout nouveau bâtiment accessoire à l'usage résidentiel font partie des interventions interdites, à moins d'avoir été préalablement autorisées par le conseil à la suite de l'obtention de l'avis du comité consultatif d'urbanisme et si une étude géotechnique de type 1 (tel que décrite au tableau 12.1) démontre que les interventions projetées ne sont pas susceptibles de provoquer ou d'être touchées par un glissement de terrain;

ATTENDU QUE selon le rapport géotechnique réalisé par Les Laboratoires de la Montérégie inc., daté du 16 juillet 2021, la remise à jardin ne contribuera pas à diminuer le coefficient de sécurité du talus, estimé à 1,5 à long terme;

ATTENDU QUE les charges de la structure de la remise seront reprises par des pieux vissés. Ces pieux devront être appuyés dans les sols argileux à environ 3,5 m de profondeur, soit à l'élévation du bas du talus, afin de ne pas ajouter de charges dans le haut du talus;

ATTENDU QUE les travaux devront être réalisés en conformité avec les recommandations émises par Les Laboratoires de la Montérégie inc. et les conditions énumérées à l'article 291 du Règlement de zonage no 1235,

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

**D'APPROUVER** la demande d'autorisation afin d'effectuer des travaux dans une zone à risques de glissement de terrain dans le cadre de travaux de construction d'une remise à jardin, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Avis géotechnique pour la construction d'une remise à jardin, préparé par Maxime Gerbeau, ingénieur, pour Les Laboratoires de la Montérégie inc., numéro de référence au dossier S-2106197-A, daté du 16 juillet 2021.

#### VARIA

CCU-22102514

#### RECOMMANDATION

#### ÉCHÉANCES DE MANDAT

ATTENDU QUE le mandat de plusieurs membres vient à échéance prochainement, plus précisément :

- M. Jean-Marc Bernard – 5 décembre 2022;
- M. François Paradis – 31 décembre 2022;
- M. Danny Gignac – 31 décembre 2022;
- M. Raymond Jacques – 31 décembre 2022;
- Mme Marie-Ève Daunais – 31 décembre 2022;
- Mme Christine Tardif – 31 décembre 2022;

ATTENDU QUE le mandat de Mme Lyne Perreault vient quant à lui à échéance le 3 mai 2023;

ATTENDU QUE tous les membres ont signifié leur intérêt pour renouveler leur mandat au sein du comité consultatif d'urbanisme à l'exception de M. Raymond Jacques,

**Il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**DE RENOUELER** les mandats de MM. Jean-Marc Bernard, François Paradis, Danny Gignac et de M<sup>mes</sup> Marie-Ève Daunais et Christine Tardif en tant que membres citoyens du comité consultatif d'urbanisme.

CCU-22092015

**ACCEPTATION**

**LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 21 h 25.

---

Marie-Line Des Roches, secrétaire

---

Jean-Marc Bernard, président