

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 22 NOVEMBRE 2022

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 22 novembre 2022 à 19 h, en présentiel à la salle Ernest-Choquette, à laquelle sont présents :

- MM. Jean-Marc Bernard, président
Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président
Danny Gignac
François Paradis
- M^{mes} Marie-Ève Daunais
Lyne Perreault
Christine Tardif

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

- M^{mes} 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

Sont absents : M^{me} Isabelle Thibeault, conseillère municipale
M. Raymond Jacques

CCU-22112201

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 22 NOVEMBRE 2022**

Il est unanimement recommandé

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 22 novembre 2022 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-22112202

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION
ORDINAIRE DU 25 OCTOBRE 2022**

Il est unanimement recommandé

QUE le compte-rendu de la réunion ordinaire du 25 octobre 2022 soit accepté, tel que rédigé.

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-22112203

RECOMMANDATION

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

LIEU : 137, RUE MESSIER

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 la demande vise à remplacer l'enseigne attachée au bâtiment, sans modifier la taille ni le style de celle existante;

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

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

ATTENDU QUE le projet d'affichage proposé s'intègre bien au bâtiment et au milieu d'insertion;

ATTENDU QUE l'enseigne proposée a un fond noir et une écriture blanche et que l'ensemble de la proposition est sobre et de bonne qualité;

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 un projet d'affichage, selon les attendus.

En référence au document suivants :

- Plan d'affichage fait par Isabelle Bégin de chez Électricité MD enseignes INC., daté du 27 septembre 2022.

CCU-22112204

RECOMMANDATION

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

LIEU : 27, CHEMIN OZIAS-LEDUC

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 35, en fonction des objectifs et critères applicables au Village de la Montagne, au chemin de la Montagne et au chemin Ozias-Leduc;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'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 coloris;

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

ATTENDU QUE le bâtiment précédent a été incendié et que le terrain est maintenant vacant;

ATTENDU QUE la propriété fait partie intégrante d'un des milieux naturels terrestres identifiés par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) qui autorise exceptionnellement certaines constructions à l'extérieur du couvert forestier;

ATTENDU QUE la réalisation des travaux de construction nécessite l'abattage d'un (1) seul arbre de condition moyenne pour implanter la piscine puisque la probabilité de survie de l'arbre à moyen terme est questionnable selon l'ingénieur forestier qui recommande l'abattage;

ATTENDU QUE six (6) arbres doivent être abattus parce qu'ils montrent des signes évidents de dépérissement et que des mesures de mitigation d'impacts sont proposées pour assurer la pérennité des six (6) autres arbres à proximité du bâtiment;

ATTENDU QUE la propriété n'est pas reliée à la voie publique, mais que l'acte de servitude numéro 183 258 confirme une servitude de passage sur la propriété voisine située au 35, chemin Ozias-Leduc;

ATTENDU QUE le terrain est situé dans le périmètre d'urbanisation sans être desservi par les infrastructures municipales;

ATTENDU QU'en vertu du Règlement sur les permis et certificats no. 1234, une construction peut être autorisée dans la zone H-88, sans être raccordée au service d'aqueduc et d'égout municipaux si elle est munie d'une installation sanitaire conforme au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées ainsi que d'un système d'alimentation en eau potable;

ATTENDU QUE la construction ne sera pas visible de la voie publique et que l'habitation s'insère dans le milieu naturel existant, sans déboisement, ni remblai;

ATTENDU QUE le bâtiment est proposé en deux volumes principaux pour s'intégrer au milieu naturel existant notamment aux regroupements d'arbres situés à proximité et que le gabarit du bâtiment est acceptable compte tenu du faible impact sur les composantes naturelles du terrain;

ATTENDU QUE les matériaux proposés sont :

- Toiture métallique par Mac Metal architectural, modèle MS1 de couleur « Gris charcoal »;
- Clin de bois de 6 pouces par *Juste du pin*, série Akta, fini antique de couleur « Bois d'épave »;
- Pierre par Arriscraft modèle Adair Limestone de couleur « Georgian Blend »;
- Revêtement d'acier de couleur « Gris charcoal »;
- Porte et fenêtres, soffites et fascias de couleur « Gris charcoal »;
- Porte d'entrée pleine avec imposte et lanterneau complètement vitrés;
- Portes de garage avec un vitrage intégré en partie supérieure par Garex, modèle Seigneurie / Villeray;
- Poutres et colonnes en bois massif, teint couleur « Séquoia pâle » par *Juste du pin* ou l'équivalent;

ATTENDU QUE l'aménagement prévoit la plantation des 14 arbres ayant un diamètre minimal de 5 centimètres à la plantation;

ATTENDU QUE le chemin d'accès et d'une partie de la cour avant peuvent être gravelés puisque les cases de stationnement sont planifiées à l'intérieur du garage selon les articles 218 et 238 du Règlement de zonage 1235;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des 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 une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Implantation
 - La reconfiguration du tracé du chemin privé doit assurer les dégagements minimums de deux arbres d'intérêts situés à proximité considérant leur rayon de protection de 6,80 m à 8,30 m;
 - L'implantation du nouveau poteau Hydro-Québec en bordure du chemin privé doit être située à l'extérieur de la bande de protection des arbres. Son implantation est favorisée de l'autre côté du chemin;
 - La remise qui empiète sur le terrain en conservation doit être rénovée et relocalisée conformément ou démantelée par l'utilisation d'une petite machinerie afin d'atténuer l'impact sur le milieu naturel;
 - L'implantation de l'installation septique et de l'ouvrage de captage des eaux ne doivent pas nécessiter l'abattage d'arbres pour permettre leur installation;

- Architecture
 - Il est favorisé de revoir les toits plats pour le volume secondaire, précisément le rangement situé à droite au rez-de-chaussée et celui à l'arrière qui mène au toit-terrasse à l'étage. Des toits en pentes sont préconisés;
 - La couleur du crépi de ciment qui recouvre la fondation doit être d'une couleur sobre;
 - L'éclairage du bâtiment doit être dirigé vers le sol afin d'éviter toute pollution visuelle vers le ciel et les systèmes d'éclairage ne doivent pas projeter de couleur.

- Aménagement
 - Le plan d'aménagement doit être coordonné avec la numérotation des arbres de l'ingénieur forestier considérant que l'arbre no 4 est un arbre remarquable, pour éviter tout type d'erreur en chantier;
 - Les plantations doivent être des essences indigènes au niveau des trois strates de plantation, les essences suivantes doivent être remplacées;
 - Spoloborus Heterolepsis;
 - Miscanthus Morning light;
 - Juniperus ou taxus (problématique avec Malus et Amélanquier);
 - Juniperus Fairview (problématique avec Malus et Amélanquier);
 - Spécimen Érable;
 - Spécimen Pin;
 - L'éclairage des aménagements et du chemin d'accès doit être dirigé vers le sol afin d'éviter toute pollution visuelle vers le ciel.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy arpenteur-géomètre, daté du 13 juillet 2022, minute 58295;
- Lettre de présentation du projet préparé par Steve Girard, designer d'intérieur chez DGDA Architecture + Design, déposée le 27 octobre 2022;
- Plans d'architecture préparés par Steve Girard, designer d'intérieur chez DGDA Architecture + Design, datés du 26 septembre 2022, feuillets A7 à A10 de A17;
- Charte des matériaux extérieurs préparée par DGDA Architecture + Design, déposée le 27 octobre 2022;
- Plan d'aménagement paysager préparé par Simon Leclerc technologue en architecture chez Aménagements Yan Traversy inc. no BERUMA, daté du 24 octobre 2023, pages 1 et 2 de 2;
- Rapport d'analyse et de mitigation d'impact sur des arbres à proximité d'un chantier de construction préparé par Guillaume Sainte-Marie ingénieur forestier chez Trame Verte, daté du 26 septembre 2022 et déposé le 27 octobre 2022.

CCU-22112205

RECOMMANDATION

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

LIEU : 347, RUE JACQUES-ODELIN

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 les travaux consistent à changer le revêtement d'agrégat beige par un revêtement de Canoxel blanc alors que la portion du bâtiment en brique rouge restera telle quelle;

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 matériau proposé est le suivant :

- Revêtement de CanExel, modèle Ridgewood D-5, installé à l'horizontale, de couleur blanche;

ATTENDU QUE le changement de revêtement proposé s'intègre bien au bâtiment ainsi qu'à son milieu d'insertion;

ATTENDU QUE des travaux identiques ont été autorisés sur un bâtiment voisin;

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 aux documents suivants :

- Photos fournies par le demandeur, Jean Cayer, en date du 24 octobre 2022.

CCU-22112206

RECOMMANDATION

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

LIEU : 163, RUE DE SALABERRY

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

ATTENDU QUE la demande vise un remplacement de revêtement sur les quatre façades du bâtiment et l'ajout d'un perron en fibre de verre de superficie et configuration similaires à l'existant, avec un garde-corps et des colonnes en aluminium noir;

ATTENDU QUE les ouvertures ainsi que les soffites et les fascias seront peints en noir afin de s'harmoniser avec les colonnes et le garde-corps;

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 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 rénovations proposées s'intègrent bien au bâtiment et à son milieu d'insertion;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Option 1 :
 - Briques Griffintown, « Gris graphite » lisse en façade avant;
 - Revêtement d'acier de la compagnie MAC, de couleur « Zinc brossé », installé à l'horizontale en façades latérales, arrière et avant.
- Option 2 :
 - Briques Griffintown, « Gris graphite » lisse en façade avant;
 - Revêtement d'acier de la compagnie MAC, de couleur « Zinc brossé », installé à l'horizontale en façade avant;
 - Revêtement de vinyle de la compagnie GENTEK, de couleur « Gris granite », installé à l'horizontale en façades latérales et arrière;

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 les conditions suivantes :

- Lors de la demande de permis, seule l'option 1 (brique et acier) pourra être autorisée;
- L'espace vide sous le perron devra être dissimulé par un revêtement de bois.

En référence au document suivant :

- Plan de rénovation réalisé par le demandeur, M. Jean-François Leblanc, reçu le 24 octobre 2022.

RÉVISION DE PIIA

CCU-22112207

RECOMMANDATION

DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA NO CCU-22071917 POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE

LIEU : 490, RUE FORTIER

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA no CCU-22071917 pour l'obtention d'un permis de construction 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 règlement de 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;

ATTENDUE QUE plusieurs critères du règlement de PIIA au niveau d'un projet de rénovation ne sont pas respectés, plus précisément les critères suivants :

- le rythme et les proportions du bâtiment créés par les ouvertures ou les jeux de matériaux doivent être respectés;
- les matériaux de revêtements extérieurs (type, profilé, couleurs) ainsi que les éléments architecturaux (par exemple : ouvertures, matériaux, balcons, lucarnes, découpages, etc.) doivent s'harmoniser sur l'ensemble de la construction;
- le caractère architectural du bâtiment doit être souligné avec les éléments architecturaux appropriés au style de la construction (par exemple : ouvertures, matériaux, balcons, lucarnes, découpages, etc.);
- Dans le cadre de travaux de remplacement de matériaux de revêtements extérieurs, il est préconisé de recourir à des matériaux sobres, durables, de qualité similaire ou supérieure à l'existant, et dont la compatibilité et l'harmonisation avec le style architectural du bâtiment et ceux du secteur limitrophe sont démontrées, afin d'éviter d'altérer la qualité du cadre bâti du milieu avoisinant;

ATTENDU QUE le projet refusé au CCU du mois de juillet consistait à retirer les volets des fenêtres et à peindre en noir toutes les composantes architecturales d'aluminium blanc et l'intérieur des pignons en façade avant;

ATTENDU QUE le projet a été refusé sans énoncer de condition spécifique à un projet de révision;

ATTENDU QUE le projet de révision est déposé pour donner suite à l'envoi d'un avis, puisque les travaux de modification au bâtiment se sont poursuivis sans autorisation;

ATTENDU QUE selon la description du demandeur, les travaux sont les suivants :

- Ajout de panneaux de bois sur les quatre coins avant de la maison ainsi que sur les colonnes et l'intérieur des deux pignons en façade;
- Peindre le reste des éléments en aluminium (fascias, soffites, découpages sous la toiture, gouttières, revêtement au-dessus et au-dessous des baies vitrées sur l'élévation droite et l'élévation arrière) de couleur noire. Possibilité de peindre la moulure sous la toiture de couleur similaire à la brique;
- Maintenir le retrait des volets aux fenêtres avant du bâtiment;

ATTENDU QUE le matériau de revêtement proposé pour le recouvrement de bois est un matériau de plancher intérieur de type vinyle et n'est donc pas conforme à l'article 101, tableau 2 du Règlement de zonage no 1235, le matériau ne peut donc pas être autorisé;

ATTENDU QUE l'architecture particulière du bâtiment inspirée de l'architecture coloniale comporte des caractéristiques particulières à ce type d'architecture (tels des volets aux fenêtres, des colonnes blanche et symétriques, des couleurs de revêtement blanc ou clair, etc.) qui sont dénaturés et perdus dans la proposition déposée;

ATTENDU QUE les fenêtres et portes de garage ont été peintes de couleur noire, et que les portes d'entrée au bâtiment ont été peintes de couleur rouge, mais que ces éléments de peinture ne sont pas assujettis à l'analyse du comité en vertu du Règlement de PIIA no 1239;

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 des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Afin de respecter l'architecture d'inspiration coloniale du bâtiment, la proposition devra :
 - Intégrer des volets aux fenêtres avant du bâtiment, ces volets devront être de couleur noire, de couleur blanche ou très claire;
 - Assurer une harmonisation des découpages sur l'ensemble du bâtiment, de couleur blanche ou très claire;
 - Assurer une symétrie des colonnes en façade et l'intégration d'une couleur blanche ou très claire;
 - Assurer l'application à l'intérieur des pignons, d'un matériau de revêtement léger conforme au règlement de zonage, de couleur blanche ou très claire;
- Tout projet révisé devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'approbation de PIIA et devra être présenté à nouveau au comité consultatif d'urbanisme.

En référence aux documents suivants :

- Recommandation no CCU-22071917;
- Photos de la façade du bâtiment en date du 7 octobre 2022 illustrant les modifications apportées;
- Montage fait par le demandeur, reçu le 31 octobre 2022.

CCU-22112210

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 20 h 30.

Marie-Line Des Roches, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président