

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 24 JANVIER 2023

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 24 janvier 2023 à 19 h, en présentiel à la salle Jean-Guy Sénécal de l'Hôtel-de-Ville, à laquelle sont présents :

- MM. Jean-Marc Bernard, président
Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président
Danny Gignac
François Paradis
- M^{mes} Isabelle Thibeault, conseillère municipale
Marie-Ève Daunais
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
- M. Nicolas Thibault, conseiller professionnel en urbanisme,
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

Est absente : M^{me} Lyne Perreault

CCU-23012401

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 24 JANVIER 2023**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 24 janvier 2023 soit accepté avec l'ajout de la section Varia et du point suivant :

VARIA

- Démission d'un membre du comité

CCU-23012402

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION
ORDINAIRE DU 13 DÉCEMBRE 2022**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le compte-rendu de la réunion ordinaire du 13 décembre 2022 soit accepté, tel que rédigé.

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-23012403

RECOMMANDATION

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

LIEU : 1184, 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 de rénovation extérieure;

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 des travaux de rénovation est d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux et l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE la résidence à l'étude a été construite en 1994 et son style architectural contemporain est caractérisé par de nombreux angles et jeux de volumes;

ATTENDU QUE les travaux assujétiés au PIIA consistent à :

- Remplacer les matériaux de revêtement extérieur qui présentent les signes apparents de détérioration;
- Élargir la galerie du rez-de-chaussée et remplacer le garde-corps du balcon, tous deux situés sur l'élévation gauche;

ATTENDU QUE le matériau de revêtement du solarium à l'arrière sera maintenu. Toutes les portes et fenêtres seront aussi conservées;

ATTENDU QUE les matériaux proposés sont :

- Murs :
 - Revêtement de clin installé à l'horizontale de Maibec CanExel, modèle Vstyle, de couleur blanche;
 - Panneaux architecturaux d'acier installés à la verticale de Mac Métal architectural, modèle Polymac, couleur « Brun foncé »;
 - Panneaux architecturaux d'acier installés à la verticale de Mac Métal architectural, modèle Polymac, couleur « Bouleau fumé »;
 - Baguettes en métal, de couleur blanche;
- Garde-corps du balcon en verre;

ATTENDU QUE les modifications proposées permettent de préserver la verticalité en unifiant le corps principal tout en maintenant les baguettes qui soulignent les ouvertures;

ATTENDU QUE les couleurs de l'agencement proposé sont de teintes neutres et sobres et s'harmonisent avec les bâtiments limitrophes ainsi que la nature du milieu;

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 de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Exode Architecture, projet E2-029, révision 4 datée du 11 janvier 2023, pages 1 à 6 de 6.

CCU-23012404

RECOMMANDATION

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

LIEU : 686, RUE DE DUBLIN

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 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 les travaux de rénovation extérieure consistent en l'installation d'une véranda en cour arrière d'une superficie de 28,24 mètres carré, en aluminium de couleur blanche et déposé sur une dalle de béton existante. Cette dernière a été autorisée en vertu du permis 2019-01247;

ATTENDU QUE l'installation de la véranda est complétée et que les garde-corps de la galerie à l'intérieur ont été partiellement retirés. Cette situation n'est plus conforme au *Code de construction du Québec 2010*, si le dénivelé entre le palier et de la dalle de béton excède 600 mm (2'-0") et devra être corrigée en conséquence;

ATTENDU QU'une véranda est considérée comme un équipement accessoire d'utilisation saisonnière plutôt qu'un agrandissement, car sans isolation, elle ne peut être utilisée comme pièce habitable. À cet effet, une véranda peut empiéter en marge arrière d'un maximum de 3 mètres, conformément à l'article 155 du Règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE la véranda est implantée à environ 9,15 mètres de la ligne de lot arrière, en empiètement de 0,85 mètre dans la marge arrière minimale de 10 mètres;

ATTENDU QUE les travaux ne nécessitent pas l'abattage d'arbre;

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 de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- Installer les garde-corps au pourtour de l'escalier intérieur de la véranda conformément au *Code de construction du Québec 2010* si requis.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation par les propriétaires à partir du certificat de localisation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 9 avril 2008, minute 26353;
- Simulation visuelle déposée par les propriétaires le 16 décembre 2022;
- Soumission du fabricant préparé par Auvents et Solariums Signature inc., daté du 9 novembre 2022 et déposé le 16 décembre 2022.

CCU-23012405

RECOMMANDATION

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

LIEU : 860, RUE JORDI-BONET

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 l'implantation et de l'architecture est qu'un projet de construction doit s'intégrer harmonieusement avec le milieu existant;

ATTENDU QUE les travaux consistent précisément à construire une habitation unifamiliale isolée d'une superficie approximative de 213 mètres carrés avec un garage intégré de 62,63 mètres carrés, à aménager une allée de stationnement ainsi que des espaces libres au pourtour de la construction;

ATTENDU QUE le bâtiment de deux étages est composé de multiples toits plats de manière à dynamiser les volumes;

ATTENDU QUE les propriétaires ne souhaitent pas installer de piscine ni de bâtiment accessoire;

ATTENDU QUE l'implantation du bâtiment est proposée en avancée par rapport aux bâtiments avoisinants afin de profiter d'un plateau de la topographie naturelle du site;

ATTENDU QUE la volumétrie du bâtiment et les niveaux du rez-de-chaussée et du toit sont similaires à ceux des bâtiments adjacents;

ATTENDU QUE le secteur est composé de bâtiments à l'architecture diversifiée particulièrement au niveau des toitures, des revêtements et des coloris;

ATTENDU QUE les matériaux proposés sont :

- Pierre de Rinox, modèle Lorado de couleur « Blanc amande »;
- Portes de couleur bois;
- Fenêtres et moulurations en aluminium de couleur bois;

- Porte de garage en acier et recouverte d'un composite par Newtechwood de couleur « Ipé brésilien » ou « Teck péruvien »;
- Fascias en acier de couleur gris foncé ou noire;
- Soffites des balcons et des avant-toits en composite par Newtechwood, modèle UH61, couleur « Ipé brésilien » ou « Teck péruvien »;
- Garde-corps en verre;

ATTENDU QUE le matériau en composite proposé en accent est un matériau durable dans un contexte forestier, mais peu écologique;

ATTENDU QUE la composition des matériaux est sobre et de couleur neutre favorisant son intégration au milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le demandeur déclare l'abattage 28 arbres et qu'il est proposé la plantation de 14 arbres selon le plan d'aménagement de l'architecte paysagiste;

ATTENDU QUE le projet nécessite en réalité l'abattage de 51 arbres, identifiés au plan d'implantation de l'arpenteur-géomètre, correspondant aux arbres suivants : 10 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 70 - 71;

ATTENDU QUE les arbres # 24 et 44 ne sont pas identifiés au plan d'implantation de l'arpenteur-géomètre et qu'ils sont décrits comme suit :

- L'arbre # 24 est un tilleul multi troncs (3 troncs) avec un gros affleurement rocheux à sa base, situé à proximité des arbres # 22 et 23 dans l'allée de stationnement;
- L'arbre # 44 est un caryer ovale, une espèce menacée ou vulnérable selon la *Loi sur les espèces végétales menacées et vulnérables du Québec*. L'arbre # 44 est situé à proximité des affleurements rocheux #3 et #4 devant une zone de remblai;

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 :

- Conserver les arbres par regroupement ainsi que les affleurements rocheux situés à proximité favorisant leur ancrage puisque le type de sol est rocailleux et le réseau racinaire est majoritairement en surface;
- Assurer la protection des arbres existants suivants # 1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 44 - 51 - 52 - 53 - 66 - 67 - 68 - 69 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83, particulièrement les arbres # 6 - 7 - 44 et 52 qui sont des espèces menacées ou vulnérables identifiées comme suit :
 - L'arbre # 6 est un caryer ovale de 22 cm de diamètre et requiert un rayon de protection minimal de 3,40 mètres;
 - L'arbre # 7 est un noyer cendré de 21 cm de diamètre et requiert un rayon de protection minimal de 3,40 mètres;
 - L'arbre # 44 est un caryer ovale de 18 cm de diamètre et requiert un rayon de protection minimal de 3 mètres. Il est exigé de réduire le remblai à proximité et de favoriser la conservation de l'affleurement rocheux # 3 et 4;
 - L'arbre # 52 est un caryer ovale en fourche à la base de 9,5 cm à 13 cm de diamètre et requiert un rayon de protection minimal de 2,6 mètres;
- Réduire le tracé en « T » de l'allée de stationnement à proximité du garage afin d'atténuer l'impact de l'excavation sur le réseau racinaire des arbres # 4 et 5;

- Les murets de soutènement doivent être composés de pierre de type « boulder » plutôt qu'une pierre préfabriquée afin d'atténuer la profondeur de l'excavation;
- 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 seront joints au permis de construction pour en faire partie intégrante;
- Pour le raccordement du bâtiment sur la rue Jordi-Bonet, le requérant devra étudier, avec les services municipaux concernés, la faisabilité d'un nouveau branchement à partir de la rue privée afin de préserver le cap rocheux et le milieu naturel présent en bordure de la rue. Sinon, il est exigé de minimiser la largeur de la tranchée créée, en assurant la sécurité, dans l'objectif de remettre le terrain à l'état naturel et permettre la reprise de la végétation.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 13 décembre 2022, minute 57186 et déposé le 13 décembre 2022;
- Plans d'architecture préparés par Gestion MKA inc. datés du 16 juillet 2022, feuillets 1 à 4 de 10 et déposés le 3 janvier 2023;
- Plan d'aménagement paysager préparé par Louis Dubuc architecte-paysagiste, daté du 21 septembre 2022, feuillets 1 à 2 de 2 et déposés le 1^e novembre 2022;
- Élévations couleur et perspectives 3D déposées par Gestion MKA inc. le 3 janvier 2023;
- Présentation et détails des matériaux préparés par Gestion MKA inc. et déposés le 9 janvier 2023;
- Argumentaire préparé par Gestion MKA inc. et déposé le 4 janvier 2023.

CCU-23012406

RECOMMANDATION

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

LIEU : 509, RUE DU SOMMET

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 au remplacement du revêtement extérieur d'acrylique ainsi que des soffites et à la modification de la couleur du pourtour des fenêtres, de la porte d'entrée et des portes de garage;

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 le demandeur a soumis deux options pour le projet de rénovation;

ATTENDU QUE l'option no. 1 propose un revêtement très foncé qui ne s'intègre pas bien au bâtiment actuel ni à son milieu d'insertion puisque les parements foncés ne sont pas une caractéristique du secteur environnant;

ATTENDU QUE l'option no. 2 propose un revêtement de couleur beige, soit une couleur qui compose une grande proportion des bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE l'option no. 2 propose un revêtement s'intégrant bien à la brique rouge conservée sur le bâtiment principal;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- OPTION 1 :
 - Revêtement d'acier MAC métal de couleur « Noyer noir »;
 - Soffite en aluminium de couleur « Liège » (*beige*);
 - Pourtours des ouvertures peints en noir;
 - Portes d'entrée et de garage peintes en noir;
- OPTION 2 :
 - Revêtement d'acier MAC métal de couleur « Liège »;
 - Soffite en aluminium de couleur « Liège » (*beige*);
 - Pourtours des ouvertures peints en noir;
 - Portes d'entrée et de garage peintes en noir;

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 de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- Lors de la demande de permis, seule l'option no. 2 pourra être autorisée.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Chagall Design, datés du 2 décembre 2022, feuillets 1 à 4 de 4;
- Plans 3D préparés par Chagall Design, datés du 2 décembre 2022, feuillets 1 à 2 de 2.

CCU-23012407

RECOMMANDATION

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

LIEU : 396, MONTÉE DES TRENTE

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

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 que le projet doit s'intégrer harmonieusement avec le milieu existant;

ATTENDU QU'aucun arbre ne sera abattu puisque la distance conservée entre le garage détaché proposé et les arbres existants est suffisante pour permettre leur préservation;

ATTENDU QUE le projet s'intègre bien au bâtiment et au site ainsi qu'au milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le revêtement proposé est de la même couleur que le revêtement du bâtiment principal actuel;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Revêtement de CanExel de couleur « Sable » sur l'ensemble des façades (même couleur que le bâtiment principal actuel);
- Toiture en bardeaux d'asphalte de couleur similaire à celle du bâtiment principal actuel;
- Soffites et fascias en aluminium Gentek de couleur « Sable »;
- Pourtours des ouvertures de couleur blanche;
- Porte et fenêtres de couleur blanche;
- Porte de garage pleine ou avec fenêtres dans la partie supérieure, de couleur blanche;

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 un garage détaché, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Roch Mathieu, arpenteur-géomètre, daté du 14 novembre 2022, dossier 10934-2, minute 20628;
- Plans d'architecture préparés par D. Deslandes, datés d'octobre 2022, feuillets 1 à 2 de 2.

M. Jean-Marc Bernard se retire pour l'étude de ce point. En son absence, le vice-président, M. Claude Rainville, préside la réunion.

CCU-23012408

RECOMMANDATION

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

LIEU : 271, CHEMIN DES PATRIOTES
SUD

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 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 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 été construite vers 1952, qu'elle ne correspond à aucun style architectural particulier mais qu'elle a une valeur patrimoniale dite « moyenne » selon le repérage de Patri-Arch;

ATTENDU QUE le projet consiste plus précisément à :

- Sur l'ensemble des façades :
 - Remplacer le revêtement de bardeaux de cèdre par un nouveau revêtement de bardeaux de cèdre, couleur « Buzzards Bay Grey » de la compagnie SBC Cedar;
 - Appliquer une teinture de couleur blanche sur la brique existante et rejoindre le parement de brique avec un mortier de couleur blanche;

- Remplacer toutes les moulures des ouvertures par de nouvelles en aluminium de couleur blanche;
- Sur les façades avant et latérales :
 - Remplacer toutes les portes et fenêtres en modifiant certaines ouvertures;
 - Portes en bois recouvertes d'aluminium, partie inférieure avec moulures ou embossage et partie supérieure vitrée avec carrelage, couleur à déterminer;
 - Fenêtres à battant et à auvents, avec carrelage, en bois recouvertes d'aluminium de couleur blanche;
- Spécifique à la façade avant :
 - Remplacer les colonnes de bois du porche par de nouvelles peintes en blanc;
 - Remplacer le plancher du porche par un nouveau en planches de cèdre;
- Spécifique à la façade arrière :
 - Démolir le volume secondaire avec son toit-terrasse situé à l'extrémité droite du rez-de-chaussée et prolonger l'avant-toit du rez-de-chaussée;
 - Reconstruire la terrasse et l'escalier du rez-de-chaussée. Type de garde-corps à déterminer;
 - Remplacer toutes les portes et fenêtres en modifiant certaines ouvertures :
 - Porte en acier recouverte d'aluminium, partie inférieure avec embossage et partie supérieure vitrée, couleur à déterminer;
 - Fenêtres à battant et à auvent, avec carrelage, en bois recouvertes d'aluminium de couleur noire;

ATTENDU QUE pour la majorité des travaux projetés, le projet proposé est respectueux du style du bâtiment actuel et s'agence bien à son milieu d'insertion;

ATTENDU QU'en vertu du Règlement no. 1239 sur les PIIA, le remplacement de fenêtres doit rappeler la typologie de celle qui aurait pu être là à l'origine dans son apparence, sa forme, ses dimensions et ses caractéristiques. Ainsi, la teinte noire des fenêtres à l'arrière doit être revue et harmonisée à la teinte des trois autres façades;

ATTENDU QU'en vertu du Règlement sur les PIIA, l'utilisation de matériaux nobles est favorisée. Aussi, les encadrements d'ouverture ou autres ornements doivent souligner le caractère architectural du bâtiment. Ainsi, l'utilisation d'aluminium pour les moulures des ouvertures n'est pas encouragée;

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

- Le choix de couleur des portes devra être fourni pour l'émission du permis de rénovation;
- La couleur des fenêtres de l'élévation arrière devront être harmonisées à celle des façades avant et latérales, soit de couleur blanche;
- Les moulures des ouvertures devront être en bois de couleur blanche;
- Le modèle de garde-corps pour la terrasse arrière devra être fourni pour l'émission du permis de rénovation.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Robert C. Miners, architecte pour le Studio MMA Architecture + Design, révision 8 datée du 19 août 2022, feuillets A-000 à A-800 (20 pages);
- Soumission no. 506651 de Portes et Fenêtres Thermex 2.0 Inc., datée du 2 septembre 2022, page 1 à 29 de 29.

M. Jean-Marc Bernard réintègre la réunion.

CCU-23012409

RECOMMANDATION

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

LIEU : LOT 1 819 964, RUE VIENS

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'implantation proposée entraîne l'abattage de 9 arbres sur un total de 81 arbres;

ATTENDU QUE l'implantation proposée s'intègre bien au site ainsi qu'à son milieu d'insertion;

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

ATTENDU QUE le style architectural proposé s'intègre bien à celui des constructions voisines, notamment grâce aux matériaux de revêtement, au gabarit et à la volumétrie proposée ainsi qu'à la forme de la toiture;

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

ATTENDU QUE les seules interventions prévues sur le site sont la construction du bâtiment principal, la construction d'une terrasse pieutée et l'aménagement d'une aire de stationnement, alors que le reste du terrain restera entièrement naturel;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Revêtement de pierre de la compagnie Shouldice, collection Shale Stone, couleur « Hudson »;
- Revêtement d'acier de la compagnie MAC, collection bois, couleur « Cèdre »;
- Toiture en acier de la compagnie MAC, collection inspiration, couleur « Noir titane »;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Pourtour des ouvertures en aluminium de couleur noire;
- Porte d'entrée et portes de garage de couleur noire.

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 la condition suivante :

- 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 et plans 3D réalisés par L'établi, architecture & design, version datée du 11 janvier 2023, feuillets A-1 à A-12 de 12;
- Plan d'implantation réalisé par Sylvain Huet, arpenteur géomètre, daté du 31 octobre 2022, dossier 10013-270-2, minute 20514.

RÉVISION DE PIIA

Mme Josée De Montigny, M. François Lacoste, M. Émilien Larouche et M. Marc-Antoine Dufresne du Groupe EMD – Batimo, M. David Bédard-Barrette de TLA Architectes et M. Jean-François Veilleux de l'agence Relief Design sont présents via la plateforme de visioconférence Teams pour présenter les dernières modifications apportées au projet.

CCU-23012410

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-21072728
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR UN BÂTIMENT MIXTE**

LIEU : 505, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-21072728 pour l'obtention d'un permis de construction pour un bâtiment mixte;

ATTENDU QUE le dossier à l'étude concerne un projet qui avait obtenu les autorisations nécessaires pour la construction d'un bâtiment mixte de 155 logements et une suite commerciale. La préparation du terrain a été effectuée mais les travaux de construction n'ont toujours pas débuté;

ATTENDU QUE le projet avait obtenu une recommandation d'approbation lors de la réunion du 27 juillet 2021 (CCU-21072728) qui fut entérinée par le conseil municipal le 2 août 2021 (résolution 2021-338);

ATTENDU QUE les conditions du sol du terrain à bâtir, la hausse significative des coûts de construction et des taux d'intérêt ont mené le développeur à réviser certains aspects du concept;

ATTENDU QUE le projet consiste désormais à construire un bâtiment mixte de 139 logements et une suite commerciale;

ATTENDU QUE la réduction du nombre d'unités n'a pas pour effet de réduire l'emprise au sol du bâtiment mais plutôt de réduire la superficie du stationnement souterrain. Dans une optique de réduction des coûts, l'utilisation de murs berlinois n'est plus envisagée;

ATTENDU QUE les arbres conservés doivent être maintenus et protégés pendant toute la durée du chantier;

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 la façade avant est visée par des modifications mineures au positionnement des ouvertures et des balcons compte tenu de la réduction du nombre de logements;

ATTENDU QUE les façades donnant sur les rues Nadeau et Jolliet sont visées par des modifications architecturales des avancées, des reculs et des éléments en saillie ayant pour conséquence d'altérer la qualité de l'ensemble;

ATTENDU QUE l'aménagement de terrain est modifié par :

- La diminution du nombre de cases de stationnement extérieures : de 28 à 15;
- La relocalisation de la rampe d'accès au stationnement souterrain;
- La modification du stationnement de surface et des aires d'agrément;
- Le retrait du préau et l'ajout de superficie habitable dans la partie centrale à l'arrière;

ATTENDU QUE la marge avant du local commercial a fait l'objet d'une dérogation mineure en vertu du Règlement sur les dérogations mineures no 1236 (résolution 2021-377);

ATTENDU QUE la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels a été acquittée;

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

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

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 révision CCU-21072728 d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour un bâtiment mixte, selon les attendus et les conditions suivantes :

Architecture :

- Les plans d'architecture devront être révisés de façon à :
 - Prévoir au niveau du stationnement intérieur une salle de remisage de vélos plus large et spacieuse;
 - Prévoir au niveau du stationnement intérieur les surlargeurs de manœuvre dans les allées de circulation en cul de sac;

- Faciliter l'accès de la clientèle entre le stationnement et la suite commerciale en considérant la sécurité et l'intimité des résidents de l'immeuble;
- Retirer l'aire habitable du rez-de chaussée de la partie centrale arrière afin de traiter en préau cette section, tel que préalablement approuvé et pour rétablir la fluidité et la connectivité des aménagements;
- Remplacer le parement de brique blanche de la façade arrière par les panneaux d'aluminium, tel que préalablement approuvé et pour harmoniser l'ensemble des façades;
- Rétablir l'équilibre des avancées, des reculs et des éléments en saillie des façades donnant sur les rues Nadeau et Jolliet. L'ajout de balcons est fortement encouragé;

Aménagement de terrain :

- Les plans d'aménagement de terrain devront être révisés de façon à :
 - Réintégrer un sentier piéton entre le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et l'entrée principale;
 - Fournir les informations sur les plantations projetées (type, localisation, diamètre à la plantation, etc.) et les mesures de mitigation à mettre en place avant et pendant toute la durée des travaux afin d'assurer la préservation des arbres existants;
 - Prévoir un scénario alternatif à la plantation dans l'emprise municipale de la rue Nadeau, soit une plantation sur le terrain à développer;
 - Préciser l'indice de canopée afin de cibler les surfaces minéralisées qui seront ombragées;
 - Préciser les méthodes d'excavation (profondeur, dégagements, etc.) qui devront permettre de préserver les arbres existants et l'intégrité de leur système racinaire;
 - Fournir les informations relatives à l'aménagement du muret de soutènement le long de la ligne arrière. Ce dernier devra être conforme aux dispositions du Règlement de zonage no 1235 et des plantations devront permettre de créer une interface agréable avec les résidences avoisinantes;
 - Préciser les mesures pour une gestion écologique des eaux de surface;
 - Fournir le concept d'éclairage du site et du bâtiment.

Autres :

- Compte tenu de la clientèle visée par l'immeuble et le nombre de cases de stationnement projeté, un service d'autopartage est fortement encouragé;
- Si le retrait de la suite commerciale est envisagé, une demande de modification réglementaire devra être déposée et analysée en bonne et due forme.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par TLA architectes, projet LIB Mont-Saint-Hilaire (Site Telus), feuillets 6 à 33 de 33, datés du 17 janvier 2023;
- Plans d'architecture de paysage réalisés par l'agence Relief Design, projet Le Lib St-Hilaire, feuillets 3 et 5 à 9 de 9, datés du 20 janvier 2023;
- Plan projet d'implantation réalisé par Alain Létourneau, arpenteur-géomètre, minute 25937, daté du 9 janvier 2023;
- Lettre à l'attention des membres du comité consultatif d'urbanisme de EMD-Batimo, datée du 11 janvier 2023.

VARIA

CCU-23012412

ACCEPTATION

DÉMISSION D'UN MEMBRE DU COMITÉ

Le comité est informé du départ de Christine Tardif à titre de membre du comité, effectif à compter du mois de mars 2023.

Les membres remercient chaleureusement Mme Tardif de son implication citoyenne et lui souhaite le meilleur dans ses futurs projets.

CCU-23012413

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 22 h 00.

Marie-Line Des Roches, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président