

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

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 21 FÉVRIER 2023**

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 21 février 2023 à 19 h, en présentiel à la salle Ernest-Choquette du pavillon Jordi-Bonet, à laquelle sont présents :

MM. Jean-Marc Bernard, président  
Danny Gignac

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

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

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

Sont absents : MM. Claude Rainville, conseiller municipal, vice-  
président  
François Paradis

CCU-23022101

**ACCEPTATION**

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA  
RÉUNION ORDINAIRE DU 21 FÉVRIER 2023**

**Il est unanimement proposé par les membres du comité**

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 21 février 2023 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-23022102

**ACCEPTATION**

**ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION  
ORDINAIRE DU 24 JANVIER 2023**

**Il est unanimement proposé par les membres du comité**

QUE le compte-rendu de la réunion ordinaire du 24 janvier 2023 soit accepté, tel que rédigé.

## APPROBATIONS DE PIIA

CCU-23022103

### RECOMMANDATION

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

LIEU : 420, CHEMIN DES PATRIOTES SUD  
(LOT 6 440 146)

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 34, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du chemin des Patriotes;

ATTENDU QUE l'objectif principal du règlement de PIIA au niveau de l'implantation est d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des agrandissements qui respectent l'implantation des bâtiments voisins;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du règlement de 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 ainsi que d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

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

ATTENDU QUE le lot est créé suite à l'octroi d'une dérogation mineure autorisant une largeur de lot de 17,12 mètres plutôt que 23 mètres comme prescrit à la grille des spécialisations de la zone H-48, soit une dérogation de 5,88 mètres selon les résolutions respectives 2021-045 et 2021-049;

ATTENDU QUE le bâtiment est une habitation sans garage, d'une superficie de 153,88 m<sup>2</sup> (1656,33 pi<sup>2</sup>), composée d'un étage avec comble aménagé dont les toits se déclinent à deux versants;

ATTENDU QUE la marge de sécurité minimale de l'emprise de voies ferroviaires est respectée et qu'aucune étude d'impact pour le bruit ou la vibration n'est requise pour construire un bâtiment qui comporte un logement;

ATTENDU QUE les matériaux sont :

- Bardeau d'asphalte par BP, modèle Mystique 42 de couleur « Gris Perle »;
- Pierre par Arriscraft, modèle Forteresse, pierre de construction de couleur « Silverado » avec Allège, modèle Tex-Stone de couleur « Blanc perle » par Shouldice;
- Lambris vertical en bois texturé de 10 pouces avec couvre-joints (1<sup>5/8</sup>" par Maibec, de couleur « Gris Nimbus 2131-50 » par Benjamin Moore et de 6 pouces horizontal pour la remise;
- Fronton en bardeau de cèdre de style traditionnel carré par Maibec de couleur « Blanc Maibec 111 »;
- Portes de couleur « Caliente AF-290 » de Benjamin Moore;
- Fenêtres à guillotine ou coulissante en PVC par Portes et Fenêtres Verdun de couleur blanche ;
- Moulurations des ouvertures et planches cornières en bois de couleur « Gris Subtil OC-64 » par Benjamin Moore;
- Fascias et soffites en acier de couleur blanche ou « Gris Subtil OC-64 » par Benjamin Moore;

- Balcons et escaliers en bois de couleur « Gris baleine 2134-40 » par Benjamin Moore;
- Colonnes, plafond de l'avant-toit et contremarches en bois de couleur « Gris Subtil OC-64 » par Benjamin Moore;
- Volets en bois sur deux fenêtres du rez-de-chaussée en façade de couleur « Caliente AF-290 » de Benjamin Moore;

ATTENDU QU'il doit y avoir un bâtiment principal sur le terrain pour qu'une construction accessoire puisse être autorisée. La présence du bâtiment accessoire implanté sans certificat d'autorisation au préalable constitue une infraction à la réglementation applicable;

ATTENDU QUE la réalisation du projet ne nécessite aucun abattage d'arbre;

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 :

- Architecture
  - Les matériaux de parement extérieur des deux bâtiments accessoires doivent avoir les mêmes matériaux et les mêmes couleurs que le bâtiment principal et doivent faire l'objet d'une demande de certificat d'autorisation;
  - Il est exigé de retirer la fenêtre latérale du bâtiment accessoire qui donne sur la propriété voisine pour assurer les droits de vue, étant située à moins de 1,5 mètre de la ligne de terrain;
- Aménagement
  - Il est exigé de retirer les deux cases de stationnement perpendiculaires à la voie publique afin de réduire l'impact visuel d'un tel aménagement. Toutes les surfaces de stationnement doivent être recouvertes d'asphalte, de béton ou de pavé;
  - Il peut être proposé d'aménager un espace qui permettra un rayon de virage minimum afin de permettre à une voiture de sortir de l'avant sur le chemin des Patriotes. L'aménagement de la propriété doit faire l'objet d'une demande de certificat d'autorisation;
  - Il est favorisé de retirer les accès piétons complètement pavés à gauche et à l'arrière du bâtiment en proposant un aménagement moins minéralisé. Il est suggéré d'intégrer plutôt des dalles par intervalle dans l'espace gazonné, vu la présence d'arbres existants à conserver;
  - Il est encouragé de délimiter la cour arrière et latérale droite par des haies végétales pour atténuer l'impact d'un chemin d'accès menant au bâtiment derrière la propriété.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 18 août 2022 et révisé le 25 janvier 2023, minute 58126;
- Plans d'architecture préparés par Jean-Sébastien Houle de chez DJSH enr., datés du 26 janvier 2023, feuillets A002, A003, A005, A200a, A201 à A300 de 12;
- Plan d'aménagement préparé par Jean-Sébastien Houle de chez DJSH enr., daté du 16 novembre 2022, feuillets A005 de 2 et bonifiés par les propriétaires en page 2;
- Liste des matériaux préparée par les propriétaires et déposée le 17 novembre 2022.

CCU-23022104

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 499, RUE RADISSON

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 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 de travaux 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 le projet d'agrandissement consiste à ajouter un étage sur un volume secondaire existant sans augmenter l'occupation du bâtiment au sol et sans impacter les composantes naturelles du site;

ATTENDU QUE les travaux consistent à agrandir le logement bigénérationnel existant et antérieurement autorisé sous le certificat d'autorisation no 2011-00146;

ATTENDU QU'UN logement bigénérationnel est considéré comme un usage complémentaire à un usage habitation unifamiliale isolée. Ce logement est destiné à des personnes qui ont, ou ont eu, un lien de parenté ou d'alliance, y compris par l'intermédiaire d'un conjoint de fait, avec le propriétaire ou l'occupant du logement principal ainsi que leur conjoint ou leurs personnes à charge;

ATTENDU QUE le retrait du toit à versant unique, l'ajout d'étage ainsi que l'intégration d'un nouveau toit permettent de rééquilibrer les formes et les proportions du bâtiment;

ATTENDU QUE la nouvelle toiture excède de 60 cm (2'-0") le niveau le plus haut des toits existants et ne crée pas d'effet de masse ou d'écrasement sur les propriétés voisines;

ATTENDUE QUE le projet propose les mêmes matériaux, les mêmes couleurs et le même découpage que sur le bâtiment existant afin d'agencer l'agrandissement à la construction et au secteur;

ATTENDU QUE les matériaux sont :

- Bardeau d'asphalte par BP, modèle Mystique de couleur « Noir 2 tons » tel que l'existant;
- Clin de bois horizontal d'une largeur de 5 pouces de couleur « Bronze HC 37 » de Benjamin Moore tel que l'existant;
- Maçonnerie en pierre reconstituée existante;
- Fenêtres à battants en PVC de couleur blanche;
- Moulurations des ouvertures, soffites et fascias de couleur claire, tels que l'existant;
- Colonnes en bois de couleur blanche;

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 d'agrandissement, selon les attendus et les conditions suivantes :

- L'avant-toit du perron du logement bigénérationnel proposé en cour latérale gauche ne peut être autorisé n'étant pas conforme à l'article 63 du règlement de zonage 1235, puisque les équipements accessoires ne sont pas autorisés pour un logement bigénérationnel;
- Un certificat de localisation devra être déposé à la Ville après la réalisation des travaux.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Brigitte Bruneau, technologue en architecture, daté du 20 décembre 2022, no C-22-024, feuillet A100;
- Plans d'architecture préparés par Brigitte Bruneau, technologue en architecture, datés du 20 décembre 2022, no C-22-024, feuillets A200 à A203 de 9.

CCU-23022105

RECOMMANDATION

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

LIEU : 538, RUE DES FALAISES

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 changement de la fenêtre en baie pour une lucarne en briques rouges, le remplacement des portes de garage et des portes d'entrée pour de nouvelles en bois couleur « brun noyer », le remplacement des colonnes pour de nouvelles de forme carrée de couleur blanche, le remplacement du revêtement des poutres pour de l'aluminium blanc ainsi que le remplacement des ouvertures de la véranda 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 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 ainsi qu'au milieu d'insertion;

ATTENDU QUE les portes de garage et les portes d'entrée de couleur « brun noyer » s'intègrent bien à la brique rouge existante;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères 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 préparés par Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 18 janvier 2023, feuillets A1 à A7 de A7;
- Plans 3D préparés par Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 18 janvier 2023, feuillets 1 à 2 de 2.

CCU-23022106

RECOMMANDATION

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

LIEU : 836, RUE DES BERNACHES

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 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 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'agrandissement prévu est en partie sur le garage existant;

ATTENDU QUE l'agrandissement à l'arrière du bâtiment a une faible emprise au sol et n'a pratiquement pas d'impact sur les composantes naturelles du site;

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 QUE l'agrandissement proposé s'intègre bien au bâtiment ainsi qu'au milieu d'insertion;

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

ATTENDU QUE le projet aura un très faible impact sur l'aménagement du terrain et qu'aucun arbre ne sera coupé;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Revêtement de fibrociment de couleur identique à l'existant (kaki);
- Revêtement de fibrociment imitant le bardeau de cèdre de couleur identique à l'existant (kaki);
- Pourtour des ouvertures de couleur blanche, identique à l'existant;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères 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 et la condition suivante :

- Pour la demande de permis, un plan d'implantation fait par un arpenteur-géomètre devra être fourni.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 26 janvier 2023, feuillets A1 à A9 de A9.

CCU-23022107

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 175-177, RUE SAINTE-ANNE

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 33, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du Vieux-Village;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture est que toute intervention doit favoriser la préservation et la mise en valeur des caractéristiques du Vieux-Village;

ATTENDU QUE la résidence comporte une valeur dite « moyenne » selon le repérage de la firme Patri-Arch;

ATTENDU QUE les travaux consistent à :

Pour toutes les élévations :

- Remplacer le revêtement de vinyle dans la partie basse du mur par un revêtement de bardeau de cèdre;
- Repeindre le revêtement d'amiante existant;
- Remplacer le revêtement de toiture par un nouveau parement de bardeau d'asphalte;
- Remplacer toutes les portes et fenêtres sans modifier la grandeur des ouvertures:
  - Porte en acier, partie inférieure avec moulures ou embossage et partie supérieure vitrée, de couleur blanche;
  - Fenêtres à guillotine avec carrelage dans la partie supérieure, en PVC de couleur blanche et fenêtres à auvent pour le sous-sol;

Spécifique à l'élévation avant :

- Agrandir la galerie du rez-de-chaussée et son toit sur toute la largeur de la façade, remplacer et ajouter des colonnes en bois et remplacer et ajouter des garde-corps en bois;

Spécifique à l'élévation gauche :

- Remplacer les deux fenêtres à l'étage sans modifier la grandeur des ouvertures:
  - Fenêtres à battant avec barrotin horizontal au centre et carrelage dans la partie supérieure (apparence à guillotine) en PVC de couleur blanche (conformité pour une chambre à coucher);

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Murs :
  - Bardeau de cèdre peint de couleur « Brouillard d'automne » de Sico ou l'équivalent;
  - Repeindre le revêtement existant d'amiante de couleur « Brouillard d'automne » de Sico ou l'équivalent;
- Toit principal et toitures secondaires : Bardeau d'asphalte de la compagnie BP, modèle Everest 42, couleur « Bois flottant »;

- Fenêtres :
  - Fenêtres à guillotine avec carrelage dans la partie supérieure, en PVC de couleur blanche;
  - Fenêtres à auvent en PVC de couleur blanche pour le sous-sol;
  - Fenêtres à battant avec barrotin horizontal au centre et carrelage dans la partie supérieure (apparence à guillotine) en PVC de couleur blanche (conformité pour une chambre à coucher);
- Portes en acier, partie inférieure avec embossage et partie supérieure vitrée, de couleur blanche;
- Galeries avant :
  - Plancher en bois vernis;
  - Colonnes 6 pouces par 6 pouces en bois vernis couleur naturelle ou peintes en blanc;
  - Garde-corps avec barrotins insérés entre la main courante et la lisse basse, en bois vernis couleur naturelle ou peints en blanc;

ATTENDU QUE pour l'élévation droite, le projet de véranda et de relocalisation de l'escalier extérieur a été exclu de la présente étude compte tenu des non-conformités relevées en vertu du Règlement de zonage no 1235 et du *Code de construction du Québec 2010*;

ATTENDU QUE le projet ne constitue pas une restauration mais permet d'améliorer la qualité de certaines composantes de la résidence, contribuant à sa pérennité;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères 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 :

- L'ajout de moulures en bois au pourtour des fenêtres et des portes et de planches cornières en bois est favorisé.

En référence aux documents suivants :

- Élévations annotées par Andrée Roy (propriétaire) pour illustrer exclusivement les matériaux et coloris, reçues le 20 janvier 2023, feuillets 1 à 4 de 4 (A-201 à A-204);
- Soumission de Boulet manufacturier portes et fenêtres, projet 19966-1 v2.6, datée du 3 février 2023;
- Description originale du projet écrite par le demandeur, reçue le 20 janvier 2023.

CCU-23022108

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 840, RUE DE COURNOYER

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 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 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 projet consiste à agrandir l'espace habitable situé au-dessus du garage et à ajouter un volume à l'arrière de la résidence;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé s'intègre bien au bâtiment actuel grâce à l'harmonisation des composantes architecturales et des matériaux de revêtement sur l'ensemble des façades;

ATTENDU QUE l'agrandissement propose un gabarit et des volumes similaires à ceux que l'on retrouve dans le milieu d'insertion;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Revêtement de pierre de la compagnie Rinox, modèle Londana, couleur « Moorecrest »;
- Revêtement de brique existante (blanc / gris);
- Revêtement de bois véritable de la compagnie Maibec, couleur « Blanc colonial géorgien »;
- Toiture en bardeau d'asphalte de la compagnie BP Canada, modèle Everest 42, couleur « Gris lunaire »;
- Toiture secondaire en acier gris foncé (couleur similaire au bardeau d'asphalte);
- Portes et fenêtres de couleur « Minerai de fer » par Gentek;
- Soffites et fascias de couleur « Minerai de fer » par Gentek;
- Poutres de bois, essence BC FIR – sapin de douglas de couleur « Champignon 28 » de Sansin.

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 :

- Plan d'implantation préparé par François Lemay, arpenteur-géomètre, daté du 17 janvier 2023, dossier 20573-14, mandat 59722, minute 7724;
- Plans d'architecture et plans 3D préparés par Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 19 décembre 2022, feuillets A1 à A8 de A8.

CCU-23022109

RECOMMANDATION

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

LIEU : 524, CHEMIN OZIAS-LEDUC

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 le remplacement des surfaces d'affichage de l'enseigne détachée 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 aux constructions institutionnelles et publiques ainsi qu'aux reconstructions;

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

ATTENDU QU'en vertu de l'article 386 (Enseignes dérogatoires) du Règlement de zonage no 1235, l'enseigne actuelle est protégée par droit acquis quant à ses dimensions;

ATTENDU QUE le remplacement des surfaces d'affichage sera effectué en conservant la même structure que l'enseigne actuelle, autrement une mise aux normes sera requise;

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

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 et la condition suivante :

- Le boîtier et les panneaux affichant les heures d'ouverture sous les surfaces d'affichage proposées devront être retirés durant la durée de validité du certificat d'autorisation.

En référence au document suivant :

- Plan d'affichage réalisé par Marie Charbonniaud, daté du 25 janvier 2023.

#### RÉVISION DE PIIA

CCU-23022110

#### RECOMMANDATION

#### DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-22102511 POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE

LIEU : 643, RUE CARDINAL  
(LOT 6 318 917)

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-22102511 pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE le premier projet de construction d'une habitation unifamiliale isolée a été refusé par le conseil municipal sous la recommandation CCU-22102511 demandant de revoir l'implantation du bâtiment et son entrée charretière, le volume du bâtiment, l'architecture du bâtiment, les matériaux ainsi que l'obligation de déposer un plan d'aménagement détaillé;

ATTENDU QUE le projet révisé n'intègre que des modifications mineures qui ne modifient pas la nature et les caractéristiques du projet initial;

ATTENDU QUE le projet comprend toujours 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'espace résiduel disponible à la construction est restreint par la présence d'un boisé et la topographie particulière du site et que le gabarit du bâtiment proposé n'est pas adapté;

ATTENDU QUE le bâtiment profite d'un plateau topographique naturel pour s'implanter et qu'il s'aligne sur le talus du terrain par sa forme partiellement angulaire;

ATTENDU QUE la nouvelle implantation ne respecte pas suffisamment les dégagements requis pour préserver le talus et les trois arbres d'intérêt;

ATTENDU QUE les deux propositions reçues le 9 février 2023 sont constituées de murs en angle qui génèrent des problématiques au niveau des jeux de toiture et de l'intégration architecturale au milieu bâti;

ATTENDU que la hauteur du bâtiment est proposée à 8,53 mètres et que la grille des spécifications de la zone H-110 prescrit une hauteur maximale à 8 mètres;

ATTENDU QUE la ventilation du toit s'effectue par des volumes secondaires qui excèdent la toiture principale ce qui déséquilibre la forme du bâtiment;

ATTENDU QUE la galerie arrière n'est pas déposée sur pieux vissés;

ATTENDU QUE les matériaux proposés sont les suivants :

- Toit métallique par Mac Métal architectural, collection signature, texture IV de couleur « Anthracite » et bardeau d'asphalte sur un pan de toit à l'arrière;
- Pierre naturelle par Carrière Ducharme de couleur « Gris pâle »;
- Clin de fibrociment par James Hardi, collection Cedarmill de couleur « Pierre de champs »;
- Porte en façade par Novatech de couleur « noire » avec vitrail modèle Boléro et mur rideau;
- Porte de garage pleine en aluminium de couleur noire et imposte avec vitrail modèle Boléro;
- Fenêtres à battant et à guillotine de couleur noire;
- Lisses décoratives situées au-dessus et en dessous des ouvertures de couleur noire;
- Fascias et soffites de couleur noire;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés respectent la dominance des bâtiments de l'unité de paysage par des revêtements aux teintes claires ainsi que des toits et des ouvertures foncés;

ATTENDU QUE deux revêtements de toit sont proposés, soit un revêtement métallique et un bardeau d'asphalte sur un pan de toit arrière;

ATTENDU QUE le bâtiment est composé de deux types de fenêtres, soit de type à battant majoritairement et à guillotine à l'arrière;

ATTENDU QUE les lisses horizontales et décoratives ont pour effet de surcharger les façades;

ATTENDU QU'un drainage souterrain est prévu au bas du talus afin de diriger les eaux de ruissellement vers le fossé;

ATTENDU QUE l'aménagement du trottoir en cour latérale droite menant à l'avant du bâtiment nécessite du remblai et une compaction mécanique ce qui risque de perturber la préservation des arbres d'intérêts, le talus et le milieu naturel;

ATTENDU QUE la plantation d'un arbre à grand déploiement est prévue en cour avant, mais que la réglementation normative prévoit la plantation minimale de 3 arbres en cour avant dont un à grand déploiement et d'essence indigène;

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 du PIIA CCU-22102511 pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Le requérant devra déposer un nouveau projet accompagné des informations et documents numériques requis pour le dépôt d'une demande d'approbation de projet, comme prévu à l'article 27 du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale no 1239, soit :
  - Le formulaire de demande de PIIA dûment rempli et signé accompagné d'une procuration au besoin;
  - Un plan d'implantation préparé et signé par un arpenteur-géomètre;
  - Des plans préliminaires d'architecture incluant des élévations couleurs et des modélisations 3D intégrant le milieu naturel et topographique ainsi que le milieu bâti;
  - Un descriptif des matériaux de revêtement extérieur proposés;
  - Un plan d'aménagement paysager incluant des coupes longitudinales et transversales du terrain et intégrant la coupe du bâtiment projeté;
  - Des perspectives en couleur, un montage photo et une représentation en trois dimensions pour des fins de bonne compréhension du projet;
- Implantation :
  - Dégager davantage toutes constructions et ouvrages du milieu naturel, du talus et des arbres d'intérêts;
- Architecture :
  - Revoir le concept architectural afin d'assurer l'intégration du bâtiment au milieu naturel et bâti;
  - Rendre conforme la hauteur du bâtiment;
  - Assurer des niveaux de plancher similaires à ceux de la résidence située à gauche;

- Uniformiser les types de revêtement au toit ainsi que le type de fenêtre;
- Aménagement :
  - Détailler le plan de gestion écologique des eaux de ruissellement, incluant les détails de conception et le tableau des végétaux utilisés;
  - Faire produire les coupes transversales et longitudinales du terrain naturel et projeté avec la coupe du bâtiment et le niveau de remblai et de déblai;
  - Présenter les mesures de protection préconisées pour protéger les végétaux lors des travaux, incluant les aires de circulation dédiées autour des constructions et des végétaux;
  - Illustrer l'aménagement paysager projeté : types de végétaux, emplacement, tableau de plantations (avec illustration des essences), bandes gazonnées, trottoirs, écrans, talus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre, daté du 8 février 2023, minute 398;
- Élévation couleur de la façade principale, coupe de terrain et description des matériaux déposés le 16 janvier 2023;
- Plans d'architecture préparés par Gilles Larouche et déposés le 1<sup>er</sup> février 2023, feuillets 3 à 6 et 8 de 9;
- Élévations révisées (options A et B) préparées par Gilles Larouche et déposées le 9 février 2023, feuillets 3 et 5 de 5;
- Échantillons des matériaux déposés par Gilles Larouche le 9 janvier 2023;
- Plan d'aménagement préparé par Gilles Larouche et déposé le 1<sup>er</sup> février 2023, feuillets 9 de 9;
- Argumentaire préparé par Marilyne Gaudette, consultante en aménagement et en planification territoriale, déposé le 1<sup>er</sup> février 2023;
- Recommandation du comité consultatif d'urbanisme du 25 octobre 2022 portant le no CCU-22102511.

CCU-23022111

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 20 h 45.

---

Marie-Line Des Roches, secrétaire

---

Jean-Marc Bernard, président