

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 23 MAI 2023

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 23 mai 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
M^{mes} Isabelle Thibeault, conseillère municipale
Marie-Ève Daunais (arrivée à 19 h 45)
Lyne Perreault (arrivée à 19 h 45)
Lyne Chabot
Karine Perron

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
Alexandra Desroches, inspectrice municipale
Service de l'aménagement du territoire et de
l'environnement

Est absent : M. François Paradis

Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes pour le point suivant.

CCU-23052301

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 23 MAI 2023**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 23 mai 2023 soit accepté avec l'ajout de la section « Varia » suivante :

VARIA

- Point d'information mensuel

Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes pour le point suivant.

CCU-23052302

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION
ORDINAIRE DU 18 AVRIL 2023**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 18 avril 2023 soit accepté, tel que rédigé.

APPROBATIONS DE PIIA

Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes pour le point suivant.

CCU-23052303

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 : 734, BOULEVARD DE
MONTENACH

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

ATTENDU QUE le projet consiste en l'agrandissement du bâtiment principal et de la galerie en cour arrière;

ATTENDU QUE le projet de rénovation extérieure consiste au changement du revêtement léger et au remplacement des ouvertures, des soffites et des fascias sur l'ensemble des façades;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction ou d'amélioration d'un bâtiment;

ATTENDU QUE 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'agrandissement proposé s'intègre bien au bâtiment actuel en reprenant les mêmes composantes architecturales;

ATTENDU QUE le gabarit de l'agrandissement proposé respecte bien les bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Pierre de la façade avant du bâtiment principal actuel conservée;
- Clin de fibrociment de la compagnie James Hardie, modèle Bardage vertical Hardie Panel, couleur « Gris fer »;
- Clin de fibrociment de la compagnie James Hardie, modèle HardiePlank Cedar Mill horizontal, couleur « Gris fer »;
- Toiture en bardeaux d'asphalte de la compagnie Iko, modèle Dynasty, couleur « Brun double »;
- Fenêtres de couleur « Gris fusain »;
- Soffites et fascias en aluminium de la compagnie Vicwest, couleur « Gris fusain »;

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 travaux de rénovation proposés s'harmonisent sur l'ensemble des façades du bâtiment actuel;

ATTENDU QUE les matériaux et les composantes architecturales respectent le style architectural du bâtiment actuel;

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

- Un plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre devra être déposé pour la demande de permis.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Frédérique B., de chez AD Design, datés du 19 avril 2023, pages 1 à 7 de 7;

CCU-23052304

RECOMMANDATION

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

LIEU : 886, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

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

ATTENDU QUE le projet consiste en l'ajout d'une enseigne détachée sur socle en cour avant;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 47, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet situé dans une zone commerciale adjacente au boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'affichage est de concevoir des enseignes sobres qui s'intègrent à l'architecture du bâtiment et au concept paysager du site;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris de l'enseigne détachée sont les suivants :

- Socle en brique d'argile rouge;
- Enseigne en aluminium noir;
- Lettrage en acrylique blanc;
- Éclairage par barre LED au-dessus de l'enseigne;

ATTENDU QUE l'enseigne détachée proposée s'intègre bien au site en reprenant les mêmes matériaux et couleurs ainsi qu'un style harmonisé au bâtiment principal;

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 les conditions suivantes :

- Une aire d'isolement d'une largeur de 0,60 mètre comprenant des arbustes, des plantes vivaces ou annuelles ou des fleurs devra être aménagée au pied du socle de l'enseigne, conformément au tableau 5 de l'article 261.1 du Règlement de zonage no 1235;

- Puisque l’enseigne présente un affichage visible sur 2 côtés et que la superficie d’affichage maximale est limitée à 1,50 mètre carré, la profondeur de l’enseigne ne peut excéder 32 centimètres afin qu’une seule face de l’enseigne soit considérée dans le calcul de la superficie d’affichage conformément à l’article 248 du Règlement de zonage no 1235.

En référence aux documents suivants :

- Plan de l’enseigne réalisé par Xénon Enseigne et Éclairage, version 4, daté du 20 mars 2023;
- Plan d’implantation de l’enseigne réalisé par Xénon Enseigne et Éclairage, version 2, daté du 1er mars 2023.

CCU-23052305

RECOMMANDATION

DEMANDE D’APPROBATION D’UN PIIA POUR L’OBTENTION D’UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D’AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

LIEU : 750, CHEMIN DE LA MONTAGNE

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 la demande de PIIA CCU-23041805 relative à un projet de lotissement visant à diviser le lot actuel 1 816 327 en sept lots distincts a été recommandée favorablement par le comité consultatif d’urbanisme le 18 avril 2023 et a été approuvée par le conseil municipal lors de la séance du 1^{er} mai 2023 (résolution no 2023-134);

ATTENDU QUE le projet consiste en l’aménagement d’un nouvel espace de stationnement en asphalte et d’une nouvelle entrée charretière sur le lot projeté 6 535 510;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l’approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 35.1, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur urbain du chemin de la Montagne;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de travaux sur un terrain ayant frontage sur le chemin de la montagne sont de mettre en place une introduction de qualité à l’ensemble patrimonial et paysager du chemin de la Montagne et de limiter les superficies imperméabilisées;

ATTENDU QUE la taille et la localisation de l’espace de stationnement proposé permettent de préserver l’ensemble des arbres présents sur le terrain;

ATTENDU QUE l’espace de stationnement proposé s’intègre bien au site grâce à sa superficie limitée;

ATTENDU QUE la nouvelle entrée charretière aurait une largeur de 3 mètres alors qu’au plus large, l’espace de stationnement prévu aurait une largeur de 6 mètres;

ATTENDU QUE l’asphalte n’est pas considéré comme une surface perméable;

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

Après délibérations, il est majoritairement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Il est exigé de décaler l'entrée charretière et l'aire de stationnement vers la droite d'au moins 1 mètre afin de dégager l'arbre et son système racinaire;
- L'entrée charretière sur le lot projeté 6 535 510 doit conserver une largeur de 3 mètres et assurer un dégagement de 1 mètre minimum avec la ligne latérale droite;
- L'espace de stationnement projeté devra être recouvert d'un matériau perméable, tel qu'un pavé alvéolé ou autre type de pavé ou surface perméable;
- L'espace de stationnement asphalté actuel, identifié sur le plan accompagnant la demande comme pavage existant, devra être retiré. Cet espace devra ensuite être végétalisé;
- 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 sera joint au permis de construction pour en faire partie intégrante.

En référence au document suivant :

- Plan projet de lotissement réalisé par Vital Roy, arpenteur géomètre, dossier 27459-00, mandat 57210, minute 56725, version 7 datée du 1^{er} mai 2023.

Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes pour le point suivant.

CCU-23052306

RECOMMANDATION

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

LIEU : 878, RUE DES BERNACHES
(LOT 3 440 046)

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'emprise au sol du bâtiment est appropriée au site en plus d'être similaire à celle des bâtiments voisins;

ATTENDU QUE la taille, la localisation et la forme du bâtiment proposé permettent de limiter les interventions sur le site tout en préservant 12 arbres de qualité;

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'architecture proposée est de bonne qualité et s'intègre bien aux bâtiments présents dans le milieu d'insertion;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Pierre de la compagnie Permacon, modèle Laffit, couleur « Nuancé beige Margaux »;

- Clin de fibrociment de la compagnie Revêtement Saint-Laurent, couleur « Charbon de bois »;
- Toiture en bardeaux d'asphalte de la compagnie BP Canada, modèle Mystique 42, couleur noire deux tons;
- Portes, fenêtres, soffites et fascias couleur « Noir no. 525 de Gentek »;
- Insertion imitation de bois pour la marquise de la compagnie MAC architectural, couleur « Bouleau fumé »;

ATTENDU QUE le secteur est composé de bâtiments revêtus de matériaux aux teintes claires;

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

ATTENDU QUE les aménagements sur le terrain sont concentrés près du bâtiment principal et permettent de préserver un grand espace à l'état naturel;

ATTENDU QUE l'aménagement du terrain propose la plantation de huit (8) nouveaux arbres d'espèces indigènes à grand déploiement, cinq (5) nouveaux arbres d'espèces indigènes à petit déploiement et plusieurs autres plantations;

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 :

- La couleur du fibrociment doit être plus claire pour s'harmoniser aux bâtiments du secteur;
- 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 sera joint au permis de construction pour en faire partie intégrante.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'architecture réalisé par Architecture Lévesque et Brault inc., le 24 avril 2023, feuillets A2 à A8 de A8;
- Modélisations 3D réalisées par Architecture Lévesque et Brault inc., le 24 avril 2023, feuillets 1 à 4 de 4;
- Plan d'implantation réalisé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, dossier 27884-00, mandat 60262, minute 59049, daté du 26 avril 2023;
- Plan d'architecture de paysage réalisé par Marie-Ève Coulombe de chez Alain Carrier services paysagers, feuillets AP01 à AP03, datés du 13 avril 2023.

Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absentes pour le point suivant.

CCU-23052307

RECOMMANDATION

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

LIEU : 680, RUE ALBERT-CLOUTIER

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 les travaux de rénovation extérieure consistent à peindre le toit du bâtiment de couleur « Minerai de fer »;

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 :

- Il est favorisé de remplacer le couleur « Minerai de fer » par une couleur plus claire et d'utiliser une peinture électrostatique;

En référence au document suivant :

- Simulation couleur du bâtiment déposée par Anthony Roy, président-secrétaire de l'entreprise propriétaire, le 5 mai 2023.

Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absente pour le point suivant.

CCU-23052308

RECOMMANDATION

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

LIEU : 222, RUE DE MONTPLAISANT

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 à :

- Remplacer le parement de toit du bâtiment en bardeau d'asphalte;
- Remplacer les revêtements extérieurs sur le mur de la façade principale uniquement;
- Construire un avant-toit de type porche au-dessus de la porte d'entrée principale;

ATTENDU QUE le revêtement existant en vinyle sur les autres façades est conservé;

ATTENDU QU'il est aussi proposé de peindre la porte et la fenêtre du garage de couleur blanche afin d'harmoniser la façade, mais que ces travaux ne sont pas assujétiés au règlement de PIIA no 1239;

ATTENDU QUE les travaux permettent une meilleure intégration du garage au volume principal et que l'ajout du porche améliore l'équilibre dans les jeux matériaux;

ATTENDU QUE les matériaux sont les suivants :

- Toits métalliques par Vic West, profilé Grand RIB de couleur brun foncé;
- Pierre par Techo-Bloc, modèle Iconic de couleur « Vanille »;
- Clin de bois horizontal par Canoxel profilé V-Style ou par KWP, modèle Eco-side, de couleur « Barista » ou « Renard roux »

ou

Revêtement d'aluminium extrudé à effet bois par Luxor Architectural de couleur « Amande »;

- Colonnes en bois teint;

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 revêtement d'aluminium est refusé, puisque que le clin de bois est un matériau de qualité supérieure;
- Le découpage des portes et des fenêtres doit être de même couleur que le revêtement de bois;
- Il est favorisé de remplacer le profilé de toit par un profilé plus lisse donc plus approprié à un bâtiment de type habitation.

En référence aux documents suivants :

- Demande de PIIA préparée par Réjean Gatineau propriétaire, datée du 18 avril 2023 et déposée le 26 avril 2023;
- Annexe préparée par Réjean Gatineau propriétaire, datée du 15 avril 2023 et déposée le 26 avril 2023.

Mmes Marie-Ève Daunais et Lyne Perreault sont absente pour le point suivant.

CCU-23052309

RECOMMANDATION

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

LIEU : 349, RUE DE RAMSAY

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 assujetti à l'approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction ou d'amélioration d'un bâtiment;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau d'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 consistent à remplacer le revêtement de maçonnerie sur la cheminée par un revêtement d'aluminium de couleur « Argile » par Gentek;

ATTENDU QUE pour assurer la conformité des travaux, la cheminée doit être revêtue du même revêtement que celui du bâtiment principal. Les parements spécifiquement autorisés pour une cheminée sont la maçonnerie, le béton armé, le métal ou les matériaux incombustibles;

ATTENDU QUE le bâtiment est composé de brique ainsi que d'un revêtement d'aluminium de couleur beige;

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 certificat d'autorisation pour des rénovations extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Il est favorisé de remplacer le revêtement d'aluminium par un revêtement en maçonnerie similaire à l'existant pour améliorer l'harmonie avec le style du bâtiment ainsi que pour sa qualité supérieure;
- Les coins de la cheminée doivent être de la même couleur que la cheminée, soit de couleur « Argile ». Il sera important d'assurer l'étanchéité du bâtiment à la jonction des murs en maçonnerie et du revêtement d'aluminium.

En référence aux documents suivants :

- Photos prises par Maryline Landry propriétaire et déposées le 27 avril 2023.

CCU-23052310

RECOMMANDATION

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

LIEU : 526, RUE DES FALAISES

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 de rénovation extérieure consistent à teindre la brique et l'acrylique sur les quatre façades et à remplacer la porte 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 de 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 matériaux et coloris sont les suivants :

- Brique et acrylique teints de couleur « Blanc Balboa Mist » de la compagnie Benjamin Moore;
- Porte de garage pleine de couleur brun foncé de même style et de mêmes dimensions que la porte actuelle;

ATTENDU QUE des travaux complémentaires sont proposés afin d'harmoniser les travaux de rénovation extérieurs proposés, mais que ceux-ci ne nécessitent pas d'approbation au PIIA, soit de :

- Peindre les fenêtres de couleur « Brun Van Buren » de la compagnie Benjamin Moore;

- Remplacer la porte d'entrée pour une nouvelle en bois de couleur brun foncé;

ATTENDU QUE les travaux de rénovation proposés s'intègrent bien au style architectural du bâtiment ainsi qu'aux bâtiments du 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 des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Échantillons des matériaux fournis par Isabelle Gaudreau de chez Ad Design, en date du 5 mai 2023;
- Rendu couleur fourni par Isabelle Gaudreau de chez Ad Design, en date du 23 mai 2023.

CCU-23052311

RECOMMANDATION

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

LIEU : 810, 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 de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet de rénovation extérieure consiste en l'ajout d'un toit au-dessus de la galerie existante 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 de 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 matériaux et coloris sont les suivants :

- Structure du toit en bois de pruche peint en gris pâle;
- Base de la galerie en béton;
- Jupe et marches en bois de pruche peint en gris pâle;
- Toiture en acier noir avec une pente de 5 dans 12;
- Garde-corps et rampe en aluminium noir;
- Plancher de la galerie en composites Azek Castle Gate.

ATTENDU QUE les travaux proposés s'intègrent au bâtiment actuel;

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 préparés par Marie-Andrée Nadeau datés du 27 avril 2023, feuillets 1 à 3 de 3.

RÉVISIONS DE PIIA

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-23052312

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-23041815
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION
UNIFAMILIALE ISOLÉE**

LIEU : 871, RUE DES BERNACHES

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-23041815 pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-23041815 qui rejetait le premier projet a été entérinée par le Conseil municipal sous la résolution 2023-135 afin de revoir le coefficient d'emprise au sol du bâtiment, les marges avant et arrière du bâtiment, la superficie du stationnement, les pentes de toits, le niveau de remblai et la couleur foncée du parement des murs du bâtiment;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 39, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction dans le piémont des zones H-57 et H-64;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'implantation sont de préserver le paysage naturel en piémont habité et harmoniser le développement en tenant compte de la topographie afin de préserver les caractéristiques naturelles en piémont habité;

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

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

ATTENDU QUE le projet révisé comprend toujours l'intégration d'un logement bigénérationnel;

ATTENDUE QUE la révision du projet permet une implantation du bâtiment alignée sur les bâtiments adjacents, ce qui réduit l'aire pavée de stationnement à 32,8 % de la cour avant ainsi que le niveau de remblai;

ATTENDUE QUE le bâtiment est implanté à :

- 7,60 mètres à l'avant (5,5 m. min.)
- 3,32 mètres en latérale gauche (2 m. min.)
- 4,49 mètres en latérale droite (2 m. min.)
- 8,21 mètres à l'arrière (7,5 m. min.)

ATTENDUE QUE le coefficient d'emprise au sol du bâtiment est diminué à 23,7 %, soit un coefficient similaire aux immeubles du secteur;

ATTENDUE QUE la superficie de l'aire pavée du stationnement est réduite à 32,8 % de la cour avant et donc conforme au Règlement de zonage no 1235;

ATTENDUE QUE les fondations du bâtiment sont proposées en paliers de manière à réduire le niveau de remblai;

ATTENDU QUE la hauteur moyenne du bâtiment est de 9,32 mètres, ce qui est conforme à la norme maximale prescrite à la grille des spécifications de la zone H-57 du Règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE les pentes de toits n'ont pas été modifiées par souci d'esthétique et d'harmonisation du bâtiment d'un étage sur rue avec les bâtiments adjacents de 2 étages;

ATTENDU QUE les matériaux sont :

- Toiture en acier par Mac Métal Architecture, profilé MS-1 de couleur noire fini mat;
- Clin de bois vertical en cèdre blanc par Maxi Forest profilé contemporain, fini sablé et de couleur « Gris Tourterelle »;
- Pierre par Techno-Bloc, série Chantilly de couleur « Victoria »;
- Porte de garage pleine de couleur noire;
- Porte d'entrée principale vitrée et fenêtres de couleur noire;
- Marquise, soffites et fascias en aluminium de couleur noire;

ATTENDU QUE la couleur du revêtement de bois est plus pâle et qu'elle s'intègre davantage aux bâtiments adjacents composés de revêtements aux teintes claires;

ATTENDUE QUE les travaux ne prévoient pas la construction de bâtiment accessoire et que la piscine est intégrée au bâtiment;

ATTENDU QUE la cour arrière sera conservée à l'état naturel;

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 révision du PIIA CCU-23041815 pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Pour l'obtention d'un permis de construction :
 - L'ingénieur forestier doit confirmer que l'implantation révisée du bâtiment n'engendre pas de perte de canopée supérieure à 50 % tel que le prescrit l'article 265.2 du règlement de zonage sur les boisés métropolitains;
 - Seul l'abattage des arbres en référence à la figure 9 du rapport « Analyse d'impacts pour l'implantation d'infrastructures sur un lot boisé » pourra être autorisé. Tout arbre supplémentaire devra faire l'objet d'une analyse distincte;
 - La piscine et son enceinte de sécurité doit être conformes à l'article 152 du Règlement de zonage no 1235 puisqu'un dégagement minimal de 1 mètre est requis entre :
 - La piscine et le mur du bâtiment qui constitue une partie de l'enceinte et;
 - L'enceinte et de toute structure ou équipement fixe susceptible d'être escaladé, puisque la paroi de la piscine hors sol en cour arrière constitue une partie de l'enceinte;
- La localisation des déblais provenant de l'excavation ne doit pas nuire à la préservation du boisé. Il faut prévoir leur retrait du site pendant les travaux;

- Les mesures de protection des arbres comme recommandé par l'ingénieur forestier devront être installées avant de débiter les travaux et conservées pendant toute la durée du chantier jusqu'à l'aménagement complet du terrain.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 3 mai 2023, minute 58720;
- Plans d'architecture et détail des matériaux préparés par Mab Architecture, no projet 23002, datés du 12 mai 2023, révision F, feuillets A201, A202, A950 et A951 de 11;
- Plan d'aménagement préparé par Mab Architecture, no projet 23002 datés du 12 mai 2023, révision F, feuillet A003;
- Échantillon de bois et inspiration du revêtement en 3D, déposés par Dominique Bélanger, propriétaire, le 15 mai 2023;
- Analyse d'impacts pour l'implantation d'infrastructures sur un lot boisé préparé par la firme Trame Verte, daté du 3 avril 2021.
- Demande de PIIA complétée par Dominique Bélanger, propriétaire déposée, le 5 mai 2023;
- Courriel argumentaire fourni par Dominique Bélanger, propriétaire, le 5 mai 2023.

M. Jean-Marc Bernard réintègre la réunion.

CCU-23052313

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-22052510
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX DE
RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

LIEU : 785, RUE DES BERNACHES

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-22052510 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet consiste au changement du revêtement extérieur du bâtiment principal;

ATTENDU QUE la première version du projet (CCU-22052510) proposait un revêtement de bois sur l'ensemble des façades avec une portion en brique sur la façade avant;

ATTENDU QUE la nouvelle version du projet propose un revêtement de bois sur la façade avant et un revêtement de vinyle sur les façades latérales et 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 de 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 matériaux et coloris sont les suivants :

- Façade avant :
 - Bois de la compagnie Maibec, modèle clin rainuré, couleur « Charbon de mer ».
- Façades latérales et arrière :

- Vinyle de la compagnie Gentek, modèle Sequoia select, couleur « Iron Ore ».

ATTENDU QUE le revêtement de bois proposé sur la façade avant est un matériau durable, noble et de qualité supérieure au revêtement d'aluminium présent actuellement sur le bâtiment principal;

ATTENDU QUE le revêtement de vinyle proposé sur les façades latérales et arrière est de qualité similaire au revêtement d'aluminium présent actuellement sur le bâtiment principal;

ATTENDU QUE le projet global permet une amélioration dans la qualité du bâtiment principal;

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

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour un projet de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- Il est favorisé d'harmoniser le revêtement des quatre façades par l'utilisation du revêtement de bois proposé ou par un revêtement de fibre de bois de teinte similaire.

En référence au document suivant :

- Photomontage, réalisé par Patrick Deschênes, daté du 26 février 2023.

CCU-23052314

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-23022110
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION
UNIFAMILIALE ISOLÉE**

LIEU : 643, RUE CARDINAL

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-2302110 pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée;

ATTENDU la recommandation CCU-22102511 qui refusait le projet initial de construction d'une habitation unifamiliale isolée et qui indiquait de revoir l'implantation du bâtiment et l'entrée charretière, le volume et l'architecture du bâtiment, les matériaux et exigeait de déposer un plan d'aménagement détaillé;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-23022110 qui refusait la révision du projet initial puisque les modifications apportées étaient insuffisantes. L'architecture et la volumétrie du bâtiment n'avaient pas été révisées et le bâtiment ne s'intégrait toujours pas au secteur. Deux options avaient été présentées et ne visaient que des jeux de matériaux. La hauteur du bâtiment n'était pas conforme et le plan d'aménagement était peu détaillé;

ATTENDU QUE le demandeur a soumis un nouveau projet en remplacement de celui ayant été étudié antérieurement;

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 pour accueillir un bâtiment est restreint par la présence d'un boisé et de la topographie particulière du site, mais que le gabarit du bâtiment proposé est similaire à ceux du secteur;

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 l'implantation du bâtiment respecte les dégagements minimums requis des trois (3) arbres d'intérêts et des mesures protection du système racinaire sont proposées;

ATTENDU QUE le demandeur soumet deux options pour la façade principale :

- L'option A propose en façade des murets en surlargeur, un volume asymétrique à toit plat à l'étage ainsi qu'une toiture principale sans débord de toit ayant une largeur significative;
- L'option B propose une façade simplifiée par le retrait des murets, la symétrie des volumes et une toiture avec des débords de toit plus imposants. L'option B intègre aussi des correctifs requis selon les normes applicables aux fenêtres de chambre prescrites par le *Code de construction du Québec 2010*;

ATTENDU QUE le muret de façade de gauche de l'option A n'est pas conforme à la réglementation puisqu'il est implanté à 1,8 mètre de la limite du terrain et empiète de 0,2 mètre dans la marge latérale minimale de 2 mètres prescrite à la grille des spécifications de la zone H-110;

ATTENDU QUE la galerie arrière est déposée sur pieux vissés;

ATTENDU QUE les matériaux proposés sont les suivants :

- Toit métallique par Lussier revêtements métalliques, modèle Manoir de couleur noire sans vis apparente;
- Pierre naturelle par Carrière Ducharme, modèle Jumper guillotiné de couleur « Gris cendré » avec joint de mortier serré;
- Clin de cèdre vertical par Arbre et bois, de couleur « Gris pâle »; en lamelle de 1-1/2" à 2" pour la façade et embouté 5"x 8" sur les autres façades;
- Porte en façade par Novatech, modèle Uno Bolero de couleur noire avec vitrail, imposte et panneau latéral;
- Porte de garage en aluminium par Cedo modèle Panoramique complètement vitrée et miroir de couleur noire;
- Fenêtres à battant et fixe de couleur noire par Vaillancourt;
- Fascias et soffites de couleur noire;
- Balcon arrière en composite sur pieux vissés;

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

ATTENDU QUE le modèle de la porte de garage ne s'intègre pas au style du bâtiment ainsi qu'au milieu d'insertion de nature bucolique;

ATTENDU QU'un drainage en surface est prévu autour de la fondation du bâtiment afin de diriger les eaux de ruissellement vers le fossé, en surplus du drain français du bâtiment;

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 révision du PIIA CCU-2302110 pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

Implantation :

- Retirer les murets qui engendrent une surlargeur de la façade dans l'objectif d'harmoniser le gabarit du bâtiment avec ceux du milieu d'insertion. De plus, le retrait des murets permet d'assurer la conformité de la marge latérale gauche minimale de 2 mètres prescrite à la grille des spécifications de la zone H-110;

Architecture :

- Pour la façade avant, l'option B est retenue afin de simplifier la façade par la symétrie des volumes et une toiture avec des débords de toit plus imposants. L'option B intègre aussi des correctifs requis selon les normes applicables aux fenêtres de chambre prescrites par le *Code de construction du Québec 2010*;
- Par conséquent, pour la façade avant, l'option A est refusée;
- Remplacer le modèle de la porte de garage complètement vitrée et miroir qui est peu propice au style du bâtiment ainsi qu'à son intégration dans un milieu bucolique par une porte de garage pleine ou vitrée seulement dans sa partie supérieure ou telle que proposé au plan d'architecture;

Aménagement :

- 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 sera joint au permis de construction pour en faire partie intégrante ;
- Relocaliser l'arbre proposé dans l'emprise de la rue, à gauche de l'entrée charretière, ailleurs sur la propriété privée;
- Les arbres doivent être d'essences indigènes et l'arbre à grand déploiement exigé au règlement de zonage peut être planté ailleurs sur la propriété privée seulement si l'espace manque en cour avant;
- Les travaux prévus pour le réaménagement du fossé doivent être planifiés avec le Service de l'ingénierie.

En référence aux documents suivants :

- Demande de PIIA et détail des matériaux signés par Nicolas Laprade, propriétaire, préparée par Hélène Lapierre, requérante, et déposée le 22 avril 2023;
- Plan d'implantation et coupes de terrain pour l'option A avec murets, préparé par Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre, daté du 8 février 2023, révisé le 20 avril 2023, minute 398;
- Plan d'implantation et coupes de terrain pour l'option B sans muret, préparé par Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre, daté du 8 février 2023, révisé le 5 mai 2023, minute 398;

- Plans d'architecture de l'option A avec murets, préparés par Martin Leblanc chez Réalisation Martin Leblanc inc., no C-23043, daté et déposé le 26 avril 2023, feuillets 1 à 4 de 8;
- Plans d'architecture de l'option B sans muret, préparés par Martin Leblanc chez Réalisation Martin Leblanc inc., no C-23043, daté et déposé le 4 mai 2023 feuillets 1 à 4 de 8;
- Perspectives et élévations couleurs de l'option A avec murets, préparés par Martin Leblanc chez Réalisation Martin Leblanc inc. déposé le 26 avril 2023;
- Plan d'aménagement préparé par les requérants et déposé le 26 avril 2023;
- Plan de gestion des eaux et drainage préparé par les requérants et déposé le 4 mai 2023.

CCU-23052315

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-23041809
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE
CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX DE
RÉNOVATION EXTÉRIEURE D'UN BÂTIMENT
AGRICOLE**

LIEU : 930-940, CHEMIN DE LA
MONTAGNE

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-23041809 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure d'un bâtiment agricole;

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 les objectifs 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, d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation et d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE le projet de rénovation a obtenu une recommandation d'approbation du comité consultatif d'urbanisme, laquelle a été entérinée par le Conseil municipal par la résolution 2023-134 lors de la séance du 1^{er} mai 2023;

ATTENDU QUE la recommandation CCU-23041809 comprenait deux conditions. La première consistant à dissimuler le dessous de la galerie a été respecté sur les plans révisés déposés;

ATTENDU QUE la demande de révision consiste à réviser la seconde condition de la recommandation CCU-23041809 puisqu'une solution alternative a été proposée par le demandeur;

ATTENDU QU'au lieu d'ajouter une quatrième fenêtre à gauche, le demandeur propose un effet de symétrie en maintenant les trois fenêtres selon leur dimensions existantes mais en remplaçant la porte existante de gauche par une nouvelle porte identique à celle de droite. Le tout permet de conserver la composition existante, en intervenant seulement sur les dimensions des portes;

ATTENDU QUE pour l'élévation latérale droite le demandeur propose désormais de remplacer la toiture en appentis pour une toiture plate. Considérant la dégradation du matériau de la toiture, il souhaite profiter des travaux pour faire une correction de la pente et ainsi dégager le bas des fenêtres du volume central;

ATTENDU QUE la transformation du volume secondaire a pour effet d'altérer le caractère d'origine;

ATTENDU QUE les autres interventions du projet ne sont pas modifiées et doivent respecter la recommandation CCU-23041809;

ATTENDU QUE le projet vise à valoriser un bâtiment avec une forte présence sur le chemin de la Montagne;

ATTENDU QUE le projet ne prévoit aucun aménagement d'aire de stationnement et aucun affichage;

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

Après délibérations, il est majoritairement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de révision du PIIA CCU-23041809 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure d'un bâtiment agricole, selon les attendus et la condition suivante :

- Le toit en appentis doit être maintenu mais son revêtement pourra être remplacé par un revêtement métallique.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par D. Bayard de DBTA, révision 1, datée du 17 mai 2023, feuillets A1 à A8 de 8;
- Recommandation CCU-23041809.

VARIA

CCU-23052321

ACCEPTATION

POINT D'INFORMATION MENSUEL

Les conseillers municipaux proposent de tenir un point d'information sur différents sujets d'intérêt pour les membres du CCU lors des rencontres mensuelles et les membres sont invités à soumettre des idées.

CCU-23052322

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 22 h 15.

Marie-Line Des Roches, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président