

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

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 23 JANVIER 2024**

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 23 janvier 2024 à 19 h, en présentiel dans la salle Jean-Guy Senécal de l'Hôtel de Ville, à laquelle sont présents :

- MM. Jean-Marc Bernard, président  
Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président  
François Paradis  
Danny Gignac
- M<sup>mes</sup> Isabelle Thibeault, conseillère municipale  
Marie-Ève Daunais  
Lyne Perreault  
Karine Perron  
Lyne Chabot

Tous membres du comité et formant quorum, assisté de :

- M<sup>me</sup> Marie-Line Des Roches, directrice adjointe  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- MM. Benoît Larivière, directeur  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement  
Johnatann Gordon, chargé de projet en urbanisme  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement  
Nicolas Thibault, conseiller professionnel en urbanisme  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

CCU-24012301

ACCEPTATION

ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA  
RÉUNION ORDINAIRE DU 23 JANVIER 2024

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

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 23 janvier 2024 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-24012302

ACCEPTATION

ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU ET DU PROCÈS-  
VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU  
12 DÉCEMBRE 2023

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

QUE le compte-rendu et le procès-verbal de la réunion ordinaire du 12 décembre 2023 soient acceptés, tels que rédigés.

## APPROBATIONS DE PIIA

CCU-24012303

### RECOMMANDATION

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

LIEU : 1089, RUE BÉIQUE

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 rénovations extérieures consistent à changer les revêtements extérieurs, changer le revêtement de la toiture, changer les fenêtres et la porte d'entrée principale, ajouter des volets en bois sur 12 fenêtres, créer un espace de rangement sous la galerie existante, ajouter un balcon à l'étage sur la façade arrière, ajouter un toit au-dessus du balcon projeté et ajouter une pergola au-dessus de l'actuelle terrasse;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 35, en fonction des objectifs et critères applicables au Village de la Montagne, au chemin de la Montagne et au chemin Ozias-Leduc;

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

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Parement de pierre, de la compagnie Eldorado Stone, collection Stone, modèle Roughcut, de couleur « Autumn Leaf »;
- Clin de bois de la compagnie Maibec, collection Lambris de bois, modèle clin rainuré 8'', couleur « Sico 6206-31 »;
- Bardeaux d'asphalte de la compagnie Canac, collection Duo Tone, de couleur brune;
- Toiture de tôle, de la compagnie Vicwest, collection Prestige 16, couleur « Fusain »;
- Moulure de bois, de la compagnie Maibec, collection Lambris de bois, modèle clin rainuré 4'', couleur « Sico 6206-31 »;
- Moulure de pierre de la compagnie Eldorado Stone, collection Stone, modèle Roughcut, de couleur « Loire Valley »;
- Soffites, fascias, structure de la pergola, structure de l'espace de rangement sous la galerie, structure du balcon et structure de la galerie existante en aluminium de la compagnie Vicwest, de couleur « Fusain »;
- Portes et fenêtres noires;
- Éléments décoratifs et porte menant à l'espace de rangement sous la galerie en bois, de couleur « Teck de Birmanie »;

ATTENDU QUE les matériaux de revêtement proposés sont de qualité supérieure aux matériaux actuels;

ATTENDU QUE les interventions proposées s'agencent bien ensemble et s'intègrent bien au bâtiment actuel et aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables du Règlement n° 1239,

**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 :

- Le parement de pierre devra être installé avec du mortier et devra être composé de pierre ayant une épaisseur minimale de 40 mm, conformément au tableau 2 de l'article 101 – Matériaux de parement extérieur autorisés pour les murs d'un bâtiment principal, du Règlement de zonage n° 1235.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture, réalisé par Architecture CBA, dossier n° 0231195, datés du 19 décembre 2023, pages A00 à A07 de A07.

CCU-24012304

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 1111, RUE VERDI

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 d'agrandissement consiste à ajouter une lucarne sur la façade avant et une sur la façade arrière de l'étage existant au-dessus du garage actuel;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 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 les matériaux et coloris sont les suivants :

- Clin d'aluminium, de la compagnie Kaycan, modèle horizontal 8'' similibois code 0022, de couleur « Brun commercial »;
- Bardeaux d'asphalte de couleur brune, agencés à l'existant;
- Fenêtre à carreaux en PVC blanc, agencé à l'existant;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé reprend les mêmes composantes architecturales que celles présentes sur le bâtiment actuel;

ATTENDU QUE le projet s'intègre bien au bâtiment actuel et aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables du Règlement n° 1239,

**Il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Jérôme Boilard datés du 11 décembre 2023, dessin n° JB10456, feuillets 1 à 4 de 4.

CCU-24012305

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE ET POUR DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN**

LIEU : 1487, CHEMIN DES PATRIOTES  
NORD (LOT 1 815 096)

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée et pour des travaux d'aménagement de terrain;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 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 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 le bâtiment proposé a une emprise au sol de 308 mètres carrés, incluant un garage d'une superficie de 114 mètres carrés;

ATTENDU QUE la terrasse en cour arrière a une emprise au sol de 143 mètres carrés;

ATTENDU QUE l'espace de stationnement a une emprise au sol de 197 mètres carrés;

ATTENDU QUE le coefficient d'emprise au sol du bâtiment seulement est de 12,5 %;

ATTENDU QUE le coefficient d'emprise au sol incluant le bâtiment et les interventions projetées est de 26,3 %;

ATTENDU QUE l'emprise au sol du bâtiment proposé est largement supérieure à celle des bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE l'implantation du garage en avancée par rapport au reste de la façade avant crée un effet de masse et un désalignement avec les bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE par sa surdimension et sa localisation en avancée par rapport au reste de la façade avant, le garage crée un déséquilibre dans le concept architectural;

ATTENDU QUE la construction du bâtiment entraîne l'abattage de 2 arbres sur un total de 27 arbres répertoriés sur le site;

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 les matériaux et coloris sont les suivants :

- Parement de pierre de la compagnie Arriscraft, gamme Fresco, de couleur « Silverado »;
- Clin de bois vertical de la compagnie Maibec, de couleur « Charbon de mer »;
- Toiture en acier de la compagnie Vicwest, de couleur « Noir ébène »;
- Soffites et fascias en aluminium de la compagnie Gentek, de couleur noire;
- Portes de garage en clin de bois vertical de la compagnie Maibec, de couleur « Charbon de mer »;
- Portes et fenêtres noires;

ATTENDU QUE les matériaux ainsi que leur répartition proposée s'intègrent bien au bâtiment, à son style architectural ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE les coloris proposés sont considérablement plus foncés que ceux des bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le concept architectural en pavillon permet de réduire l'impact du projet dans le milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le gabarit proposé pour le garage prend toutefois trop d'importance par rapport au reste du bâtiment;

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'aménagement de l'entrée charretière et de l'espace de stationnement entraîne l'abattage de 6 arbres sur un total de 27 arbres répertoriés sur le site;

ATTENDU QUE l'article 219 du Règlement zonage n° 1235 prévoit que l'entrée charretière ne peut pas avoir une largeur excédant 7 mètres, alors que l'entrée charretière proposée a une largeur de 9,97 mètres;

ATTENDU QUE l'espace de stationnement sera en pavé alvéolé de la compagnie Permacon, gamme Turfstone 80 Paver, de couleur « Naturel »;

ATTENDU QUE l'espace de stationnement occupe une trop grande portion du terrain;

ATTENDU QUE la construction et l'aménagement du terrain permettent de préserver 19 arbres sur un total de 27 arbres répertoriés sur le site;

ATTENDU QUE le projet prévoit la plantation de 5 nouveaux arbres ainsi que de nombreux arbustes et végétaux;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement n° 1239,

**Il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**DE REFUSER** la demande de PIIA l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée et pour des travaux d'aménagement de terrain, selon les attendus et les conditions suivantes :

### Implantation

- Afin de faciliter l'intégration du bâtiment dans le milieu d'insertion, l'emprise au sol du bâtiment doit être réduite afin que celle-ci soit plus similaire à celles des bâtiments situés à proximité;
- Afin de diminuer l'importance du garage, celui-ci doit être réduit et reconfiguré de façon à ce qu'il soit en retrait par rapport à la façade avant du bâtiment;

### Architecture

- En vertu de l'article 104 du Règlement de zonage n° 1235, la hauteur hors sol de la fondation ne doit pas excéder un (1) mètre. De ce fait, le revêtement de bois sur la façade latérale droite devra être prolongé davantage afin de masquer les fondations;
- Afin d'assurer un traitement architectural proportionné et cohérent, le garage doit être réduit autant en superficie qu'en volume. De plus, le volume de gauche doit être retiré ou faire corps avec le bâtiment principal;
- Afin d'arrimer les coloris des matériaux proposés à ceux des bâtiments du milieu d'insertion, ceux-ci devront être plus pâles;

### Aménagement du terrain

- Afin d'assurer la préservation du paysage, l'aménagement de l'entrée charretière et de l'espace de stationnement ne doit pas entraîner l'abattage d'arbres. Pour ce faire, la largeur de l'entrée charretière et la superficie de l'espace de stationnement doivent être réduites;
- En vertu de l'article 219 du Règlement de zonage n° 1235, l'entrée charretière ne peut avoir une largeur excédant 7 mètres. De ce fait, l'entrée charretière proposée devra être réduite de 2,97 mètres;
- En vertu de l'article 240 du Règlement de zonage n° 1235, un (1) arbre pour chaque 7 mètres de frontage de l'emplacement doit être planté en cour avant. Ces arbres doivent avoir un diamètre minimum à la plantation de 2,5 cm mesuré à 1 mètre du sol. Au moins un de ces arbres doit être un arbre d'essence indigène à grand déploiement. Considérant que le terrain a une largeur de 43,74 mètres, sept (7) arbres doivent être plantés en cour avant;
- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à conserver avant de débiter les travaux et devront être préservées 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'implantation réalisé par Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre, dossier 70567-00, mandat 57103, minute 633, version n° 2, daté du 21 décembre 2023;
- Plans d'architecture réalisés par Hakim Lairini-Desjardins de chez L'Établi – Architecture & Design, page 1 à 28 de 28, version n° 4 datés du 20 décembre 2023.

*Mme Lyne Perreault se retire pour l'étude de ce point.*

CCU-24012306

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 748, RUE REMBRANDT

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 consiste à changer le revêtement extérieur, ajouter des moulures de transition, changer le contour des fenêtres, changer les moulures autour des ouvertures et sur les coins du bâtiment, changer les soffites et les fascias, changer les colonnes et le garde-corps du perron existant, installer des ornements en dessous et au-dessus des fenêtres du rez-de-chaussée de la façade avant et installer des ornements dans le pignon;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 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 matériaux et coloris sont les suivants :

- Façade avant : Revêtement d'acier de la compagnie MAC, modèle Board and Batten vertical, couleur « Chêne blanc »;
- Façades latérales et façade arrière : Revêtement de fibre de bois CanExel, modèle V-Style horizontal de couleur « Brume »;
- Contour des fenêtres, soffites, fascias, colonnes et garde-corps du perron existant et portes : aluminium de la compagnie Gentek, de couleur « Minerai de fer »;
- Moulures de transition et moulures autour des ouvertures et sur les coins du bâtiment : aluminium de la compagnie Gentek, de couleur « Chêne blanc »;
- Ornements au-dessus et en dessous des fenêtres du rez-de-chaussée de la façade avant et dans le pignon : aluminium de la compagnie Gentek, de couleur « Espresso »;

ATTENDU QUE les matériaux de revêtement proposés sont de qualité similaire aux matériaux actuels;

ATTENDU QUE les interventions proposées s'agencent bien ensemble et s'intègrent bien au bâtiment actuel et aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables du Règlement n° 1239,

**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 :

- Élévations et matériaux préparés par Lyne Perreault, datés du 8 janvier 2024, feuillets 1 à 5 de 5.

*Mme Lyne Perreault réintègre la réunion.*

CCU-24012307

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 943, 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 de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet consiste à changer les cinq (5) fenêtres situées au sous-sol de la façade avant et de la façade latérale droite du bâtiment principal;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 35, en fonction des objectifs et critères applicables au Village de la Montagne, au chemin de la Montagne et au chemin Ozias-Leduc;

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

ATTENDU QUE les fenêtres actuelles sont en bois de couleur beige;

ATTENDU QUE les nouvelles fenêtres sont en PVC de couleur blanche et auront les mêmes dimensions que les fenêtres actuelles;

ATTENDU QUE les fenêtres du rez-de-chaussée du bâtiment sont déjà en PVC et que deux d'entre elles sont blanches;

ATTENDU QUE les nouvelles fenêtres s'intègrent bien à la résidence ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement n° 1239,

**Il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Soumission réalisée par France Desjardins de chez Fenexart – Portes et fenêtres, dossier n° FDJ193B, pages 1 à 2 de 2, datée du 28 novembre 2023.

CCU-24012314

**ACCEPTATION**

**LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 21 h 45.

\_\_\_\_\_  
Marie-Line Des Roches, secrétaire

\_\_\_\_\_  
Jean-Marc Bernard, président