

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 18 JUIN 2024

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 18 juin 2024 à 19 h, en présentiel dans la salle Ernest-Choquette du pavillon Jordi-Bonet, à laquelle sont présents :

- Jean-Marc Bernard, président
- Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président (*arrivé à 19h50*)
- Isabelle Thibeault, conseillère municipale
- Danny Gignac
- Élisabeth Lamoureux
- François Paradis

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

- Johnatann Gordon, chargé de projet en urbanisme
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- Sara Tomassini, conseillère professionnelle 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

Sont absentes :

- Karine Perron
- Lyne Perreault
- Marie-Ève Daunais

CCU-24061801	<u>ACCEPTATION</u>	<u>ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 18 JUIN 2024</u>
--------------	--------------------	---

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 18 juin 2024 soit accepté, avec la modification suivante :

- L'ajout de la section « Varia » traitant du point suivant :
 - Présence des membres pour la rencontre du 23 juillet 2024.

CCU-24061802	<u>ACCEPTATION</u>	<u>ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU ET DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 21 MAI 2024</u>
--------------	--------------------	---

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le compte-rendu et le procès-verbal de la réunion ordinaire du 21 mai 2024 soient acceptés, avec la modification suivante :

- Dans la recommandation CCU-24052112 – Demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement, la phrase suivante :

- « *L’agrandissement projeté doit, par son gabarit, sa volumétrie et le traitement de ses ouvertures, s’intégrer harmonieusement au concept architectural du bâtiment existant.* »

Est remplacée par : « *L’agrandissement projeté doit, par son gabarit, sa volumétrie et le traitement de ses ouvertures, **assurer une intégration harmonieuse sur l’ensemble du bâtiment.*** »

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-24061803	<u>RECOMMANDATION</u>	<u>DEMANDE D’APPROBATION D’UN PIIA POUR L’OBTENTION D’UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE</u>
---------------------	------------------------------	--

LIEU : 842, 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 de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions 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 le projet de rénovation extérieure consiste à remplacer le revêtement léger, les soffites et les fascias, et à peindre les fenêtres, les portes de garage, la porte d’entrée et les colonnes;

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 de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Photomontage réalisé par Benoit Philippe de chez Construction Brault – Entrepreneur général, daté du 3 juin 2024, page 1 à 1 de 1;
- Soumission réalisée par Benoit Philippe de chez Construction Brault – Entrepreneur général, daté du 27 février 2024, pages 1 à 3 de 3;
- Détail des matériaux réalisé par Benoit Philippe de chez Construction Brault – Entrepreneur général, daté du 30 mai 2024, page 1 à 1 de 1.

CCU-24061804	<u>RECOMMANDATION</u>	<u>DEMANDE D’APPROBATION D’UN PIIA POUR L’OBTENTION D’UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D’AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE</u>
---------------------	------------------------------	--

LIEU : 683, RUE DUCHESNAY

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 est assujetti aux dispositions 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 le projet d’agrandissement consiste à ajouter un volume en cour arrière dans le but d’y aménager un logement bigénérationnel;

ATTENDU QUE le projet de rénovation extérieure consiste à remplacer la porte de garage en façade avant par une fenêtre;

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 permis de construction pour des travaux d’agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à préserver avant de débiter les travaux et devront être maintenues 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 projet d’implantation préparé par Roch Mathieu, arpenteur-géomètre, dossier n° 10135-2, version 3, daté du 29 mai 2024, minute 21591;
- Cahier de présentation préparé par Caroline Bousquet, architecte chez Architecture CBA, dossier n° 0231202, daté du 10 juin 2024.

CCU-24061805	<u>RECOMMANDATION</u>	<u>DEMANDE D’APPROBATION D’UN PIIA POUR L’OBTENTION D’UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE</u>
--------------	-----------------------	---

LIEU : 626, RUE LAROCHE

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 à peindre le revêtement d’aluminium, les fascias, les soffites, les volets, les colonnes de l’entrée principale et le dessous de la toiture de l’abri pour automobile. Les gouttières resteront de couleur blanche et la porte d’entrée sera peinte pour s’harmoniser avec l’ensemble des modifications, mais ces travaux ne sont pas assujettis au Règlement sur les PIIA;

ATTENDU QUE la majorité du projet est assujetti aux dispositions 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 du PIIA au niveau des rénovations extérieures est de favoriser l’intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critère applicable 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 de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Les gouttières devront être harmonisées à la couleur proposée pour les fascias et soffites;
- Les volets devront être de couleur contrastante avec celle choisie pour le revêtement et harmonisée avec les éléments de découpage.

En référence au document suivant :

- Document explicatif des travaux, produit par la demanderesse, feuillets 1 à 13 de 13.

CCU-24061806

RECOMMANDATION

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

LIEU : 622, RUE CHÂTEAUBRIAND

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 aux dispositions 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 le projet consiste à teindre la brique existante et à peindre la porte d’entrée, les moulures de la porte de garage, les fenêtres, les soffites, les fascias et les gouttières;

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 au document suivant :

- Photomontage réalisé par Dario Morillo, daté du 4 juin 2024, pages 1 à 2 de 2.

CCU-24061807

RECOMMANDATION

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

LIEU : 625, RUE FÉLIX-LECLERC

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 aux dispositions 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 le projet de rénovation extérieure consiste à remplacer les 18 fenêtres présentes sur les quatre façades du bâtiment principal et à agrandir deux de ces fenêtres sur la façade avant;

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 au document suivant :

- Plan de la façade avant préparé par Guillaume Lamy, daté du 12 juin 2024, page 1 à 1 de 1.

CCU-24061808

RECOMMANDATION

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

LIEU : 201-239, PLACE DU MANOIR

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 aux dispositions 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 du PIIA au niveau des travaux de rénovation extérieure 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 atteint la majorité des objectifs et critère applicable 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 le remplacement d’écrans d’intimités, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Croquis de conception de l’écran d’intimité, transmis par le demandeur, feuillet 1 de 4.
- Croquis de localisation des écrans d’intimité à remplacer, transmis par le demandeur, feuillet 4 de 4.

CCU-24061809

RECOMMANDATION

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

LIEU : 225-229, RUE PROVENCHER

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 assujetti aux dispositions du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 33, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du vieux-village;

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 permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus, et la condition suivante :

- Il est favorisé d’opter pour un garde-corps et des colonnes ornementés dans le même style architectural que ceux présents sur les galeries du bâtiment principal.

En référence au document suivant :

- Cahier de présentation réalisé par Alexandre Asselin de chez Architecture CBA, dossier n° 0241270, daté du 10 juin 2024, pages 1 à 9 de 9.

CCU-24061810

RECOMMANDATION

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

LIEU : 730, BOULEVARD DE MONTENACH

ATTENDU le dépôt de la demande d’approbation d’un PIIA d’un permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet consiste à :

- Remplacer le revêtement sur la façade avant;
- Retirer la galerie en façade avant;
- Modifier trois ouvertures sur la façade avant;
- Remplacer les moulures aux ouvertures et ajouter des moulures de coin;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions 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, notamment :

- L’intégration harmonieuse des composantes architecturales est favorisée de façon à respecter le caractère du bâtiment et celui des bâtiments contigus lorsque c’est le cas;
- Le rythme et les proportions du bâtiment créés par les ouvertures ou les jeux de matériaux sont respectés;
- Les matériaux de revêtements extérieurs (type, profilé, couleurs) ainsi que les éléments architecturaux (par exemple : ouvertures, matériaux, balcons, lucarnes, découpages, etc.) s’harmonisent sur l’ensemble de la construction;
- Le caractère architectural du bâtiment est souligné avec les éléments architecturaux appropriés au style de la construction (par exemple : ouvertures, matériaux, balcons, lucarnes, découpages, etc.);
- Les murs latéraux et arrière du bâtiment sont traités avec une majorité des composantes architecturales qui sont retrouvées sur la façade principale. Les façades avant secondaires (situées à l’intersection de voies publiques) font l’objet d’un traitement architectural équivalent à celui de la façade principale;
- Dans le cadre de travaux de remplacement des matériaux de revêtements extérieurs, il est préconisé de recourir à des matériaux sobres, durables, de qualité similaire ou supérieure à l’existant, et dont la compatibilité et l’harmonisation avec le style architectural du bâtiment et ceux du secteur limitrophe sont démontrées, afin d’éviter d’altérer la qualité du cadre bâti du milieu avoisinant.

ATTENDU QUE les rénovations sont effectuées sur la façade avant uniquement et s’harmonisent difficilement avec l’ensemble du bâtiment;

ATTENDU QUE le projet n’atteint pas la majorité des objectifs et critère applicable du Règlement n° 1239,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER la demande de PIIA pour l’obtention d’un permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Le projet est révisé de manière à permettre une intégration harmonieuse des matériaux sur les quatre façades;
- Le concept architectural de la façade principale, notamment les jeux de matériaux et les éléments d’ornementation, doit être revu de manière à atténuer son effet de masse;
- La façade principale doit être dynamisée par l’intégration d’éléments architecturaux.

En référence aux documents suivants :

- Élévation avant couleur transmise par le demandeur, feuillet 1 de 1;
- Soumission porte et fenêtre effectuée par les Fenêtres Québécoises, modifiée le 15 mai 2024, feuillets 1 à 2 de 2;
- Soumission revêtement effectué par Montréal Brique et Pierre inc., daté du 18 avril 2024, feuillet 1 de 2.

Claude Rainville se joint à la rencontre.

Jean-Marc Bernard se retire pour le point suivant. En l’absence du président, le vice-président dirige les délibérations du comité.

CCU-24061811

RECOMMANDATION

DEMANDE D’APPROBATION D’UN PIIA POUR L’OBTENTION D’UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE, UN GARAGE DÉTACHÉ 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, un garage détaché et pour des travaux d’aménagement de terrain;

ATTENDU QUE les travaux d’aménagement de terrain consistent en l’aménagement de la cour avant, des cours latérales, de l’entrée charretière et de l’aire de stationnement;

ATTENDU QU’une précédente demande d’approbation d’un PIIA a été étudiée par les membres du CCU le 23 janvier 2024 (CCU-24012305);

ATTENDU QUE cette demande d’approbation d’un PIIA a fait l’objet de la résolution n° 2024-039 du conseil municipal lors de l’assemblée du 5 février 2024;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 34, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du chemin des Patriotes, notamment :

- *L’implantation des nouvelles constructions respecte la topographie et le milieu naturel;*

- *La localisation des constructions et des aires d'agrément doit minimiser le déboisement et préserver les arbres ayant les plus grandes qualités esthétiques et la topographie;*
- *L'implantation d'un garage, en retrait, par rapport au bâtiment principal est favorisée;*
- *L'harmonisation du gabarit (largeur, profondeur, hauteur) de la construction doit être assurée en tenant compte du gabarit des bâtiments voisins ou situés dans l'environnement immédiat;*
- *Un traitement architectural de qualité doit être assuré sur les quatre façades;*
- *Un traitement architectural qui permet la modulation des façades comme par exemple l'utilisation d'avancées ou de retraits doit être favorisé;*
- *Le choix des matériaux doit s'harmoniser avec le style architectural du bâtiment et les composantes du secteur (type, profilé, largeur);*
- *La palette de couleurs doit privilégier un agencement harmonieux avec les propriétés voisines et celles qui dominent à l'intérieur du secteur particulier;*
- *Les aménagements proposés doivent respecter les arbres existants et la topographie du site;*
- *Les surfaces imperméables associées à un stationnement devraient être minimisées et des mesures de mitigation concernant la gestion des eaux de ruissellement devraient être planifiées.*

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

Il est majoritairement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée, un garage détaché et pour des travaux d'aménagement de terrain, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation préparé par Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre, dossier n° 70567-00, version 5, daté du 6 juin 2024, minute 633;
- Cahier de présentation préparé par Hakim Lairini-Desjardins, architecte de chez L'Établi – Architecture & Design, pages 1 à 32 de 32, version n° 8, datée du 6 juin 2024;
- Demande de révision préparée par Bernard Morel.

Jean-Marc Bernard réintègre la réunion.

CCU-24061814

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 21 h 00.

Johnatann Gordon, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président