

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 18 FÉVRIER 2025

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 18 février 2025 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
- ❖ Isabelle Thibeault, conseillère municipale
- ❖ Danny Gignac
- ❖ Élisabeth Lamoureux
- ❖ François Paradis
- ❖ Karine Perron
- ❖ Marie-Ève Daunais

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

Est absente :

- ❖ Lyne Perreault

**CCU-25021801 ACCEPTATION ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 18 FÉVRIER 2025**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 18 février 2025 soit accepté, avec la modification suivante :

- Le point CCU-25021812 est retiré de l'ordre du jour.

**CCU-25021802 ACCEPTATION ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU ET DU
PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU
21 JANVIER 2025**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le compte-rendu et le procès-verbal de la réunion ordinaire du 21 janvier 2025 soient acceptés, tels que rédigés.

DÉROGATION MINEURE

**CCU-25021803 RECOMMANDATION APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE
AFIN D'AUTORISER LA CONSTRUCTION D'UNE
HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE À
L'INTÉRIEUR DE LA MARGE ARRIÈRE MINIMALE
PRESCRITE À LA GRILLE DES SPÉCIFICATIONS
H-110**

LIEU : 112, CHEMIN OZIAS-LEDUC
(LOT 6 318 915)

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'une habitation unifamiliale isolée à l'intérieur de la marge arrière minimale prescrite à la grille des spécifications H-110, soit à une distance de 4,49 mètres de la ligne de lot arrière;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'accorder, pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée, une marge arrière de 4,49 mètres alors que le Règlement de zonage n° 1235 prescrit, à la grille des spécifications de la zone H-110, une marge minimale de 10 mètres, soit une dérogation de 5,51 mètres;

ATTENDU QUE la demande est liée au PIIA CCU-25021804;

ATTENDU QUE la dérogation est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique;

ATTENDU QUE la dérogation n'aura pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte à la qualité de l'environnement;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte au bien-être général;

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur;

ATTENDU QUE les travaux ne sont pas débutés et qu'ils font l'objet d'une demande de permis de construction,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'une habitation unifamiliale isolée à l'intérieur de la marge arrière minimale prescrite à la grille des spécifications H-110, soit à une distance de 4,49 mètres de la ligne de lot arrière.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 8 janvier 2025, minute 60013;
- Plans d'architecture préparés par Annick Tremblay, de la compagnie Design Elitek, datés du 31 janvier 2025, feuillets 1 et 2 de 6;
- Grille des spécifications H-110.

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-25021804

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE ET CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

LIEU : 112, CHEMIN OZIAS-LEDUC
(LOT 6 318 915)

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

ATTENDU QUE le projet consiste à construire une résidence unifamiliale isolée de deux étages, ainsi qu'à aménager une aire de stationnement en cour avant;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions 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, notamment :

- d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des agrandissements qui respectent les qualités paysagères du secteur;
- 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;
- d'aménager des espaces respectueux des composantes paysagères du secteur;

ATTENDU QUE qu'une version antérieure du projet a fait l'objet de l'orientation préliminaire défavorable CCU-24072321;

ATTENDU QUE la demande est liée à la dérogation mineure CCU-25021803;

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 pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée et d'un certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain, selon les attendus et la condition suivante:

- La dérogation mineure CCU-25021803 doit faire l'objet d'une approbation pour la réalisation du projet.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté le 8 janvier 2025, minute 60013;
- Plans d'architecture préparés par Annick Tremblay, de la compagnie Design Elitek, datés du 31 janvier 2025, feuillets 1 et 2 de 6;
- Plan d'aménagement paysager préparé par Tania Slobodan, designer de jardin, reçu le 9 janvier 2025;
- Rendu 3D couleur, reçu le 4 février 2025;
- Orientation préliminaire CCU-24072321.

CCU-25021805

RECOMMANDATION

CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UN PROJET D'AFFICHAGE

LIEU : 433-457, 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 d'affichage consiste à l'installation d'une enseigne sur socle;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 51, en fonction des objectifs et critères applicables aux bâtiments mixtes;

ATTENDU QUE le projet atteint les 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 certificat d'autorisation pour un projet d'affichage, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Cahier de présentation réalisé par Groupe Marchand Architecture Design, pages 5 à 9, 11 et 12 de 18.

CCU-25021806

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DEUX HABITATIONS UNIFAMILIALES

LIEU : 204-208, RUE CÔTÉ
(LOTS 6 469 131 ET 6 469 132)

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour la construction de deux maisons unifamiliales isolées;

ATTENDU QUE le projet est assujéti 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 :

- Intégrer harmonieusement le projet de construction avec le milieu existant;
- Assurer une harmonisation du gabarit de la construction en tenant compte du gabarit des bâtiments voisins ou situés dans l'environnement immédiat;
- Harmoniser la toiture avec celle des bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat;
- Traiter les murs latéraux et arrière du bâtiment avec une majorité des composantes architecturales qui sont retrouvées sur la façade principale;
- Souligner le caractère architectural du bâtiment avec les éléments architecturaux appropriés qui s'harmonisent au style de la construction;

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 pour l'obtention d'un permis de construction pour la construction de deux maisons unifamiliales isolées, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Les éléments architecturaux, la matérialité du bâtiment et les éléments d'ornementation doivent participer à la création d'une signature architecturale propre au bâtiment;
- Le concept architectural du bâtiment doit être revu afin d'assurer une intégration optimale avec le milieu d'insertion;
- Les murs latéraux et arrière du bâtiment doivent être traités avec une majorité des composantes architecturales qui sont retrouvées sur la façade principale;
- 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 d'implantation préparé par François Lemay, arpenteur-géomètre, révisé le 23 janvier 2025, minute 10680;
- Perspectives 3D préparées par Martin Caron technologue professionnel, datées du 21 janvier 2025;
- Plans d'architecture préparés par Martin Caron technologue professionnel, datés 5 février 2025, pages 6 à 9 de 12;
- Plan d'aménagement préparé par Julien Dorais architecte-paysagiste, daté du 22 janvier 2025, page 1 de 1.

CCU-25021807

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT

LIEU : 82, PLACE COURCELLES

ATTENDU le dépôt de la demande pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement;

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement vise à :

- Ajouter un garage double intégré;
- Ajouter une véranda 4 saisons;
- Ajouter un deuxième étage sur l'ensemble de la superficie d'implantation du bâtiment principal;
- Remplacer le perron avant par une galerie parcourant la largeur du bâtiment principal;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables au projet, notamment :

- Harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant et les bâtiments des terrains adjacents;
- Minimiser les impacts liés à l'augmentation du gabarit de la construction sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE la Ville de Mont-Saint-Hilaire a adopté un projet de repérage de l'architecture moderne significative de Mont-Saint-Hilaire, lequel identifie le secteur de la place Courcelles comme un ensemble représentatif de son époque de construction;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas les objectifs applicables 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 l'agrandissement du bâtiment principal, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Le projet d'agrandissement doit être conçu de manière à éviter l'effet d'oppression sur les propriétés voisines, notamment par l'augmentation du dégagement en cour latérale gauche et la réduction de la hauteur à proximité des lignes latérales;
- Les modifications apportées au bâtiment doivent conserver le concept architectural d'origine tout en respectant les éléments architecturaux typiques de la place Courcelles.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Bruno Ravelle, arpenteur-géomètre, signé le 22 janvier 2025, minute 11820;
- Plans d'architecture préparés par Conception S.Tardif, datés du 21 janvier 2025.

CCU-25021808

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE

LIEU : 517, MONTÉE DES TRENTE

ATTENDU le dépôt de la demande de permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE la demande concerne un projet d'agrandissement et de rénovation extérieure du bâtiment principal comprenant les interventions suivantes :

- Agrandir le bâtiment par une modification de la forme de la toiture;
- Modifier la dimension des ouvertures sur trois façades du bâtiment;
- Peindre le fascia, les soffites et les pignons latéraux;
- Remplacer le revêtement de maçonnerie au niveau des portes de garage;

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

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de permis de construction pour des travaux d'agrandissement de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Béatrice Therrien de Havre Architecture et Design, datés du 22 janvier 2025, feuillets 01 à 04 de 10;
- Rendus 3D couleur, préparés par Béatrice Therrien de Havre Architecture, feuillets 1 à 4 de 4.

CCU-25021809

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN BÂTIMENT ACCESSOIRE ET CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UNE PISCINE CREUSÉE ET DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

LIEU : 846, RUE DES BERNACHES

ATTENDU le dépôt de la demande de permis de construction pour un bâtiment accessoire et certificat d'autorisation pour une piscine creusée et des travaux d'aménagement de terrain;

ATTENDU QUE le projet consiste à aménager la cour arrière par les interventions suivantes :

- Ajout d'une piscine creusée avec patio en bois;
- Aménagement de deux terrasses en pavé et restructuration des passages;
- Construction d'une remise à jardin;
- Construction du mur de soutènement d'une hauteur maximale de 0,60 mètre;
- Ajout d'un coin foyer;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement n° 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 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 permis de construction pour une remise à jardin et d'un certificat d'autorisation pour une piscine creusée et des travaux d'aménagement de terrain, 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 seront joints au permis de construction pour en faire partie intégrante.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'aménagement paysager, préparé par Tania Slobodian, designer de jardin, reçu le 6 février 2025;
- Coupe transversale de la cour arrière, préparée par Tania Slobodian, designer de jardin, reçue le 29 janvier 2025;
- Plan du terrain existant, préparé par Tania Slobodian, designer de jardin, reçu le 29 janvier 2025;
- Photos transmises par le demandeur, reçues le 29 janvier 2025.

CCU-25021810

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE

LIEU : 28, RUE SAINT-CHARLES

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 à :

- Restaurer les fenêtres qui sont toujours en bon état (ces travaux constituent de l'entretien);
- Remplacer les fenêtres qui sont en mauvais état;
- Remplacer trois des quatre portes du bâtiment;

ATTENDU QUE le projet est assujéti 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 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, et la condition suivante :

- La sélection des portes doit tenir compte du caractère patrimonial du bâtiment, notamment par le respect du carrelage typique du bâtiment et de l'époque de construction;

En référence aux documents suivants :

- Soumission réalisée par Jean Arsenault de la compagnie Excel portes et fenêtres, datée du 31 janvier 2025, pages 1 à 11 de 11;
- Annexe explicative transmise par la propriétaire en date du 30 janvier 2025.

Claude Rainville quitte la rencontre.

CCU-25021811

RECOMMANDATION

**PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX
D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION
EXTÉRIEURE**

LIEU : 953, RUE DES SITTELLES

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

ATTENDU QUE le projet vise à :

- Agrandir la résidence en ajoutant des pièces habitables dans la cour avant secondaire;
- Remplacer le revêtement en brique actuel par de la pierre;
- Démolir la piscine hors-terre;
- Démolir les galeries existantes en cour arrière;
- Construire une nouvelle galerie à l'arrière;
- Ajouter une deuxième entrée charretière en cour avant secondaire;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 36, en fonction des objectifs et critères applicables aux travaux de construction et d'amélioration d'un bâtiment;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs 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 d'implantation préparé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, signé le 10 décembre 2024, minute 21173;
- Plans d'architecture préparés par Denis Sauvé, technologue, datés du 23 janvier 2025.

CCU-25021813

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 20h35.

Johnatann Gordon, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président