

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

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION EXTRAORDINAIRE DU 19 FÉVRIER  
2019**

Réunion extraordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 19 février 2019 à 19 h, à la salle Ernest-Choquette du pavillon Jordi-Bonet, à laquelle sont présents :

MM. Jean-Marc Bernard, président  
Sylvain Houle, vice-président, conseiller municipal  
Émile Grenon Gilbert, conseiller municipal  
François Paradis  
Danny Gignac

Mmes Marie-Ève Daunais  
Micheline Frenette

Sont absents : MM. Denis Pion  
Claude Rainville

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

MM. Christian Charron, directeur par intérim  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement  
Vincent Poirier, conseiller professionnel en urbanisme  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement  
Mme Marie-Line Des Roches, secrétaire du CCU, conseillère professionnelle en urbanisme  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

2019-06-A

**ACCEPTATION**

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA  
RÉUNION EXTRAORDINAIRE DU 19 FÉVRIER  
2019**

**Il est unanimement recommandé**

QUE l'ordre du jour de la réunion extraordinaire du 19 février 2019 soit accepté, tel que rédigé.

Messieurs Dany Tremblay et Marc-Antoine Vallée, urbanistes de la firme BC2, sont présents pour exposer le concept de développement.

2019-22-R

**RECOMMANDATION**

**AVIS PRÉLIMINAIRE POUR L'APPROBATION  
DU CONCEPT GÉNÉRAL D'UN PROJET DE  
DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL POUR LA  
ZONE H-60**

DEMANDEUR : BC2  
PROPRIÉTAIRES : BELCOR IMMOBILIER INC.,  
FERME ÉQUESTRE  
EXCALIBUR INC. ET  
9207-0440 QUÉBEC INC.  
LIEU : ZONE H-60

ATTENDU le dépôt d'un concept d'aménagement de la zone H-60, un secteur de développement inscrit à l'intérieur du programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'aire TOD du secteur de la gare;

ATTENDU QUE le PPU met de l'avant trois axes stratégiques d'intervention qui sont les suivants :

- Axe stratégique 1 : Consolider de façon durable le développement du secteur de la gare;
- Axe stratégique 2 : Désenclaver le secteur de la gare et améliorer la mobilité par tous les modes de transport;

- Axe stratégique 3 : Constituer des milieux de vie distinctifs et durables;

ATTENDU QUE l'axe stratégique 3 a, parmi ses objectifs, le développement de la zone H-60 de façon harmonieuse avec le quartier résidentiel adjacent et les qualités naturelles du site. En tant que milieu durable et profondément humain (énoncé de vision), le développement vient mettre en valeur la résidence pour personnes âgées qui borde le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et la zone H-60;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1239 sur les PIIA, article 41, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet situé dans la zone H-60;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'implantation est d'implanter les bâtiments de façon à créer un milieu agréable pour la mobilité active. Au niveau de l'architecture, l'objectif principal du PIIA est d'établir une facture architecturale qui transcende les modes et qui s'harmonise au cadre naturel de Mont-Saint-Hilaire. Quant à l'aménagement des terrains, l'objectif principal du PIIA est d'assurer une ambiance accueillante et intéressante pour tous;

ATTENDU QUE le concept d'aménagement prévoit une connexion au réseau viaire existant et des liens favorisant la mobilité active;

ATTENDU QUE le concept d'aménagement propose une diversité de typologies d'habitations répondant aux besoins d'une clientèle variée, telle que préconisée par le PPU;

ATTENDU QUE les maisons adossées, les maisons jumelées et les maisons de ville proposées forment un ensemble cohérent dans un style architectural intemporel et s'harmonisant au cadre naturel de Mont-Saint-Hilaire;

ATTENDU QUE les bâtiments multilogements ne présentent pas un niveau de raffinement équivalent aux autres typologies puisque l'absence de jeux de volumes et de modulations a pour effet de banaliser les façades et de créer un effet de masse;

ATTENDU QUE le projet « LIB » n'atteint pas la majorité des objectifs et critères puisqu'il ne contribue pas à la mise en valeur de l'entrée du développement, ni à l'ambiance de la rue. De plus, le bâtiment ne tire pas profit des éléments naturels du secteur puisque les unités de logement n'ont pas de vue vers la montagne et que la perspective vers elle est obstruée à partir de l'entrée du projet, compte tenu de la longueur importante du mur du bâtiment;

ATTENDU QUE pour la poursuite de l'analyse du projet de développement de la zone H-60, l'étude de caractérisation environnementale devra être déposée,

#### **Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**DE DONNER UN AVIS PRÉLIMINAIRE FAVORABLE** au concept général du projet de développement résidentiel pour la zone H-60, selon le document de présentation préparé par BC2, feuillets 1 à 68, reçu le 19 février 2019, en considérant les attendus et les modifications additionnelles qui doivent être apportées pour la poursuite de l'étude du projet.

#### **MODIFICATIONS REQUISES ou COMPLÉMENTS D'INFORMATION ADDITIONNELS :**

##### **Lotissement :**

- Le projet de lotissement doit être coordonné aux caractéristiques environnementales et paysagères du site. De ce fait, les bandes de protection riveraines devront être adéquatement délimitées et protégées;
- Le découpage des lots des habitations jumelées devra être coordonné et planifié en respect des cours arrière des habitations existantes de la rue de Lorraine.
- Le plan de lotissement devra permettre l'établissement de liens de mobilité active vers le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

##### **Implantation :**

- Pour le maintien de la quiétude à l'interface résidentielle, la bande tampon derrière les résidences Soleil devra être augmentée;

- Le projet « LIB » doit être fragmenté afin de briser la linéarité qui n'est pas adéquate pour une entrée de projet. L'implantation doit permettre d'ouvrir la perspective vers la montagne;
- Tel le plan concept d'implantation du PPU, il y a lieu de maintenir en espace naturel le terrain situé au début du prolongement de la rue des Plaines et ainsi retirer le bâtiment jumelé qui est isolé des autres bâtiments de la même typologie;
- Un plan de déneigement devra être intégré au concept d'aménagement.

#### **Architecture :**

- L'utilisation de teintes lumineuses est favorisée pour les matériaux de parement ou pour les détails architecturaux;
- L'utilisation des toits doit être optimisée afin d'augmenter les aires d'agrément et pour profiter des vues sur la montagne;
- Le concept architectural des bâtiments multilogements doit comporter davantage de caractéristiques des maisons adossées, jumelées et de ville, telles des modulations afin de diminuer l'effet de masse;
- Pour les bâtiments multilogements et le projet « LIB », une proposition remplaçant la brique de couleur blanche est souhaitée, soit un matériau de qualité et durable, à l'entretien minimal et offrant un contraste de couleurs moins prononcé avec les autres teintes des matériaux;
- Le concept architectural devrait prévoir des variations de couleurs entre les typologies ou à même une typologie d'habitations afin de rythmer le secteur et offrir des repères identitaires pour les résidents;
- Les entrées principales doivent être mises en valeur par une composition architecturale cohérente et harmonieuse au volume des bâtiments.

#### **Aménagement des terrains :**

- Afin de favoriser la convivialité et une continuité entre les domaines public et privé, il y a lieu d'évaluer la possibilité d'aménager des cases de stationnement sur un seul côté de rue, et ce, dans l'ensemble du projet. Des mesures d'apaisement de la circulation automobile doivent être aménagées (ex : saillies végétalisées);
- Afin de créer une transition harmonieuse avec la montagne et les parcs, une plantation d'arbres de gros calibre est requise;
- Un plan de gestion des eaux de ruissellement et une caractérisation des arbres doivent être déposés.

2019-07-A

**ACCEPTATION**

**LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

**Il est unanimement recommandé**

QUE l'assemblée soit levée à 22 h.

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

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