

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

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION EXTRAORDINAIRE DU 4 AVRIL 2019**

Réunion extraordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 4 avril 2019 à 19 h, à la salle du conseil de l'hôtel de ville, à laquelle sont présents :

MM. Yves Corriveau, maire  
Jean-Marc Bernard, président  
Sylvain Houle, vice-président, conseiller municipal  
Émile Grenon Gilbert, conseiller municipal  
Danny Gignac  
François Paradis  
Denis Pion  
Claude Rainville

Mme Micheline Frenette

Est absente : Mme Marie-Ève Daunais

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

2019-21-A

**ACCEPTATION**

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA  
RÉUNION EXTRAORDINAIRE DU 4 AVRIL 2019**

**Il est unanimement recommandé**

QUE l'ordre du jour de la réunion extraordinaire du 4 avril 2019 soit accepté, tel que rédigé.

Monsieur Steve Richard, président de Odacité Immobilier, madame Marie-Ève De Rome et monsieur Jérôme Côté de la firme Régis Côté et associés, architectes, ainsi que madame Marilynne Gaudette, consultante en urbanisme, sont présents pour motiver la demande.

\_\_\_\_\_

Advenant 21 h 55, monsieur Yves Corriveau quitte la réunion.

\_\_\_\_\_

Advenant 22 h 00, monsieur Claude Rainville quitte la réunion.

2019-51-R

**RECOMMANDATION**

**APPROBATION DU PIIA NO 2019-35 POUR LA  
CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT MIXTE SUR  
LA RUE SAINT-GEORGES – ODACITÉ**

DEMANDEUR : ODACITÉ IMMOBILIER  
LIEU : RUE SAINT-GEORGES

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation du PIIA no 2019-35, en date du 1<sup>er</sup> avril 2019, pour la construction d'un bâtiment mixte, composé de 4 locaux commerciaux et 74 unités de logement;

ATTENDU QUE le projet vise, en totalité ou en partie, les lots numéros 3 955 574, 3 955 575, 3 955 576, 3 955 577, 3 955 592, 3 955 593, 3 955 594, 3 955 595, 3 955 597, 3 956 735, 3 956 736, 3 956 743, 3 956 744, 3 956 750 et 3 956 919. Ces derniers feront l'objet de transactions immobilières et de remboursements;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement n° 1239 sur les PIIA, article 51, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction d'un bâtiment mixte et à l'aménagement d'un site;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA pour l'implantation est la préservation du paysage, de l'identité du site et des caractéristiques du secteur limitrophe. Pour l'architecture, l'objectif principal est de concevoir un bâtiment mixte dont l'identité est affirmée et cohérente avec le cadre bâti hilairemontais. Finalement, pour l'aménagement des terrains, l'objectif principal est d'intégrer des composantes durables et écologiques au concept architectural ainsi qu'à l'aménagement du site;

ATTENDU QUE le projet de bâtiment mixte s'inscrit dans la vision de développement du Plan d'urbanisme durable et plus précisément du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville, qui est intégré au PUD par le règlement no 1230-2 et est en voie d'entrer en vigueur. Le PPU du centre-ville définit trois grandes orientations d'aménagement :

1. Un centre-ville animé et dynamique;
2. Des aménagements facilitant la mobilité;
3. Une signature distinctive;

ATTENDU QUE pour la rue Saint-Georges, le PPU du centre-ville préconise l'atteinte d'objectifs spécifiques, notamment de créer un milieu de vie animé, dynamique et à échelle humaine, en favorisant la présence de bâtiments mixtes et ses composantes (commerciaux et résidentiels) et de dynamiser la structure commerciale par le biais de plusieurs commerces de proximité ayant frontage sur une rue publique;

ATTENDU QUE la sécurité des piétons et des cyclistes constitue une préoccupation majeure dans le cadre du projet et pour l'aménagement de la rue Saint-Georges. Incidemment, la cohabitation entre les véhicules lourds et les autres usagers doit être sécuritaire;

ATTENDU QUE le projet sera soumis au règlement relatif à la quote-part du secteur de la rue Saint-Georges,

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

**D'APPROUVER CONDITIONNELLEMENT** la demande d'approbation du PIIA no 2019-35 pour la construction d'un bâtiment mixte, selon les plans d'architecture soumis par Odacité Immobilier, feuillets 47, 50, 53, 56, 59, 62 et 65 du document de présentation reçu le 1<sup>er</sup> avril 2019 à nos bureaux, en considérant les attendus et les compléments d'information additionnels à fournir pour le dépôt de la demande de permis de construction, et conditionnellement à l'entrée en vigueur des règlements numéros 1230-2 et 1235-4.

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

##### **Implantation :**

- Un plan d'implantation projetée, signé et scellé par un arpenteur-géomètre, devra être soumis pour approbation lors de la demande de permis. Ce plan devra inclure les servitudes.

##### **Architecture :**

- Pour l'élévation est, donnant sur le stationnement de la propriété voisine, un mur à angle droit est préconisé. Or, un mur à angle négatif peut être acceptable dans l'éventualité où les négociations entre les parties prenantes ne mènent pas à la conclusion d'une entente.

**Architecture de paysage et aménagement de site :**

- À l'entrée du stationnement extérieur, situé à droite du bâtiment mixte, les îlots de plantation délimitant les cases de stationnement devront être plus profonds de manière à éloigner les manœuvres véhiculaires de la voie d'accès au stationnement et réduire la visibilité des voitures stationnées à partir du trottoir et du domaine public, notamment par la plantation d'arbres et de massifs arbustifs de façon à créer un lien continu avec les plantations projetées sur le domaine public;
- Un plan global de gestion écologique des eaux de ruissellement devra être soumis pour approbation lors de la demande de permis. Ce dernier devra prévoir l'utilisation d'un revêtement de surface perméable et/ou de tranchées végétalisées ou de noues de rétention à l'intérieur des aires de stationnement;
- Prévoir des espaces pour vélos à proximité des entrées des commerces et les identifier au plan d'aménagement du site;
- Prévoir une gestion intégrée des matières résiduelles pour l'ensemble des établissements et des résidences du bâtiment mixte afin d'éviter toute collecte sur rue;
- Prévoir des sentiers pour la circulation plus sécuritaire et plus fluide des piétons entre les rangées de cases de stationnement, dans l'alignement de la porte d'entrée principale du commerce situé à l'extrémité droite.

2019-22-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 25.

---

Marie-Line Des Roches, secrétaire

---

Jean-Marc Bernard, président