

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

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 15 DÉCEMBRE 2020**

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 15 décembre 2020 à 19 h, en vidéoconférence par le biais de l'application Zoom, à laquelle sont présents :

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

Mme Marie-Ève Daunais

Est absent : M. Danny Gignac

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

Mme Marie-Line Des Roches, secrétaire du CCU, directrice adjointe, Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

M. Jonathan Montalva, conseiller professionnel en urbanisme, Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

CCU-20121501

ACCEPTATION

ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 15 DÉCEMBRE 2020

**Il est unanimement recommandé**

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 15 décembre 2020 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-20121502

ACCEPTATION

ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 1<sup>er</sup> DÉCEMBRE 2020

**Il est unanimement recommandé**

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 1<sup>er</sup> décembre 2020 soit accepté, tel que rédigé.

**DÉROGATION MINEURE**

CCU-20121503

**RECOMMANDATION****DEMANDE PRÉLIMINAIRE POUR UNE DÉROGATION MINEURE À L'EFFET D'AUTORISER LA CRÉATION D'UN LOT COMPORTANT UNE LARGEUR DÉROGATOIRE**

DEMANDEUR : M. MARC ROULEAU /  
DÉVELOPPEMENT URBAIN  
PROPRIÉTAIRE : FIDUCIE FAMILLE COURCELLE  
LIEU : 420, CHEMIN DES PATRIOTES  
SUD

ATTENDU le dépôt de la demande préliminaire de dérogation mineure à l'effet d'autoriser la création d'un lot comportant une largeur dérogatoire;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 1236 sur les dérogations mineures, puisqu'il est non conforme à la grille des spécifications de la zone H-48 du règlement de zonage # 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser la création d'un lot comportant une largeur de 17,12 mètres alors que le règlement de zonage prescrit une largeur de lot minimale de 23 mètres pour la zone. Ainsi, le projet propose une dérogation de 5,88 mètres;

ATTENDU QUE le projet ne va pas à l'encontre des objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE le lot dérogatoire projeté est déjà construit et que la résidence est située à environ 73 mètres de la voie publique;

ATTENDU QUE le lot projeté #3 sera adjacent à un cours d'eau verbalisé portant le nom Cours d'Eau Sans Nom #41;

ATTENDU QUE la nouvelle voie d'accès vers la résidence existante sera située à 10 mètres du cours d'eau Sans Nom #41;

ATTENDU QUE le règlement de zonage interdit toute construction, aménagement ou travaux dans la rive des cours d'eau;

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

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

**DE DONNER UNE ORIENTATION PRÉLIMINAIRE FAVORABLE** à la demande de dérogation mineure à l'effet d'autoriser la création d'un lot comportant une largeur dérogatoire, selon le plan projet de lotissement préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, révisé le 24 novembre 2020 et portant la minute 54689, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Un plan d'aménagement préparé par un ingénieur devra être déposé afin de naturaliser la rive nord du cours d'eau sans nom #41 traversant les propriétés situées au 420 et 430 chemin des Patriotes Sud;
- Une contribution pour fins de parc est applicable à la création de tout nouveau lot constructible;
- Le lot 3 954 602 devra être remembré au lot projeté #3 afin d'assurer qu'aucune nouvelle résidence ne soit construite dans la zone de sécurité applicable en bordure de l'emprise de la voie ferrée.

**APPROBATIONS DE PIIA**

CCU-20121504

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

DEMANDEUR : M. ALEXANDER NOVAK  
 LIEU : 711, RUE DE VERSAILLES

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 en la construction d'un garage attenant au bâtiment principal, en cour latérale gauche;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 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 d'agrandissement est 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 proposés sont :

- Toiture :
  - Bardeaux d'asphalte de la compagnie BP, Mystique 42, de couleur « Taupe » ;
- Murs :
  - Aluminium de 8 pouces posé à l'horizontale, couleur telle que l'existant ;
- Portes de garage :
  - Avant : porte pleine avec embossage, 3,66 mètres de largeur et 2,13 mètres de hauteur, en acier préfini de couleur « blanche » ;
  - Arrière : porte pleine avec embossage, 2,75 mètres de largeur et 2,13 mètres de hauteur, en acier préfini de couleur « blanche » ;

ATTENDU QUE l'abattage d'un arbre et d'une section de la haie de cèdres en cour latérale gauche est nécessaire à la réalisation de la construction;

ATTENDU QU'un arbre à grand déploiement devra être planté en cour avant afin de compenser l'abattage nécessaire;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

**Après délibérations, 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 et les conditions suivantes :

- Le descriptif complet des matériaux (type, fabricant, couleur), devra être soumis lors de la demande de permis;
- Le demandeur devra indiquer l'essence et l'emplacement de l'arbre qui doit être planté lors de la demande de permis.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture dessinés par Naves Architecte, datés de novembre 2020, feuillets A-4 à A-7 de 8;
- Plan d'implantation préparé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre, émis le 1<sup>er</sup> décembre 2020, portant la minute 19420.

CCU-20121505

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

DEMANDEUR : M. ALAIN DUBOIS  
LIEU : 1093, 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 le projet consiste à remplacer le revêtement léger du garage attenant par de la pierre;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 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 des rénovations extérieures est de favoriser l'intégration harmonieuse des composantes architecturales de façon à respecter le caractère du bâtiment;

ATTENDU QUE la pierre qui sera installée sera du même modèle que celui déjà présent sur le bâtiment principal;

ATTENDU QUE l'encadrement des ouvertures et les coins du volume du garage seront traités de la même façon que volume principal de la résidence;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Revêtement :
  - Revêtement de pierre, Calcaire Celtic Guillotin de couleur « gris charcoal » de la compagnie « Les Carrières Ducharme »;

ATTENDU QUE la maison n'est pas visible de la voie publique;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

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

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

CCU-20121506

RECOMMANDATIONDEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE

DEMANDEUR : M. ALEX TRUDEL  
LIEU : 1753, CHEMIN DES PATRIOTES NORD

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 consiste à :

- ajouter un deuxième étage;
- à remplacer tous les revêtements extérieurs;
- à modifier des ouvertures;
- à ajouter une galerie couverte sur la façade principale;
- à ajouter des éléments architecturaux;
- à retirer une remise à jardin attenante au bâtiment principal pour ajouter une porte et à aménager un escalier menant à la cour arrière;
- à ajouter un toit secondaire sur les deux façades latérales et sur la façade arrière;
- à modifier la porte de garage;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du règlement no 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'architecture est d'harmoniser la silhouette architecturale de la construction avec les bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat;

ATTENDU QU'UN des objectifs du PIIA vise à assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation sur le bâtiment et sur les bâtiments d'usage semblable situés dans l'environnement immédiat;

ATTENDU QU'UN des objectifs du PIIA vise à assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE la nouvelle hauteur à la mi-toiture du bâtiment principal est de 7,43 mètres;

ATTENDU QUE les choix de matériaux et coloris soumis par le demandeur sont les suivants :

Murs :

- Brique de couleur blanche;
- Revêtement vertical de fibrociment de type Hardiepanel d'une largeur de 48" de la compagnie James Hardie de couleur blanche;

Toits :

- Acier prépeint profilé MS-1 et MS-2 de la compagnie Mac Métal Architectural de couleur noire;

Poutres et équerres dans les pignons :

- Bois massif teint de couleur naturelle;

Fenêtres, portes et porte de garage :

- Aluminium de couleur noire avec un cadrage de couleur blanche;

Fascias et soffites :

- Aluminium de couleur noire;

ATTENDU QUE l'immeuble visé par la demande est situé à l'intérieur de la zone à risque de glissement de terrain de la rivière Richelieu et que plusieurs interventions sont interdites à une distance inférieure à vingt (20) mètres à partir de la ligne des hautes eaux, notamment l'agrandissement du bâtiment principal à usage résidentiel. Or, l'interdiction peut être levée si une étude géotechnique démontre que l'intervention projetée n'est pas susceptible de provoquer ou d'être touchée par un glissement de terrain;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement no 1239,

**Après délibérations, 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 :

- Étude géotechnique :  
Une étude géotechnique devra être déposée pour approbation afin de se conformer aux exigences du règlement de zonage no 1235, article 292. Cette étude devra faire l'objet d'une recommandation du comité consultatif d'urbanisme et d'une résolution du conseil municipal, préalablement à l'émission du permis.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'architecture réalisé par Architecture Jolyanne Bourdages, feuillets 01 à 03 et feuillet 07 de 9, datés de novembre 2020.

#### RÉVISION DE PIIA

CCU-20121507

#### RECOMMANDATION

#### DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA NO 2018-56 POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE

DEMANDEUR : M. YOLAND BEAUREGARD  
LIEU : 366, RUE FORTIER

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA no 2018-56 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure;

ATTENDU la recommandation no 2018-82-R et la résolution du conseil municipal no 2018-278 qui approuvaient le projet;

ATTENDU QUE le demandeur souhaite réviser le choix des matériaux et leur répartition sur le bâtiment et ajouter un toit au-dessus de la porte secondaire et de la porte de garage sur l'élévation avant;

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 des projets d'agrandissement est d'harmoniser l'architecture de l'agrandissement afin de former un ensemble cohérent avec le bâtiment existant et les bâtiments des terrains adjacents. Quant aux projets de rénovation, l'objectif principal 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 les choix révisés pour les matériaux de parement extérieur :

- Toit : Bardeaux d'asphalte, de couleur Noir 2 tons;
- Murs :
  - Acier TruCedar HD Grain de bois installé à l'horizontale, de couleur Dune 404, profilé 6 pouces, ou équivalent;

- Acier TruCedar HD Grain de bois installé à l'horizontale, de couleur English Saddle M17, profilé 6 pouces, ou équivalent;
- Pierre Brompton, modèle Norfolk, couleur Cabana, épaisseur 3 ½ pouces;
- Fascias, soffites, gouttières, portes, fenêtres et portes de garage de couleur noire;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs du règlement n° 1239,

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

**D'APPROUVER** la demande de révision du PIIA no 2018-56 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Élévations en couleur fournies par le demandeur, reçues le 6 décembre 2020, pages 1 à 4 de 4;
- Recommandation no 2018-82-R.

**AVIS**

CCU-20121508

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'AUTORISATION AFIN D'EFFECTUER DES TRAVAUX DANS UNE ZONE DE GLISSEMENT DE TERRAIN**

DEMANDEUR : M. MARTIN SÉVIGNY  
 PROPRIÉTAIRE : GESTION MARTIN SÉVIGNY INC.  
 LIEU : 150, RUE BRUNET

ATTENDU le dépôt d'une demande d'autorisation afin d'effectuer des travaux dans une zone de glissement de terrain dans le cadre des travaux d'agrandissement du bâtiment industriel et du réaménagement du terrain;

ATTENDU QUE selon les dispositions du règlement de zonage no 1235, la propriété visée par la demande est située en partie dans la zone à risque de glissement de terrain du ruisseau Voghel;

ATTENDU QUE le règlement de zonage précise à l'article 291, portant sur les mesures relatives aux secteurs adjacents aux cours d'eau Voghel et Voghel-Lusignan, qu'il y a interdiction de toute nouvelle construction ou infrastructure, tout nouvel ouvrage, tous travaux de remblais ou de déblais. L'interdiction peut être levée si une étude géotechnique démontre que l'intervention projetée n'est pas susceptible de provoquer ou d'être touchée par un glissement de terrain;

ATTENDU QUE selon le rapport géotechnique réalisé par Le Groupe S.M. inc. et datée de mars 2018 ainsi que la note technique rédigée par FNX-Innov inc., datée du 17 novembre 2020 et soumise en complément au rapport de mars 2018, l'agrandissement proposé selon la dernière version des plans de la firme « GENEXCO » émis pour permis (2 novembre 2020) ainsi que l'ajout du bassin de rétention des eaux n'ont aucune influence sur le facteur de sécurité du site quant à sa stabilité avec un facteur de sécurité de 1,488. D'autant plus que l'ajout du bassin de rétention représentant un retrait de surcharge (retrait d'un volume de sols) n'affecte pas, de façon significative la stabilité générale et globale du terrain.

ATTENDU QUE selon cette note technique, l'implantation de tous les ouvrages projetés dans le cadre de ce projet, incluant l'agrandissement du bâtiment, l'ajout de stationnements et l'aménagement d'un futur bassin de rétention ne compromettent pas la stabilité du site par rapport à sa stabilité actuelle et par rapport à la présence de la propriété dans la zone à risque de glissement;

ATTENDU QUE les travaux de construction devront être réalisés en conformité avec les recommandations émises par Le Groupe S.M. inc. et par FNX-Innov inc et les conditions énumérées à l'article 291 du règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE la délivrance du permis est assujettie au respect des conditions spécifiques suivantes :

#### Fondations superficielles

- Pour les fondations, compte tenu de la nature et des propriétés de l'argile silteuse présente sur le site, tout rehaussement de terrain devra être évité comme alternative pour assurer la protection contre le gel;
- Pour la préparation des assises des fondations, il faudra éviter d'excaver à une profondeur supérieure à celle des fondations des bâtiments existants afin d'éviter de déstabiliser ces dernières;
- Le fond des excavations devra faire l'objet d'une acceptation de la part d'un ingénieur en géotechnique ou son représentant afin de s'assurer que tous les matériaux indésirables aient été enlevés et que les assises soient stables.

#### Excavation et contrôle des eaux souterraines

- Lors de l'excavation, une distance au moins égale à la profondeur de l'excavation devra être gardée entre le sommet du talus et la base des piles de matériaux entreposés.

#### Remblayage des murs extérieurs et drainage permanent

- Le remblayage des murs extérieurs devra se faire avec un matériau drainant contenant moins de 10% de particules passant le tamis 80 µm, tel un MG 112 ou un matériau de classe « A »;
- Quel que soit le type de pieu choisi, leur mise en place des fondations sur pieux devra être étroitement supervisée par un laboratoire de façon à s'assurer de la qualité des matériaux fournis et de la conformité des pieux après leur mise en place;
- Les services d'un entrepreneur spécialisé en pieux devront être retenus afin de garantir que les travaux seront exécutés en respect avec les règles de l'art applicables.

#### Dalles sur sol

- Tous les sols organiques, gelés ou instables ainsi que la couche d'enrobé bitumineux devront être entièrement excavés jusqu'à ce que le dépôt naturel intact soit atteint partout;
- Le fond des excavations devra faire l'objet d'une acceptation de la part d'un ingénieur en géotechnique ou son représentant afin de s'assurer que tous les matériaux indésirables aient été enlevés et les assises soient intactes;
- Un coussin granulaire d'une épaisseur minimale de 300 mm composé de pierre concassée de type MG 20 certifiée « DB » devra être mis en place afin d'uniformiser l'assise des dalles sur sol. Ce matériau devra être compacté à plus de 96 % du Proctor modifié. Afin d'éviter de déstabiliser les sols sous-jacents, un drainage adéquat devra être maintenu. Si



malgré ces mesures de précautions, la compaction entraîne la déstabilisation des sols sous-jacents, la mise en place d'une pierre nette de calibre 5-20 mm sur un géotextile représente une alternative adéquate.

#### Stabilité des talus et des sites

- Une bande de protection de 2,5 fois la hauteur des talus devra être respectée par rapport au bâtiment.

#### Précautions particulières

- Tous les matériaux granulaires utilisés devront être de qualité acceptable et être exempts de matières organiques ou de matériaux potentiellement gonflants. Ces matériaux devront faire l'objet d'une acceptation par l'ingénieur préalablement à leur mise en place. À moins de recommandations spécifiques, les excavations devront être effectuées de telle sorte que tous les sols naturels, en fond de tranchées et surtout ceux devant recevoir directement des éléments structuraux, soient intacts (non-remaniés), exempts de matières organiques et de sols gelés et qu'ils soient bien drainés. Les assises rocheuses déstabilisées à la suite de travaux de dynamitage éventuels devront également être excavées.

#### Suivi de construction

- En fonction des travaux devant être réalisés sur le site, un programme de contrôle continu devra être prévu pour l'approbation des fonds d'excavation, le suivi de la mise en place des remblais contrôlés, des coussins granulaires, et des matériaux constituant la structure de chaussée. Un programme de contrôle devra aussi être prévu pour vérifier la qualité et la mise en place du béton de ciment des fondations, des dalles sur sol et des éléments structuraux. Le contrôle du béton de ciment devrait inclure le suivi en cours de coulée de la température, de l'affaissement et du pourcentage d'air entraîné du béton frais, ainsi que la mesure de la résistance en compression du béton durci. La mise en place du béton et le mûrissement devraient faire l'objet d'une attention particulière puisque ces facteurs sont déterminants sur la qualité et la pérennité de l'ouvrage et ce, d'autant plus si les travaux sont effectués en condition hivernale ou en période de chaleur intense.

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

**D'APPROUVER** la demande d'autorisation afin d'effectuer des travaux dans une zone de glissement de terrain dans le cadre des travaux d'agrandissement du bâtiment industriel et du réaménagement du terrain, selon les attendus.

#### En référence aux documents suivants :

- Étude géotechnique et de stabilité de terrain préparée par Le Groupe S.M. inc., approuvée par M. Jean-Marc Dumontier, ingénieur, dossier F1731565-001, daté de mars 2018;
- Note technique préparée par FNX-Innov inc., approuvée par M. Jean-Marc Dumontier, ingénieur, pages 1 à 3 de 3 et datée du 17 novembre 2020.

CCU-20121509

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

**Il est unanimement recommandé**

QUE l'assemblée soit levée à 19 h 20.

---

Marie-Line Des Roches, secrétaire

---

Jean-Marc Bernard, président