

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 22 AOÛT 2023

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire tenue le 22 août 2023 à 19 h, en présentiel à la salle Ernest-Choquette du pavillon Jordi-Bonet, à laquelle sont présents :

- MM. Jean-Marc Bernard, président
Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président
Danny Gignac
François Paradis
- M^{mes} Isabelle Thibeault, conseillère municipale
Lyne Perreault (*jusqu'à 20h30*)
Marie-Ève Daunais (*jusqu'à 20h30*)
Karine Perron
Lyne Chabot

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

- M^{me} Marie-Line Des Roches, directrice adjointe
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- M. Nicolas Thibault, conseiller professionnel en urbanisme
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

CCU-23082201

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 22 AOÛT 2023**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 22 août 2023 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-23082202

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU ET DU PROCÈS-
VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 25 JUILLET
2023**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le compte-rendu et le procès-verbal de la réunion ordinaire du 25 juillet 2023 soient acceptés, tel que rédigés.

DÉROGATION MINEURE

CCU-23082203

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE MARGE AVANT INFÉRIEURE À LA MARGE PRESCRITE

LIEU : 121, RUE DE LISBONNE
(LOTS 1 818 848 ET 2 484 052)

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin de régulariser l'empiètement dans la marge avant d'une habitation unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1236 sur les dérogations mineures puisque la marge avant du bâtiment n'est pas conforme au Règlement de zonage no 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'accorder une marge avant de 7,34 mètres pour une habitation unifamiliale isolée existante alors que le Règlement de zonage no 1235 prescrit, à la grille des spécifications de la zone H-16, une marge avant minimale de 7,5 mètres, soit une dérogation de 0,16 mètre;

ATTENDU QUE les travaux de construction du bâtiment ont été autorisés sous le permis de construction no C311 délivré en 1986 et que le règlement de zonage no 400 alors applicable autorisait une marge de recul de 7,62 mètres (25 pieds) de la ligne avant du terrain;

ATTENDU QUE la rénovation cadastrale effectuée sur le territoire de la ville de Mont-Saint-Hilaire en 2002 explique l'empiètement de la résidence en marge avant puisque la profondeur du terrain est passée de 37,39 mètres à 37,12 mètres, soit une réduction de 0,27 mètres;

ATTENDU QUE la marge avant actuelle de 7,34 mètres concorde avec la marge initialement autorisée en 1986 de 7,62 mètres (25 pieds) moins la réduction de la profondeur du terrain en raison de la rénovation cadastrale en 2002 de 0,27 mètre (à 0,01 mètre près);

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 de construction ont été autorisés en 1986 selon le permis de construction C311,

Après délibérations, il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une marge avant inférieure à la norme minimale prescrite, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Demande de dérogation mineure préparée par Magali Drouin, notaire chez CMVR Notaires, déposée le 11 juillet 2023;
- Certificat et plan de localisation préparé par Sylvain Labrecque, arpenteur-géomètre, daté du 28 juin 2022, minute 6031;
- Grille des spécifications de la zone H-16;
- Permis de construction no. C311 délivré en 1986.

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-23082204

RECOMMANDATION

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

LIEU : 500, RUE LAVOIE

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 l'ajout d'un étage au-dessus de l'annexe située sur la façade latérale gauche du bâtiment actuel. De plus, l'ensemble du revêtement de toiture de bardeaux d'amiante du bâtiment existant sera remplacé pour un parement de bardeaux d'asphalte;

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 les principaux objectifs du PIIA au niveau d'un projet d'agrandissement sont 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 sont les suivants :

- Revêtement de bois de la compagnie Good Fellow, modèle Good Style, de couleur blanche;
- Toiture en bardeaux d'asphalte de couleur noire;
- Fenêtre à carreaux à guillotine en PVC blanc;

ATTENDU QUE la maison cubique à l'étude a une valeur patrimoniale dite « supérieure » selon le repérage du patrimoine bâti de la Ville de Mont-Saint-Hilaire;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé a un volume et plusieurs composantes architecturales similaires à celles du bâtiment actuel;

ATTENDU QUE l'absence de fenêtre sur la façade avant de l'agrandissement crée une coupure dans le rythme des pleins et des vides et dans les proportions du bâtiment;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères applicables du règlement no 1239,

Après délibérations, il est majoritairement 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 la condition suivante :

- Afin que l'agrandissement proposé s'intègre mieux au bâtiment actuel en respectant son caractère patrimonial ainsi que le rythme et les proportions des ouvertures existantes, une fenêtre doit être ajoutée sur la façade avant de l'agrandissement. Cette fenêtre doit avoir le même style et la même taille que les autres fenêtres présentes sur le bâtiment actuel. Un plan révisé illustrant la fenêtre proposée devra être déposé pour la demande de permis.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Claude Millette – technologue en architecture, datés de juillet 2023, feuillets 1 à 5 de 5.

CCU-23082205

RECOMMANDATION

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

LIEU : 709, RUE LAVOIE

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 retirer le perron et les marches existantes en béton et à les remplacer par un nouveau perron et de nouvelles marches en composite gris;

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 de rénovation 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 les matériaux et coloris sont les suivants :

Option 1 :

- Composite de la compagnie TimberTech, Prime Collection, de couleur grise;
- Composite de la compagnie TimberTech, Prime Collection, couleur « Sea salt grey »;
- Garde-corps en aluminium noir;

Option 2 :

- Composite de la compagnie Trex, couleur « Clam shell »;
- Composite de la compagnie Trex, couleur « Foggy Wharf »;
- Garde-corps en aluminium noir;

ATTENDU QUE les deux options du projet de rénovation s'intègrent bien au bâtiment actuel ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

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

Après délibérations, 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 et la condition suivante :

- Pour l'émission du certificat d'autorisation, les deux options pourront être autorisées.

En référence au document suivant :

- Plan du perron et des matériaux fourni par le demandeur, daté du 8 août 2023, pages 1 à 2 de 2.

CCU-23082206

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE

LIEU : 761, RUE DES CHARDONNERS
(LOT 3 445 789)

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE le projet consiste en la construction d'une habitation unifamiliale isolée et en l'aménagement du terrain;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 38, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de construction dans le piémont de la zone H-56;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'implantation des constructions sont de préserver le paysage naturel en piémont habité ainsi qu'harmoniser le développement en tenant compte de la topographie afin de préserver les caractéristiques naturelles en piémont habité;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'architecture est de favoriser l'harmonisation des ouvrages et des constructions avec le milieu naturel;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau de l'aménagement de terrain est de préserver le cadre paysager, notamment les massifs boisés d'intérêt, la zone d'éboulement et les cours d'eau;

ATTENDU QUE le bâtiment proposé a une emprise au sol de 223,80 mètres carrés sur un terrain de 2 000,70 mètres carrés, pour un coefficient d'emprise au sol (CES) de 11,2 %;

ATTENDU QUE malgré la marge avant minimale prévue à la grille des spécifications de la zone H-56, la marge avant proposée de 4,40 mètres est conforme au Règlement de zonage no 1235 puisque l'article 95 prévoit une méthode de calcul de la marge avant lorsqu'un bâtiment voisin a une implantation dérogatoire à la marge avant;

ATTENDU QUE cette implantation plus près de la ligne avant de lot réduit la quantité de remblai et de déblai nécessaire à la construction, tout en réduisant la pression du projet sur les arbres d'intérêt situés majoritairement en arrière-lot;

ATTENDU QUE le bâtiment possède un étage en façade avant et deux étages en façade arrière compte tenu de la topographie naturelle du terrain;

ATTENDU QUE la hauteur moyenne du bâtiment est de 8,63 mètres, soit 0,47 mètre de moins que celle du bâtiment voisin;

ATTENDU QUE les matériaux sont les suivants :

- Toiture principale en bardeaux d'asphalte de la compagnie BP, modèle Mystique de couleur « Noir 2 tons »;
- Toiture secondaire en acier de la compagnie MAC métal, de couleur noire;
- Pierre de la compagnie Techno-Bloc, modèle Brandon, de couleur « Gris Sienna Onyx »;
- **Option 1** : Clin de fibrociment vertical de la compagnie James Hardie, profilé Board and Batten de couleur « Blanc arctique » / **Option 2** : Clin de bois vertical de la compagnie Maibec, profilé Board and Batten Ultraplank de couleur blanche;
- **Option 1** : Bardeaux en fibrociment de la compagnie James Hardie, bardage Hardie Shingle de couleur « Blanc arctique » / **Option 2** : Bardeaux bois de cèdre blanc de l'est de la compagnie Maibec, de couleur blanche;
- Porte de garage pleine d'inspiration champêtre avec moulurations et vitrage dans la partie supérieure, de couleur « Noyer chocolaté »;
- Portes et fenêtres de couleur noire;
- Moulurations des ouvertures de couleur « Blanc arctique »;
- Soffites et fascias de couleur blanche;
- Poutres et colonnes de l'avant-toit de l'entrée principale en bois vernis noyer tel que la porte de garage;
- Garde-corps du balcon arrière en verre;

ATTENDU QUE les propriétaires ne souhaitent pas construire de bâtiment accessoire ni de piscine et que l'aménagement permet de conserver l'arrière-lot dans son état naturel;

ATTENDU QUE des mesures de protection des arbres seront installées sur les arbres à conserver pendant toute la durée du chantier;

ATTENDU QUE la caractérisation des arbres a permis de relever 46 arbres sur le site à l'étude;

ATTENDU QUE de ces 46 arbres caractérisés par la Ville, seuls les arbres no 14 et 15 seront à abattre. Toutefois, le projet aura des impacts significatifs sur les arbres no 44 et 46;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères applicables 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 habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Afin de limiter l'impact de la construction sur les arbres no 44 et 46, il est favorisé que la véranda soit construite sur une fondation en pieux vissés;
- Afin de préserver le milieu naturel du terrain et du secteur, les déblais doivent être entreposés à l'extérieur du site;
- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à conserver avant de débiter les travaux et conservées 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;
- Pour l'émission du permis de construction, les deux options concernant le revêtement mural pourront être autorisées;
- L'appui d'une des fenêtres ouvrantes des deux chambres du rez-de-chaussée doit être situé à au moins 900 mm (36 pouces) du plancher afin d'être conforme au CCQ 2010 puisque les limiteurs d'ouverture ne peuvent être installés s'ils ne permettent pas l'évacuation des occupants.

En référence aux documents suivants :

- Demande de PIIA préparée par Étienne Lavoie chez YHS Architecte et déposée le 27 juillet 2023;
- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, dossier no 27874-00, daté du 14 août 2023, minute 59334;
- Plan d'architecture préparé par YHS Architecte, dossier no 2023-031, daté du 26 juillet 2023, feuillets P0000 à P1501 de 24;
- Plan d'aménagement préparé par Krystel Bélisle chez Artis paysage déposé le 27 juillet 2023, feuillets 1 à 6 de 6.

CCU-23082207

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS POUR UN PROJET DE LOTISSEMENT

LIEU : 55-125, CHEMIN DES PATRIOTES
SUD (LOT 5 790 023)

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis pour un projet de lotissement;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement no 1239 sur les PIIA, article 46, en fonction des objectifs et critères applicables pour le site du Manoir Rouville-Campbell – zone C-7. Or, l'article 46 ne vise pas les projets de lotissement;

ATTENDU QUE le projet est également 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 de l'article 34 du PIIA au niveau du lotissement est que toute intervention soit conçue en minimisant les incidences sur le paysage;

ATTENDU QUE le projet de subdivision du lot 5 790 023 vise à compléter une demande de reconnaissance d'un don écologique pour les portions boisées dudit lot;

ATTENDU QUE le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les Changements Climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) a exigé de procéder à une opération cadastrale pour séparer les parties du lot 5 790 023 présentant des milieux naturels de celle comprenant le Manoir Rouville-Campbell et ses bâtiments accessoires;

ATTENDU QUE l'objectif visé par la création de ces parcelles ciblant spécifiquement les lots boisés est de les protéger à perpétuité. Le suivi des actions de conservation et gestion des milieux naturels (notamment le contrôle d'espèces exotiques envahissantes, le contrôle d'empiètements par des activités anthropiques, les suivis d'habitats fauniques, etc.) se trouve facilité par la création de lots distincts;

ATTENDU QUE le lot 5 790 023 sera subdivisé de la façon suivante :

- lot projeté 6 593 110 : 55, chemin des Patriotes Sud (Maison du passeur);
- lot projeté 6 589 469 : Parcelle A – boisé à protéger;
- lot projeté 6 589 470 : 125, chemin des Patriotes Sud (Manoir Rouville-Campbell);
- lot projeté 6 589 471 : Parcelle B – boisé à protéger;

ATTENDU QU'une dérogation mineure a été accordée par la résolution 2022-014 pour le lot projeté du 55, chemin des Patriotes Sud afin de permettre une profondeur de terrain de 21,57 mètres au lieu de 30 mètres;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 20 du Règlement de lotissement no 1232, l'opération cadastrale n'est pas assujettie à la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables 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 pour un projet de lotissement, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan cadastral parcellaire réalisé par Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre, daté du 21 août 2023, minute 563 ;
- Certificat de localisation du 55, chemin des Patriotes Sud, réalisé par Jean-Luc Fortin, arpenteur-géomètre, daté du 6 juillet 2015, minute 3731 (*situation avant le remembrement de 2017*);
- Recommandation CCU-21121412.

CCU-23082209

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 21 h 15.

Marie-Line Des Roches, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président