

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

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 12 DÉCEMBRE 2023**

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 12 décembre 2023 à 19 h, en présentiel dans le Grand salon du Manoir Rouville-Campbell, à laquelle sont présents :

- MM. Marc-André Guertin, maire  
Jean-Marc Bernard, président  
Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président (*pour les points CCU-23121201, CCU-23121202 et CCU-23121207*)  
François Paradis  
Danny Gignac
- M<sup>mes</sup> Isabelle Thibeault, conseillère municipale (*pour les points CCU-23121201, CCU-23121202 et CCU-23121207*)  
Marie-Ève Daunais  
Lyne Perreault  
Karine Perron  
Lyne Chabot

Tous membres du comité et formant quorum, assisté de :

- M<sup>mes</sup> Marie-Line Des Roches, directrice adjointe  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement  
Julie Lessard, conseillère professionnelle en urbanisme  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- MM. Benoît Larivière, directeur  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement  
Johnatann Gordon, chargé de projet - urbanisme  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement  
Nicolas Thibault, conseiller professionnel en urbanisme  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

*Avant de débiter la réunion, le président félicite Mme Marie-Ève Daunais et M. Danny Gignac pour le renouvellement de leur mandat au sein du comité.*

**CCU-23121201**

**ACCEPTATION**

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA  
RÉUNION ORDINAIRE DU 12 DÉCEMBRE 2023**

**Il est unanimement proposé par les membres du comité**

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 12 décembre 2023 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-23121202

**ACCEPTATION**

**ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU ET DU PROCÈS-  
VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU  
21 NOVEMBRE 2023**

**Il est unanimement proposé par les membres du comité**

QUE le compte-rendu et le procès-verbal de la réunion ordinaire du 21 novembre 2023 soient acceptés, tels que rédigés.

**APPROBATIONS DE PIIA**

*Mme Isabelle Thibeault et M. Claude Rainville sont absents pour le point suivant.*

CCU-23121203

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 215, MONTÉE DES TRENTE  
(LOT 3 955 305)

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 n° 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 d'un projet de lotissement est que toute intervention soit conçue en fonction de minimiser les incidences sur le paysage;

ATTENDU QUE le terrain à subdiviser (lot 3 955 305) est composé d'un bâtiment ancien de valeur patrimoniale dite « moyenne à bonne » selon l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC de La Vallée-du-Richelieu et dans le repérage de la Ville de Mont-Saint-Hilaire;

ATTENDU QUE le projet de lotissement consiste en la subdivision du lot 3 955 305 dans le but de créer les lots projetés 6 592 317 et 6 592 318;

ATTENDU QUE le lot projeté 6 592 317, d'une superficie de 1 418,3 mètres carrés, accueille le bâtiment principal existant;

ATTENDU QUE le lot projeté 6 592 318, d'une superficie de 906,4 mètres carrés, est le lot vacant à développer et le seul lot assujéti à la contribution pour fins de parcs;

ATTENDU QUE la grille des spécifications de la zone H-94 permet uniquement la construction d'une habitation unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE le projet de lotissement permet une trame aérée afin de préserver les percées visuelles sur le bâtiment patrimonial. Or, un dégagement supplémentaire entre le bâtiment et la ligne latérale projetée contribuerait à sa mise en valeur et au maintien d'une cour plus profonde;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des 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 permis pour un projet de lotissement, selon les attendus et la condition suivante :

- La largeur du lot projeté à bâtir (lot n° 6 592 318) devra être réduite à 28 mètres plutôt que 30 mètres. Un nouveau plan projet de lotissement et un plan cadastral devront être déposés.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet de lotissement préparé par François Malo, arpenteur-géomètre, daté du 23 octobre 2023, minute 10151;
- Demande de PIIA préparée par Alexandra Côté, propriétaire, déposée le 26 octobre 2023.

*Mme Isabelle Thibeault et M. Claude Rainville sont absents pour le point suivant.*

**CCU-23121204**

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 802, RUE HÉBERT

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 les travaux d'agrandissement consistent en l'ajout d'un volume ayant une emprise au sol de 23,23 mètres carrés situé en cour arrière;

ATTENDU QUE les travaux de rénovation extérieure consistent en l'ajout d'une marquise en saillie du bâtiment principal en cour arrière;

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 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 ainsi que de minimiser les impacts liés à l'augmentation du gabarit de la construction sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement proposé s'intègre bien au bâtiment principal actuel ainsi qu'aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Bardeaux d'asphalte noir, appareillé avec l'existant;
- Clin d'aluminium horizontal 8 pouces de la compagnie Gentek, série Deluxe, couleur « Blanc glacier », appareillé avec l'existant;
- Soffites et fascias de l'agrandissement en aluminium blanc;
- Portes et fenêtres de l'agrandissement en aluminium noir;
- Soffites, fascias et structure de la marquise en aluminium noir;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont similaires à ceux présents sur le bâtiment principal actuel et s'y intègrent bien;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau d'un projet de rénovation extérieure 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 l'ajout de la marquise en saillie du bâtiment principal s'intègre bien au bâtiment et à son style architectural;

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 d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- Pour la demande de permis, un plan d'implantation préparé et signé par un arpenteur-géomètre devra être déposé.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Architecture L. Gagné, datés du 16 novembre 2023, projet n° 2023-032, feuillets P1 à P10 de P10.

*Mme Isabelle Thibeault et M. Claude Rainville sont absents pour le point suivant.*

CCU-23121205

RECOMMANDATION

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

LIEU : 205, RUE DES FRANÇAIS

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 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 les objectifs principaux du PIIA au niveau d'un 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 ainsi que de minimiser les impacts liés à l'augmentation du gabarit de la construction sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE les travaux consistent à transformer en pièce habitable la galerie couverte d'un avant-toit en cour arrière sur dalle de béton. La superficie de l'agrandissement totalise 21,25 mètres carrés;

ATTENDU QUE la grille des spécifications de la zone H-4 prescrit une marge arrière minimale de 7,5 mètres et que le projet d'agrandissement est proposé à 8,56 mètres de la ligne arrière du terrain;

ATTENDU QUE les matériaux et les couleurs de l'agrandissement ont les mêmes caractéristiques que ceux du bâtiment existant;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement sur les PIIA 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, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Extrait du certificat de localisation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 16 mai 2008;
- Plans d'agrandissement préparés par Geneviève Lebel, designer d'intérieur, datés du 2 décembre 2023, feuillets 3 à 5 de 5.

*Mme Isabelle Thibeault et M. Claude Rainville sont absents pour le point suivant.*

CCU-23121206

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 215, RUE PROVENCHER

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 est assujéti à l'approbation du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 33, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du Vieux-Village;

ATTENDU QUE l'objectif principal du PIIA au niveau d'une rénovation extérieure est que toute intervention doit favoriser la préservation et la mise en valeur des caractéristiques du Vieux-Village ainsi qu'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE les travaux consistent à remplacer le revêtement métallique du toit de l'annexe arrière du bâtiment de faible pente afin de solutionner un problème d'infiltration d'eau;

ATTENDU QUE le revêtement proposé est une membrane bicouche de type élastomère avec enduit d'application à froid de couleur rouge ou brun moyen advenant que le rouge ne soit pas disponible;

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 PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Lettre de présentation préparée par Annie Charbonneau et Martin Laflamme propriétaires, déposée le 16 novembre 2023;
- Soumission des travaux préparée par Toitures MAB datée du 21 septembre 2023 et déposée le 16 novembre 2023;
- Demande de PIIA préparée par Annie Charbonneau propriétaire, déposée le 16 novembre 2023.

*M. Jean-Marc Bernard se retire pour le point suivant.*

*En l'absence du président, le vice-président dirige les délibérations du comité.*

CCU-23121207

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN**

LIEU : 950, BOULEVARD DE LA GARE

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain;

ATTENDU QUE le copropriétaire *Gestion de la garderie l'Espièglerie inc.* souhaite, avant le 18 décembre 2023, obtenir un certificat d'occupation de la suite n° 111 du bâtiment existant ainsi que régulariser les aménagements de l'aire de jeu extérieure réalisés sans autorisation;

ATTENDU QUE malgré la proximité de l'emprise ferroviaire du site étudié, le ministère de la Famille a établi que 100 enfants pourront être accueillis dans l'immeuble;

ATTENDU QUE pour délivrer un certificat d'occupation, les copropriétaires doivent d'abord obtenir une approbation en vertu du Règlement sur les PIIA pour l'aménagement et le stationnement du terrain qui ne comprend qu'un seul bâtiment construit;

ATTENDU QU'aucun certificat d'occupation ne peut être délivré si les travaux du stationnement n'ont pas été approuvés et complétés tel que prescrit à l'article 209 du Règlement de zonage n° 1235;

ATTENDU QUE le Règlement de zonage n° 1235 prévoit toutefois que si les conditions climatiques actuelles ne permettent pas la réalisation du stationnement, celui-ci devra être réalisé au plus tard 6 mois après l'émission du certificat d'occupation de la garderie;

ATTENDU QUE tout changement d'usage ne peut être autorisé à moins que les aménagements requis n'aient été prévus conformément au Règlement de zonage n° 1235;

ATTENDU QUE le projet est assujéti à l'approbation du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 45, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet de développement situé dans la zone C-2-1;

ATTENDU QUE les objectifs principaux du PIIA au niveau de l'aménagement des terrains sont :

- D'assurer une ambiance accueillante et intéressante à partir de la rue;
- De créer un aménagement convivial qui permet une cohabitation harmonieuse et fonctionnelle des piétons, des personnes à mobilité réduite, des cyclistes et des automobilistes;
- D'améliorer la qualité environnementale de l'aménagement paysager;

ATTENDU QUE le site comprend un bâtiment commercial à occupation multiple, un terrain non aménagé et une aire de stationnement partiellement pavée sans autorisation;

ATTENDU QUE le présent projet d'aménagement de terrain comprend les interventions suivantes :

- Aménager une aire d'agrément pour piétons en pavé régulier et en pavé perméable à l'ouest du bâtiment existant afin de connecter le boulevard de la Gare au bâtiment de la gare;
- Installer des bancs pour les utilisateurs de l'aire d'agrément;
- Aménager des espaces végétalisés qui permettent la plantation d'arbres et arbustes;

- Aménager l'aire de jeu extérieure de la garderie qui comprend l'installation de gazon synthétique, d'une clôture et des modules de jeux pour enfants;
- Aménager le stationnement temporaire du bâtiment existant;
- Installer un enclos à déchets ceinturé d'une clôture en bois d'une hauteur de 1,8 mètre;
- Aménager un mur de soutènement en bloc de pierre calcaire en cour avant considérant la présence du dénivelé de terrain;
- Planter 44 arbres, 167 arbustes et 538 vivaces;
- Gazonner les espaces libres;
- Planifier l'espace pour une connexion potentielle vers le TOD 2 qui traverse la voie ferrée;

ATTENDU QUE les superficies des bâtiments projetés sont exclues des calculs pour établir la conformité des aires d'agrément pour piétons et du nombre minimal des cases de stationnements puisque leur construction devra faire l'objet d'une approbation en vertu du Règlement sur PIIA;

ATTENDU QUE l'aménagement du stationnement permet d'atteindre un indice de canopée de 25,4 %, ce qui est supérieur à l'indice de canopée minimal de 15 % prescrit à la réglementation;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des 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 des travaux d'aménagement de terrain, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Malgré la présence du pavage dans le stationnement existant, l'approbation et la mise aux normes du stationnement nécessitent l'installation d'un système de drainage de surface composé d'au moins un puisard de 50 cm de diamètre pour chaque 3 500 mètres carrés pour être conformes à l'article 220 du Règlement de zonage n° 1235. Un plan devra être déposé pour l'obtention du certificat d'autorisation pour le stationnement;
- L'aire de stationnement doit être conforme au paragraphe 8 de l'article 220 du Règlement de zonage n° 1235 visant à confirmer les superficies des îlots de verdure du stationnement;
- Il est favorisé de remplacer le matériau de la clôture en maille de chaîne pour l'aire de jeu extérieure par un autre type de matériau de clôture comme le fer forgé ou l'aluminium;
- Il est exigé de végétaliser la clôture de l'aire de jeu extérieure de la garderie;
- Il est exigé de remplacer l'enclos à déchets par des conteneurs semi-enfouis afin d'assurer un espace dédié à la gestion des matières résiduelles plus propre et esthétique se trouvant à proximité des liens piétons et cyclables;
- Du côté du stationnement, il est exigé de connecter le trottoir piéton bordant le bâtiment existant aux réseaux cyclable et piéton, ainsi qu'à la rue.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'aménagement préparés par Louis Dubuc architecte-paysagiste, datés du 18 septembre 2023 et révisés le 1<sup>er</sup> décembre 2023, feuillets 1 et 2 de 2;
- Plan d'aménagement déposé par Marie-Josée Brochu le 4 mai 2023;
- Document détaillant les modules de jeu extérieurs déposé par Marie-Josée Brochu le 9 mai 2023;

- Document et approbation préliminaire par le ministère de la Famille daté du 20 décembre 2021 et du 19 juillet 2022, déposés le 9 mai 2023;
- Orientation préliminaire défavorable du CCU-23052316 pour l'aménagement de l'aire de jeu extérieure de la garderie.

*M. Jean-Marc Bernard réintègre la réunion.*

*Mme Isabelle Thibeault et M. Claude Rainville sont absents pour le point suivant.*

**CCU-23121209**

**ACCEPTATION**

**LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 21 h 50.

---

Marie-Line Des Roches, secrétaire

---

Jean-Marc Bernard, président