

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

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 19 MARS 2024**

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 19 mars 2024 à 19 h, en présentiel dans la salle Jean-Guy Senécal de l'Hôtel de Ville, à laquelle sont présents :

MM. Jean-Marc Bernard, président  
Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président  
François Paradis  
Danny Gignac  
M<sup>mes</sup> Isabelle Thibeault, conseillère municipale  
Lyne Perreault  
Marie-Ève Daunais  
Karine Perron

Tous membres du comité et formant quorum, assisté de :

MM. Benoît Larivière, directeur  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement  
Johnatann Gordon, chargé de projet  
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  
M<sup>mes</sup> Marie-Line Des Roches, directrice adjointe  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement  
Sara Tomassini, conseillère professionnelle  
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

Est absente : M<sup>me</sup> Lyne Chabot

CCU-24031901

ACCEPTATION

ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA  
RÉUNION ORDINAIRE DU 19 MARS 2024

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

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 19 mars 2024 soit accepté, avec les modifications suivantes :

- Au point CCU-24031901, la date de l'ordre du jour qui doit faire l'objet d'une acceptation est modifiée par le 19 mars 2024;
- l'ajout de la section « Varia » traitant des points suivants :
  - Formation obligatoire pour les membres du CCU;
  - Assemblée publique de consultation du 25 mars 2024 pour le projet de règlement n° 1235-27.

CCU-24031902

ACCEPTATION

ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU ET DU PROCÈS-  
VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU  
20 FÉVRIER 2024

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

QUE le compte-rendu et le procès-verbal de la réunion ordinaire du 20 février 2024 soient acceptés, avec la modification suivante :

- Dans la recommandation CCU-24022003 – Demande d’approbation d’un PIIA pour l’obtention d’un permis de construction pour des travaux d’agrandissement, la phrase suivante : *Après délibérations, il est **unanimement** recommandé au conseil municipal;*

Est remplacée par : *Après délibérations, il est **majoritairement** recommandé au conseil municipal.*

DÉROGATION MINEURE

CCU-24031904

RECOMMANDATION

DEMANDE D’APPROBATION D’UNE DÉROGATION  
MINEURE AFIN D’AUTORISER L’IMPLANTATION DE  
CONTENEURS SEMI-ENFOUIS EN COUR AVANT  
SECONDAIRE, D’AUTORISER UNE ENTRÉE  
CHARRETIÈRE D’UNE LARGEUR DE 8,84 MÈTRES,  
D’AUTORISER UNE ALLÉE PRINCIPALE DE  
CIRCULATION D’UNE LARGEUR DE 5,50 MÈTRES ET  
D’AUTORISER UNE ALLÉE DE CIRCULATION À  
DOUBLE SENS ENTRE LES CASES DE  
STATIONNEMENT D’UNE LARGEUR DE 5,50 MÈTRES  
POUR DESSERVIR LE BÂTIMENT MIXTE (USAGES  
HABITATION MULTIFAMILIALE ET COMMERCIAL)  
PROJETÉ

LIEU : 870-874, BOULEVARD SIR-  
WILFRID-LAURIER  
(LOT 6 564 644)

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d’autoriser l’implantation de conteneurs semi-enfouis en cour avant secondaire, d’autoriser une entrée charretière d’une largeur de 8,84 mètres, d’autoriser une allée principale de circulation d’une largeur de 5,50 mètres et d’autoriser une allée de circulation double sens entre les cases de stationnement d’une largeur de 5,50 mètres pour desservir le bâtiment mixte (usages habitation multifamiliale et usage commercial) projeté;

ATTENDU QUE le projet est assujetti au Règlement n° 1236 sur les dérogations mineures, puisqu’il est non conforme aux articles 160, 219, 220 et 215 du Règlement de zonage n° 1235;

ATTENDU QU’en raison de la mixité prévue dans le projet, les normes relatives à l’usage habitation multifamiliale et les normes relatives à l’usage commercial s’appliquent en même temps, ce qui limite la possibilité de proposer un projet entièrement conforme aux normes prévues dans le Règlement de zonage n° 1235;

ATTENDU QUE la présente demande est en lien avec la demande de PIA pour le projet de construction d'un bâtiment mixte approuvé par le conseil municipal lors de la séance du 4 mars 2024 (recommandation CCU-24022010 et résolution 2024-072);

ATTENDU QUE les objets de la dérogation mineure sont d'autoriser :

- L'implantation de conteneurs semi-enfouis, pour desservir le bâtiment mixte (usages habitation multifamiliale et commercial) projeté, localisés en cour avant secondaire alors que le Règlement de zonage n° 1235 prescrit, à l'article 160, pour l'usage commercial, des conteneurs semi-enfouis localisés en cour latérale ou arrière;
- L'aménagement d'une entrée charretière, pour desservir le bâtiment mixte (usages habitation multifamiliale et commercial) projeté, d'une largeur de 8,84 mètres alors que le Règlement de zonage n° 1235 prescrit, à l'article 219, pour l'usage habitation multifamiliale, une entrée charretière d'une largeur maximale de 7 mètres;
- L'aménagement d'une allée principale de circulation, servant à la fois d'entrée et de sortie de véhicules automobiles, pour desservir le bâtiment mixte (usages habitation multifamiliale et commercial) projeté, d'une largeur de 5,50 mètres alors que le Règlement de zonage n° 1235 prescrit, à l'article 220, pour l'usage commercial, une allée principale de circulation d'une largeur minimale de 7 mètres;
- L'aménagement d'une allée de circulation double sens entre les cases de stationnement pour desservir le bâtiment mixte (usages habitation multifamiliale et commercial) projeté, d'une largeur de 5,50 mètres alors que le Règlement de zonage n° 1235 prescrit, à l'article 215, pour un usage autre que l'habitation une allée de circulation d'une largeur minimale de 6 mètres;

ATTENDU QUE l'absence de cours latérales, la taille de la cour arrière et la configuration du site démontrent que la localisation des conteneurs semi-enfouis proposée est celle s'intégrant le mieux au site et créant le moins de nuisance;

ATTENDU QUE les conteneurs semi-enfouis sont implantés sur une dalle de béton et que diverses plantations sont prévues autour afin d'intégrer cet espace au reste de l'aménagement;

ATTENDU QUE l'entrée charretière proposée permet d'offrir une meilleure visibilité aux usagers, augmentant ainsi la sécurité des déplacements;

ATTENDU QUE l'allée principale de circulation proposée permet de répondre aux besoins du projet tout en laissant suffisamment d'espace pour quelques plantations;

ATTENDU QUE l'allée de circulation double sens entre les cases de stationnement a une largeur suffisamment importante pour permettre des déplacements sécuritaires dans le stationnement prévu entièrement au sous-sol;

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 ne sont pas débutés et ils feront l'objet d'un permis de construction,

**Il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'implantation de conteneurs semi-enfouis en cour avant secondaire, d'autoriser une entrée charretière d'une largeur de 8,84 mètres, d'autoriser une allée principale de circulation d'une largeur de 5,50 mètres et d'autoriser une allée de circulation double sens entre les cases de stationnement d'une largeur de 5,50 mètres pour desservir le bâtiment mixte (usages habitation multifamiliale et usage commercial) projeté, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation réalisé par François Lafleur, arpenteur-géomètre, dossier 22411-00, mandat 59864, minute 728, version 6, daté du 4 mars 2024;
- Plans d'architecture réalisés par Amélie Ricard, architecte, projet 2219, révision PR23, datés du 23 février 2024, feuillets 1.01, 3.06 et 3.07;
- Plans d'aménagement paysager réalisé par Louis Dubuc, architecte-paysagiste, version 6, datés du 26 février 2024, feuillet AP 1/3 à AP 3/3 de AP 3/3;
- Article 160 (Entreposage des matières résiduelles) du Règlement de zonage n° 1235;
- Article 220 (Normes particulières pour la localisation et l'aménagement des espaces de stationnement des commerces, des industries et des établissements publics et institutionnels) du Règlement de zonage n° 1235;
- Article 215 (Dimensions minimales des cases de stationnement et des allées de circulation), du Règlement de zonage n° 1235;
- Article 219 (Normes particulières pour la localisation et l'aménagement des espaces de stationnement des habitations), du Règlement de zonage n° 1235.

**APPROBATIONS DE PIIA**

CCU-24031905

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 625, RUE DES ÉPERVIERS

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer le revêtement de la toiture de bardeau d'asphalte;

ATTENDU QUE le projet est assujetti au 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 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;

ATTENDU QUE le matériau et coloris proposé est le suivant :

- Toiture en bardeau d'acier de la compagnie Idéal revêtement, modèle Wakefield Bridge, de couleur « Espresso »;

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 de rénovation extérieure, selon les attendus.

CCU-24031906

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 259, RUE PROVENCHER

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE les travaux de rénovation extérieure consistent à remplacer le revêtement de la toiture principale, à remplacer le revêtement de la toiture des marquises et à remplacer les soffites et les fascias;

ATTENDU QUE le projet est assujetti au Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 33, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du vieux-village;

ATTENDU QUE le projet est aussi assujetti au Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 50, en fonction des objectifs et critères applicables aux constructions institutionnelles et publiques ainsi qu'aux reconstructions;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 33, les objectifs du PIIA au niveau de l'architecture sont que toute intervention doit favoriser la préservation et la mise en valeur des caractéristiques du vieux-village et assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 50, un des objectifs du PIIA au niveau de l'architecture est d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris. Un autre est d'intégrer des composantes durables et écologiques au concept architectural;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Toiture principale : Membrane TPO blanche;
- Toiture des marquises : Revêtement d'acier, couleur gris charbon (agencé au revêtement métallique mural existant);
- Soffites et fascias : Acier, couleur gris charbon (agencé au revêtement métallique mural existant);

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés respectent le style architectural et la fonction du bâtiment;

ATTENDU QUE la toiture principale en membrane TPO blanche a un IRS de 97, ce qui contribue à réduire l'îlot de chaleur présent sur le site tout en réduisant la consommation énergétique du bâtiment;

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 de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Pour l'émission du permis, les détails complets (type, fabricant, couleur) des revêtements proposés devront être fournis;
- Le revêtement d'acier de la toiture des marquises devra avoir des attaches dissimulées, en conformité avec l'article 102 du Règlement de zonage n° 1235.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Jessica Daoust – architecte, projet n° 2340, feuillets A-000 à A-500 de A-500, datés du 19 février 2024.

CCU-24031907

**RECOMMANDATION**

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

LIEU : 180, MONTÉE DES TRENTE

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure;

ATTENDU QUE la demande vise le remplacement de deux (2) fenêtres sur le bâtiment principal;

ATTENDU QUE le projet est assujéti au Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 34, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du chemin des Patriotes;

ATTENDU QUE les objectifs du PIIA au niveau de l'architecture sont d'harmoniser la silhouette architecturale de la construction avec les bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat, d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation et d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE les fenêtres actuelles à remplacer sont en bois blanc, alors que les nouvelles fenêtres proposées sont en PVC blanc;

ATTENDU QUE ces fenêtres sont situées sur les façades latérales de l'annexe, derrière la section d'origine du bâtiment;

ATTENDU QUE la taille et le style des ouvertures proposées sont identiques à celles existantes;

ATTENDU QUE les nouvelles fenêtres proposées s'intègrent bien au bâtiment actuel;

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 permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan des travaux réalisés par Philippe Rousseau, page 1 à 1 de 1, daté du 21 février 2024;
- Soumission réalisée par Robert Lemonde de chez Fenergic inc., pages 1 à 6 de 6, datée du 30 janvier 2024.

CCU-24031908

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 : 304, RUE MARQUETTE

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 en l'agrandissement de la résidence en cour avant par l'ajout d'un vestibule, à modifier la forme de la toiture par le retrait des mansardes, à modifier la dimension d'une fenêtre sur l'élévation avant et à effectuer des travaux de changement de revêtement sur l'ensemble du bâtiment, à l'exception de la cheminée qui n'est pas touchée par les travaux proposés;

ATTENDU QUE le projet est assujéti au 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 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 l'objectif 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;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés sont les suivants :

- Revêtement de fibrociment de la compagnie James Hardie, modèle Select Cedarmill, largeur de 8 po, de couleur « Écorce »;
- Revêtement de fibrociment de la compagnie James Hardie, modèle Board and Batten fini lisse, de couleur « Gris ardoise »;
- Revêtement de pierre de la compagnie Les Pierres Royales, modèle Ledge Cobble Stone, de couleur « Silverstone »;
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur noire;
- Fenêtres hybrides de couleur noire;
- Portes en acier de couleur noire;
- Linteaux et équerres en bois de dimensions variables, de couleur « Acajou »;
- Poutres de la compagnie Maxi forêt, dimensions proposées entre 6 pouces ou 8 pouces, de couleur « Acajou »;

ATTENDU QUE la pierre est installée avec du mortier et sera d'une épaisseur minimale de 40 mm en tout point;

ATTENDU QUE deux arbres sont présents en cour avant, mais qu'aucun arbre ne sera abattu pour la réalisation du projet;

ATTENDU QUE la brique de la cheminée existante n'est pas en harmonie avec la nouvelle maçonnerie proposée;

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 permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Un plan d'implantation, signé et scellé par un arpenteur-géomètre, doit être transmis pour la demande de permis;
- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à préserver avant de débiter les travaux et devront être maintenues 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;
- Il est exigé de teindre la brique de la cheminée afin de l'harmoniser à la couleur de la nouvelle maçonnerie proposée, soit dans les teintes de beige-gris. La couleur de la teinture devra être soumise pour approbation à la demande de permis.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par l'entreprise Monsieur Archi, daté du 23 février 2024, feuillet 1 de 14;
- Plans d'architecture préparés par l'entreprise Monsieur Archi, datés du 23 février 2024, feuillets 2 à 5 de 14.

*Caroline Bousquet, architecte pour Architecture CBA, est présente pour exposer le projet du point suivant.*

CCU-24031909

**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 : 465, 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 l'année de construction de la résidence serait 1913 selon le rôle d'évaluation. Une valeur patrimoniale faible lui a été accordée par le repérage du patrimoine bâti de la ville de Mont-Saint-Hilaire;

ATTENDU QUE le projet vise à :

- Ériger de nouvelles fondations pour la résidence en rehaussant légèrement le niveau du rez-de-chaussée;



- Agrandir le sous-sol de la résidence;
- Déplacer le bâtiment principal existant sur le site (empiètement par rapport à la marge avant);
- Démolir le garage détaché existant et construire un nouveau garage attenant au bâtiment principal;
- Revoir la matérialité des façades existantes du bâtiment;
- Repositionner les ouvertures du rez-de-chaussée de la façade avant du bâtiment principal;
- Démolir les galeries existantes et en construire de nouvelles;
- Refaire le terrassement en pavé;

ATTENDU QU'une demande préliminaire a été évaluée lors de la réunion du 23 janvier 2024. Une orientation préliminaire défavorable (CCU-24012312) avait été formulée par le comité. Au niveau de l'architecture, une réévaluation de la largeur du garage attenant et le retrait du volume central à toit plat avaient été exigés. Une révision des coloris des matériaux de parement et des éléments de découpage, un retrait de la structure comprenant le numéro civique et un traitement architectural sobre avaient aussi été demandés;

ATTENDU QUE la résidence existante et les constructions projetées sont situées en grande partie dans la zone à risques de glissement de terrain de la rivière Richelieu;

ATTENDU QUE certains aménagements au sol existants et projetés sont situés dans la rive;

ATTENDU QUE le projet est assujéti au 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 du PIIA au niveau de l'implantation est d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des agrandissements qui respectent l'implantation des bâtiments voisins;

ATTENDU QUE le projet prévoit d'avancer de 0,19 mètre le bâtiment principal vers l'emprise du chemin des Patriotes Nord et de le déplacer de 1,26 mètre vers la gauche du terrain. La profondeur du bâtiment ne sera pas augmentée;

ATTENDU QUE les objectifs du PIIA au niveau de l'architecture sont d'harmoniser la silhouette architecturale de la construction avec les bâtiments d'usages semblables situés dans l'environnement immédiat, d'assurer l'intégration harmonieuse des travaux de rénovation et d'assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

ATTENDU QUE le toit du bâtiment existant sera maintenu et le toit du garage attenant reprendra la même forme et la même pente. Or, le volume effectuant la jonction entre la maison et le garage propose quant à lui un toit plat;

ATTENDU QUE les matériaux projetés sont sobres et de qualité;

ATTENDU QUE l'objectif du PIIA au niveau de l'aménagement des terrains est d'aménager des espaces respectueux des composantes paysagères du secteur;

ATTENDU QUE le projet prévoit un « T » de virage pour faciliter les manœuvres véhiculaires sur le chemin des Patriotes;

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 de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus et les conditions suivantes :

### Implantation :

- Une demande de dérogation mineure devra être soumise pour étudier la réduction de la marge avant du bâtiment principal;

### Architecture :

- Pour l'émission du permis, seule l'option 02 pourra être acceptée;

### Aménagement de terrain :

- Le Règlement sur l'encadrement d'activités en fonction de leur impact sur l'environnement (REAFIE) impose des limites strictes aux nouveaux aménagements en rive. Ainsi, toute nouvelle surface minéralisée et tout aménagement en rive devront être évalués en fonction du cadre réglementaire en vigueur et modifié au besoin;
- L'écran d'intimité proposé sur la galerie de l'élévation latérale gauche devra être conforme aux dispositions prévues à l'article 151 du Règlement de zonage n° 1235.

### Étude géotechnique :

- L'étude devra être bonifiée et la version finale pour dépôt officiel au comité devra être en tout point arrimée avec le projet de construction et indiquer l'intention de déplacement de la maison. Elle devra faire référence au plan projet d'implantation de l'arpenteur-géomètre. De plus, la stabilité du mur de béton le long de la rivière Richelieu n'était pas dans le mandat. L'étude devra détailler l'influence potentielle du mur de béton longeant la rivière Richelieu en considérant son état et les travaux d'excavation et de pieutage projetés;
- L'étude devra être déposée pour faire l'objet d'une résolution du conseil municipal pour travaux en zone à risques de glissement de terrain.

### En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Architecture CBA inc., option 01, datés du 29 décembre 2023, pages 1 à 16 de 17;
- Plans d'architecture réalisés par Architecture CBA inc., option 02, datés du 29 décembre 2023, pages 1 à 16 de 17;
- Plan d'implantation réalisé par Thalie Roy-Therrien, arpenteuse-géomètre, révisé le 29 février 2024, minute 955;
- Étude géotechnique révisée réalisée par Les Laboratoires de la Montérégie inc., datée du 27 février 2024, pages 1 à 45 de 45;
- Orientation CCU-24012312.

## RÉVISIONS DE PIIA

CCU-24031910

### RECOMMANDATION

DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-20012810  
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE  
CONSTRUCTION POUR DES HABITATIONS  
UNIFAMILIALES CONTIGUËS

LIEU : RUE DES VÉTÉRANS

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-20012810 pour l'obtention de permis de construction pour des habitations unifamiliales contiguës;

ATTENDU QUE la demande initiale étudiée en 2020 visait la construction d'un bâtiment de 24 unités et la construction de 68 habitations unifamiliales contiguës;

ATTENDU QUE suivant l'approbation du projet (recommandation CCU-20012810 et résolution n° 2021-132) et l'émission d'un permis de construction, le bâtiment de 24 unités a été construit;

ATTENDU QUE la présente demande vise uniquement les 68 nouvelles habitations unifamiliales contiguës;

ATTENDU QUE le projet est assujéti au 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 du PIIA au niveau d'un projet de construction est qu'il doit s'intégrer harmonieusement avec le milieu existant;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Brique de la compagnie Techno-Bloc, modèle Griffintown, couleur « Perle noire »;
- Brique de la compagnie Techno-Bloc, modèle Griffintown, couleur « Gris satiné »;
- Clin d'acier de la compagnie Gentek, modèle Distinction, couleur « Désert »;
- Clin d'acier de la compagnie Gentek, modèle Distinction, couleur « Cèdre des bois »;
- Toiture principale de la compagnie Landmark, couleur « Étain »;
- Toiture secondaire de la compagnie Vicwest, modèle Régence, couleur « Graphite »;
- Portes, fenêtres, soffites, fascias et garde-corps en aluminium, couleur « Gris charcoal »;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris proposés s'intègrent au style architectural des bâtiments et reprennent ceux présents sur le bâtiment construit de 24 unités;

ATTENDU QUE par des jeux de matériaux, le projet propose huit (8) modèles de bâtiments différents permettant de limiter l'effet de répétition;

ATTENDU QUE le gabarit, la volumétrie et le style architectural des bâtiments proposés s'harmonisent bien au milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le site sera composé à 14,5 % de bâtiments, à 63,8 % de surfaces végétalisées et à 21,7 % de surfaces minéralisées (comprenant les rues, les espaces de stationnement, les sentiers et autres aménagements);

ATTENDU QUE chaque habitation aura un espace de stationnement extérieur et un garage intégré;

ATTENDU QUE le projet prévoit des aménagements favorisant les déplacements en transport actif grâce à des sentiers ainsi qu'à une piste cyclable;

ATTENDU QUE le projet permet de préserver 33 arbres existants;

ATTENDU QUE le projet prévoit la plantation de 223 nouveaux arbres en plus de plusieurs arbustes et végétaux;

ATTENDU QUE le milieu humide situé sur le lot actuel 5 785 453 sera conservé;

ATTENDU QUE le plan cadastral proposé pour le projet doit faire l'objet d'un permis de lotissement;

ATTENDU QUE chacun des bâtiments du projet devra faire l'objet d'une demande de permis de construction distincte;

ATTENDU QUE l'endroit sera desservi par un site de conteneurs semi-enfouis comprenant un conteneur pour les ordures ménagères, un pour les matières recyclables et un pour les résidus organiques;

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 révision du PIIA CCU-20012810 pour l'obtention de permis de construction pour des habitations unifamiliales contiguës, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Pour la demande de permis, un plan d'aménagement paysager révisé devra être fourni sur lequel :
  - Les 33 arbres existants à préserver seront illustrés en plus des nouvelles plantations proposées. Ce plan devra démontrer que les nouvelles plantations ne nuiront pas aux arbres existants à préserver;
  - Le sentier traversant l'îlot central d'ouest en est sera illustré comme un espace minéralisé fonctionnel pour les piétons, en concordance avec le plan des types de circulation à la page 25 des plans d'architecture;
- Pour l'émission du permis, une étude d'impact sonore devra être déposée. Celle-ci devra démontrer la conformité du projet aux dispositions de l'article 98 du Règlement de zonage n° 1235;
- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à préserver avant de débiter les travaux et devront être maintenues 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.

En référence aux documents suivants :

- Cahier de présentation préparé par DMI inc., daté du 22 février 2024, feuillets 1 à 38 de 38;
- Plan d'implantation préparé par Marc Cochet, arpenteur-géomètre, dossier 58168 daté du 23 février 2024, minute 1834;
- Plans d'aménagement paysager préparés par Élyse Dubuc architecte-paysagiste, de chez Archipaysage, datés du 21 février 2024, feuillets AP 1/2 à AP 2/2 de AP 2/2;
- Plan des arbres conservés, réalisé par DMI inc., et Groupe conseil UDA, daté du 6 mars 2024, page 1 à 1 de 1;
- Recommandation CCU-20012810, datée du 28 janvier 2020.

CCU-24031911

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-23102407  
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE  
CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX  
D'AGRANDISSEMENT**

LIEU : 699, RUE CARDINAL

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA n° CCU-23102407 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement;

ATTENDU QUE le permis de construction pour les travaux d'agrandissement a été délivré conformément à la recommandation du CCU n° CCU-23102407 et à la résolution du conseil municipal n° 2023-367 et que les travaux ont été suspendus le temps que le projet soit révisé;

ATTENDU QUE le projet initial consistait à agrandir le bâtiment vers la droite et à l'arrière de manière à convertir l'abri d'auto en garage attenant et à ajouter une nouvelle pièce de type bureau à l'arrière;

ATTENDU QUE la révision consiste en la réduction de l'agrandissement en cour arrière par le retrait de la pièce de type bureau;

ATTENDU QUE le projet est assujéti au 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 du PIIA au niveau des travaux 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 ainsi que minimiser les impacts liés à l'augmentation du gabarit de la construction sur les propriétés voisines;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les mêmes que ceux proposés à la demande initiale, soit :

- Membrane pour toit plat;
- Clin en fibre de bois par Maibec CanExel de couleur « Granite », identique à celui présent sur le bâtiment existant;
- Portes et fenêtres de couleur harmonisée à celles existantes;
- Porte de garage pleine avec imposte vitrée de couleur harmonisée aux portes et fenêtres existantes;

ATTENDU QUE le projet révisé atteint les objectifs et critères applicables du Règlement n° 1239,

### **Il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de révision du PIIA n° CCU-23102407 pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre doit être déposé pour l'analyse du permis;
- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à préserver 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.

En référence aux documents suivants :

- Recommandation du CCU n° CCU-23102407;
- Plans d'architecture préparés par Denis Champagne, technologue en architecture, datés du 27 novembre 2023, feuillets 1 à 4 de 4.

CCU-24031912

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE DE RÉVISION DU PIIA CCU-23091909  
POUR L'OBTENTION D'UN PERMIS DE  
CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION  
UNIFAMILIALE ISOLÉE**

LIEU : 110, RUE MARTEL  
(LOT 6 432 661)

ATTENDU le dépôt de la demande de révision du PIIA CCU-23091909 pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE lors de la construction, il s'est avéré que les composantes naturelles du site ont un impact plus significatif qu'anticipé sur le projet, nécessitant la révision de certains critères du PIIA;

ATTENDU QUE le projet est assujéti au 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 du PIIA au niveau d'un projet de construction est que le projet doit s'intégrer harmonieusement avec le milieu existant;

ATTENDU QUE les matériaux et coloris sont les suivants :

- Clin de fibre de bois de la compagnie CanExel, modèle Vstyle, de couleur blanche;
- Toiture en bardeau d'asphalte de la compagnie Cambridge, modèle Ardoise Harvard, couleur gris/noir;
- Volets en bois de pin de la compagnie Ekena Millwork, couleur « Bois naturel »;
- Moulures autour des ouvertures en bois blanc;
- Portes et fenêtres en aluminium et PVC noires;
- Soffites et fascias en aluminium blanc;
- Colonnes sur le perron en bois blanc;
- Garde-corps et treillis en bois;

ATTENDU QUE le projet propose des matériaux de qualité s'intégrant bien au style architectural du bâtiment et aux bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le style architectural du bâtiment proposé est compatible à celui des bâtiments présents dans le milieu d'insertion;

ATTENDU QUE l'emprise au sol et les marges du bâtiment proposé sont comparables à la majorité des bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le bâtiment proposé s'intègre harmonieusement à la majorité des bâtiments du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE l'entrée charretière et l'espace de stationnement proposés desserviront uniquement la propriété située au 110, rue Martel, obligeant du fait même le propriétaire du 120, rue Martel à prévoir l'aménagement d'une entrée charretière et d'un espace de stationnement pour sa propriété;

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 révision du PIIA CCU-23091909 pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

Aménagement du terrain :

- L'entrée charretière et l'espace de stationnement proposés devront être conformes aux dispositions prévues à l'article 219 du Règlement de zonage n° 1235;
- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à préserver avant de débiter les travaux et devront être maintenues 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.

En référence aux documents suivants :

- Élévations réalisées par Laurent Benoit – ingénieur, datées du 29 février 2024, feuillets 1 à 4 de 4;
- Coupes réalisées par Laurent Benoit – ingénieur, datées du 11 mars 2024, feuillets 1 à 2 de 2;
- Plans 3D réalisés par Laurent Benoit – ingénieur, datés du 11 mars 2024, feuillets 1 à 2 de 2;
- Plan projet d'implantation réalisé par Vital Roy – arpenteur-géomètre, dossier 70217-00, mandat 61260, minute 59918, version 2, daté du 1<sup>er</sup> mars 2024;
- Plan d'aménagement paysager réalisé par Laurent Benoit – ingénieur, daté du 1<sup>er</sup> mars 2024, feuillet 1 à 1 de 1.

AVIS

CCU-24031913

RECOMMANDATION

DEMANDE D'EXEMPTION DE FOURNIR ET DE MAINTENIR DES CASES DE STATIONNEMENT DANS LE CADRE DE LA CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU BÂTIMENT PRINCIPAL

LIEU : 870-874, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER  
(LOT 6 564 644)

ATTENDU le dépôt de la demande d'exemption de fournir et de maintenir des cases de stationnement dans le cadre de la construction d'un nouveau bâtiment principal;

ATTENDU QUE la présente demande est en lien avec la demande de PIIA pour le projet de construction d'un bâtiment mixte approuvé par le conseil municipal lors de la séance du 4 mars 2024 (recommandation CCU-24022010 et résolution n° 2024-072);

ATTENDU QUE la demande concerne un projet de construction d'un bâtiment mixte (usages habitation multifamiliale et usage commercial), composé de 51 unités de logement locatives et d'une suite commerciale dédiée à des bureaux;

ATTENDU QU'en vertu des dispositions prévues aux articles 223 à 229 du Règlement de zonage n° 1235, la demande doit être transmise au comité consultatif d'urbanisme;

ATTENDU QUE pour la fonction commerciale, l'usage *bureau* exige 1 case par 30 mètres carrés. Pour une suite commerciale d'une superficie de 92 mètres carrés, le nombre de cases requis est donc de 3. Or, le projet prévoit 2 cases de stationnement pour desservir l'usage *bureau*, ce qui constitue un manque de 1 case;

ATTENDU QUE pour la fonction résidentielle, l'usage *H-5 Habitation multifamiliale de 7 logements et plus* exige 1,5 case de stationnement par logement. Pour 51 unités de logement, le nombre de cases requis est donc de 77. Or, le projet prévoit 75 cases de stationnement pour desservir l'usage *H-5 Habitation multifamiliale de 7 logements et plus*, ce qui constitue un manque de 2 cases;

ATTENDU QUE le demandeur propose 77 cases de stationnement intérieures pour l'ensemble du projet alors qu'un total de 80 cases de stationnement est demandé en vertu de l'article 213 du Règlement de zonage n° 1235, ce qui représente un manque de 3 cases;

ATTENDU QUE l'immeuble visé par la demande a une localisation centrale, à proximité des services essentiels, de l'offre de transport collectif et des infrastructures de mobilité active;

ATTENDU QUE le stationnement entièrement intérieur permettra d'offrir des espaces végétalisés et des aménagements de qualité, contribuant à réduire les îlots de chaleur;

ATTENDU QUE le projet prévoit 55 espaces de stationnement pour vélo, dont 45 situé à l'intérieur du bâtiment;

ATTENDU QUE le montant de chaque case a été établi en vertu du Règlement n° 828-52 sur la tarification des services municipaux. Ainsi, le demandeur devra contribuer au fonds de stationnement de la Ville à hauteur de 15 000 \$, soit 5 000 \$ par case de stationnement manquante;

ATTENDU QUE l'immeuble ne bénéficie pas de l'espace nécessaire pour l'aménagement des cases de stationnement requises;

ATTENDU QUE les 3 cases manquantes sur le total de 80 cases requis représentent une réduction de 3 %;

ATTENDU QUE la demande n'a pas pour effet de contrevenir aux objectifs du plan d'urbanisme ou à un plan d'implantation et d'intégration architecturale;

**Il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande d'exemption de fournir et de maintenir des cases de stationnement dans le cadre de la construction d'un nouveau bâtiment principal, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Demande d'exemption de fournir des cases de stationnement, produite par Fabrice Lamirande, datée du 25 janvier 2024, pages 1 à 2 de 2;
- Plans d'architecture réalisés par Amélie Ricard, architecte, projet 2219, révision PR22, datés du 14 février 2024, feuillets 0.02, 1.01 à 1.05 et 9.01.



## RÉGIE INTERNE

**CCU-24031914**      **RECOMMANDATION**      **NOMINATION D'UN(E) SECRÉTAIRE DE COMITÉ  
POUR LE REMPLACEMENT DE MARIE-LINE DES  
ROCHES**

ATTENDU QUE selon le *Règlement n° 1194 établissant les règles de régie interne des comités du conseil de la Ville de Mont-Saint-Hilaire*, « 6.3 Le fonctionnaire ou employé de la municipalité est désigné par résolution du conseil pour agir à titre de secrétaire du comité »;

ATTENDU QUE selon l'article 16 du *Règlement n° 1231 constituant le comité consultatif d'urbanisme*, « Le secrétaire du Comité est nommé par résolution du conseil municipal. »;

ATTENDU QU'en raison du départ imminent en congé de maternité de la secrétaire actuelle du comité, il convient de nommer une nouvelle personne pour agir à ce titre;

ATTENDU QUE Johnatann Gordon se dit intéressé à occuper ce poste;

**Il est unanimement recommandé au conseil municipal**

DE NOMMER Johnatann Gordon à titre de secrétaire du comité consultatif d'urbanisme (CCU).

**CCU-24031915**      **RECOMMANDATION**      **NOMINATION DES FONCTIONNAIRES DÉSIGNÉS  
POUR SIÉGER AU COMITÉ**

ATTENDU QUE selon le *Règlement n° 1194 établissant les règles de régie interne des comités du conseil de la Ville de Mont-Saint-Hilaire*, il convient de procéder à la nomination des fonctionnaires désignés siégeant au comité consultatif d'urbanisme;

ATTENDU QUE Marie-Line Des Roches, Sara Tomassini, Benoît Larivière, Nicolas Thibault, Johnatann Gordon et Noé Bünzli sont les fonctionnaires qui accompagnent déjà ce comité;

**Il est unanimement recommandé au conseil municipal**

DE NOMMER Marie-Line Des Roches, Sara Tomassini, Benoît Larivière, Nicolas Thibault, Johnatann Gordon et Noé Bünzli à titre de membres non-votants du comité consultatif d'urbanisme.

**CCU-24031916**      **RECOMMANDATION**      **ÉCHÉANCE DE MANDAT DE KARINE PERRON ET DE  
LYNE CHABOT**

ATTENDU QUE les mandats de Karine Perron et de Lyne Chabot se termineront le 3 avril 2024;

ATTENDU QUE mesdames Perron et Chabot ont signifié leur intérêt pour renouveler leurs mandats au sein du comité consultatif d'urbanisme,

**Il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**DE RENOUVELER** les mandats de Karine Perron et de Lyne Chabot en tant que membres citoyennes du comité consultatif d'urbanisme pour une période de deux (2) ans.

CCU-24031918

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 21 h 15.

---

Johnatann Gordon, secrétaire

---

Jean-Marc Bernard, président

PROJET