

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 20 AOÛT 2024

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 20 août 2024 à 19 h, en présentiel dans la salle Ernest-Choquette du pavillon Jordi-Bonet, à laquelle sont présents :

- Jean-Marc Bernard, président
- Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président
- Isabelle Thibeault, conseillère municipale
- François Paradis
- Karine Perron
- Lyne Perreault
- Marie-Ève Daunais

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

- Johnatann Gordon, chargé de projet en 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
- Renaud Geneuil, préposé au permis
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- Sara Tomassini, conseillère professionnelle en urbanisme
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

Sont absents :

- Danny Gignac
- Élisabeth Lamoureux

CCU-24082001

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 20 AOÛT 2024**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 20 août 2024 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-24082002

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU ET DU PROCÈS-
VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 23 JUILLET
2024**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le compte-rendu et le procès-verbal de la réunion ordinaire du 23 juillet 2024 soient acceptés, tels que rédigés.

DÉROGATION MINEURE

CCU-24082003

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE PROFONDEUR DE TERRAIN INFÉRIEURE À LA NORME PRESCRITE

LIEU : 267, CHEMIN OZIAS-LEDUC

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une profondeur de terrain inférieure à la norme prescrite;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement n° 1236 sur les dérogations mineures puisque le lot projeté n° 6 634 835 n'est pas conforme à une norme prescrite à la grille des spécifications de la zone H-106, soit l'annexe 2 du Règlement de zonage n° 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est de permettre un terrain d'une profondeur de 27,20 mètres alors que la grille des spécifications de la zone H-106, soit l'annexe 2 du Règlement de zonage n° 1235, prescrit une profondeur minimale de 30 mètres, il s'agit donc d'une dérogation de 2,80 mètres;

ATTENDU la demande d'approbation d'un PIIA CCU-24082004 pour l'obtention d'un permis pour un projet de lotissement;

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 qu'ils feront l'objet d'un permis de lotissement,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

En référence au document suivant :

- Plan projet de lotissement préparé par Émilie Martin-Ouellet – arpenteure-géomètre, dossier n° 230261, minute 4475, daté du 8 mai 2024.

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-24082004

RECOMMANDATION

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

LIEU : 267, CHEMIN OZIAS-LEDUC

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 de lotissement consiste à subdiviser le lot 3 954 791 en deux lot distincts (lots projetés 6 634 834 et 6 634 835);

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 35, en fonction des objectifs et critères applicables au village de la Montagne, au chemin de la Montagne et au chemin Ozias-Leduc;

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 pour un projet de lotissement, selon les attendus et la condition suivante :

- L'approbation de la demande de dérogation mineure CCU-24082003.

En référence au document suivant :

- Plan projet de lotissement préparé par Émilie Martin-Ouellet – arpenteure-géomètre, dossier n° 230261, minute 4475, daté du 8 mai 2024.

CCU-24082005

RECOMMANDATION

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

LIEU : 618, RUE DES LILAS

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 peindre le revêtement d'aluminium blanc en gris sur les quatre façades du bâtiment principal;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions 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 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.

En référence au document suivant :

- Présentation du projet réalisée par Rachel Grondin, pages 1 à 4 de 4, datée du 8 août 2024.

CCU-24082006

RECOMMANDATION

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

LIEU : 756, RUE DES BERNACHES

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 bardeau d'asphalte de la toiture par un nouveau bardeau d'asphalte de couleur;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions 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 et des bâtiments contigus lorsque c'est le cas;

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 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.

En référence au document suivant :

- Rendu couleur, transmis par le demandeur.

CCU-24082007

RECOMMANDATION

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

LIEU : 659, RUE CHAPLEAU

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 l'actuelle toiture en bardeaux d'asphalte brun par une toiture en bardeaux d'asphalte noir;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions 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 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.

En référence au document suivant :

- Photomontage réalisé par Nathalie Bibeau, page 1 de 1, daté du 1^{er} août 2024.

CCU-24082008

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UN PIIA POUR L'OBTENTION D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UN PROJET D'AFFICHAGE

LIEU : 242, CHEMIN DES PATRIOTES
NORD

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour un projet d'affichage;

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer l'enseigne attachée au bâtiment;

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

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 un projet d'affichage, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Projet d'affichage réalisé par Christophe Chabot, pages 1 à 4 de 4, daté du 29 juillet 2024.

CCU-24082009

RECOMMANDATION

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

LIEU : 528, RUE DU SOMMET

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 la toiture en bardeau d'asphalte par une toiture en acier et à ajouter des poutres de bois décoratives;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions 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 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 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.

En référence au document suivant :

- Montage photo des poutres décoratives, transmis par le demandeur.

CCU-24082010

RECOMMANDATION

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

LIEU : 136, PLACE COURCELLES

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 peindre le revêtement d'acrylique actuellement beige sur l'ensemble du bâtiment;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions 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 et des bâtiments contigus lorsque c'est le cas;

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 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.

En référence au document suivant :

- Rendu couleur, transmis par le demandeur.

CCU-24082011

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 : 214, CHEMIN OZIAS-LEDUC

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 la recommandation CCU-23062016 et la résolution 2023-207;

ATTENDU QUE le projet consiste en l'agrandissement du bâtiment principal via l'ajout d'un volume en cour arrière et en le remplacement de la fenêtre à l'étage sur la façade arrière;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 35, en fonction des objectifs et critères applicables au village de la Montagne, au chemin de la Montagne et au chemin Ozias-Leduc;

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 la condition suivante :

- 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 réalisé par Martin Raymond, pages 1 à 26 de 26, daté du 8 août 2024;
- Plan projet d'implantation réalisé par François Lafleur, dossier n° 22356-03, mandat 60540, minute 755, version 3 datée du 12 juillet 2024.

CCU-24082012

RECOMMANDATION

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

LIEU : 247, RUE FRANÇOISE-LORANGER

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 la porte de garage par une porte d'entrée et des fenêtres;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions 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 rénovations extérieures 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 la couleur sera la même que celle des fenêtres de la façade avant;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critère applicable 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 la condition suivante :

- Il est favorisé d'intégrer un carrelage à la porte d'entrée proposée pour le garage.

En référence au document suivant :

- Photomontage transmis par le requérant.

CCU-24082013

RECOMMANDATION

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

LIEU : 9, RUE DES ÉRABLES

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 projet consiste à installer une clôture de bois pour délimiter la cour avant secondaire;

ATTENDU la recommandation CCU-24072314 et la résolution 2024-267;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 34, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du 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 certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Croquis d'implantation de la clôture, fait par Marcelo Reyes, feuillet 1 de 1;
- Référant au modèle de clôture, transmis par Marcelo Reyes.

CCU-24082015

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 21 h 00.

Johnatann Gordon, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président