

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 22 OCTOBRE 2024

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 22 octobre 2024 à 19 h, en présentiel dans la salle Jean-Guy Senécal de l'Hôtel de Ville, à laquelle sont présents :

- Jean-Marc Bernard, président
- Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président
- Isabelle Thibeault, conseillère municipale
- Danny Gignac
- Élisabeth Lamoureux
- François Paradis
- Lyne Perreault
- Marie-Ève Daunais

Tous membres du comité et formant quorum, assistés de :

- Benoit Larivière, directeur
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- Johnatann Gordon, chargé de projet en urbanisme
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- Alejandra Guevara, conseillère professionnelle en urbanisme
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
- Jordan Morin Bernard, préposé à la réglementation
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

Est absente :

- Karine Perron

CCU-24102201

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA RÉUNION
ORDINAIRE DU 22 OCTOBRE 2024**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 22 octobre 2024 soit accepté, avec la modification suivante :

- Retrait du point CCU-24102209.

CCU-24102202

ACCEPTATION

**ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU ET DU PROCÈS-
VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU
24 SEPTEMBRE 2024**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le compte-rendu et le procès-verbal de la réunion ordinaire du 24 septembre 2024 soient acceptés, tels que rédigés.

DÉROGATION MINEURE

Isabelle Thibeault se retire pour le point suivant.

CCU-24102203

RECOMMANDATION

DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE CLÔTURE D'UNE HAUTEUR SUPÉRIEURE À LA HAUTEUR MAXIMALE PRESCRITE AU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 1235

LIEU : 539, RUE LE MOYNE
(LOT 3 955 061)

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur maximale prescrite au Règlement de zonage n° 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser la construction d'une clôture d'une hauteur de 2,45 mètres sur une longueur de 4,7 mètres en cour arrière alors que le Règlement de zonage n° 1235 prescrit, à l'article 143, paragraphe 5, sous-paragraphe c), premier alinéa, que la hauteur des clôtures ne peut être supérieure à 2,0 mètres par rapport au niveau du sol, soit une dérogation de 0,45 mètre;

ATTENDU QUE la demande vise à assurer la sécurité de la piscine résidentielle considérant une contrainte présente sur le terrain voisin arrière;

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 certificat d'autorisation,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur maximale prescrite au Règlement de zonage n° 1235, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Croquis d'implantation et description de la clôture, produits par le demandeur, reçus le 25 septembre 2024;

- Norme sur les clôtures, article 143, paragraphe 5, sous-paragraphe c), premier alinéa du Règlement de zonage n° 1235.

Isabelle Thibeault réintègre la réunion.

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-24102204

RECOMMANDATION

CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UN PROJET D'AFFICHAGE

LIEU : 777, BOULEVARD DE LA GARE

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour une enseigne de façade;

ATTENDU QUE le projet consiste à installer une enseigne sur un support existant;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 51, en fonction des objectifs et critères applicables aux bâtiments mixtes;

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 une enseigne de façade, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan d'enseigne produit par Xénon enseignes et éclairage, option 2, feuillets 1 et 2 de 2.

CCU-24102205

RECOMMANDATION

CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UN PROJET D'AFFICHAGE

LIEU : 139, RUE MESSIER

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour une enseigne de façade;

ATTENDU QUE le projet consiste à installer une enseigne sur un support existant;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 47, en fonction des objectifs et critères applicables à un projet situé dans une zone commerciale adjacente au boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

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 une enseigne de façade, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Soumission d'enseigne faite par Groupe MD Électricité – Enseignes, datée du 10 septembre 2024, feuillet 2 de 4.

CCU-24102206

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT

LIEU : 703, RUE DES COLIBRIS

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 consiste à ajouter un espace habitable à l'étage situé en cour arrière;

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 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, selon les attendus et la condition suivante :

- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à préserver avant de débuter 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 :

- Plans d'architecture préparés par Dany Robin datés du 18 septembre 2024, feuillets 1 à 9 de 9.

CCU-24102207

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN BÂTIMENT INDUSTRIEL

LIEU : 1280, CHEMIN ROUILLARD
(LOT 1 818 253)

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour un bâtiment industriel;

ATTENDU QUE le projet consiste en la construction d'un nouveau bâtiment industriel ainsi qu'en l'aménagement du site;

ATTENDU QUE l'affichage fait l'objet de la demande CCU-24102208;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 49, en fonction des objectifs et critères particuliers applicables à la zone industrielle;

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 un bâtiment industriel, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Les aménagements paysagers doivent permettre une gestion optimale des eaux pluviales;

- La nature des entrées charretières et des allées de circulation doit être clarifiée afin d'optimiser la circulation et de minimiser la minéralisation du terrain;
- Les détails de conception du mur antibruit doivent être précisés afin d'en assurer la concordance avec le plan d'aménagement paysager.

En référence aux documents suivants :

- Cahier de présentation réalisé par l'Établi – Architecture et design, daté du 1^{er} octobre 2024, pages 1 à 37 de 37;
- Plans d'architecture réalisés par Hakim Lairini-Desjardins de l'Établi – Architecture et design, datés du 1^{er} octobre 2024, pages 1 à 11 de 11;
- Plan d'implantation réalisé par Dominique Gingras – arpenteur-géomètre, dossier n° DG2913-IMP, daté du 31 janvier 2024;
- Plan d'aménagement paysager réalisé par Marie-Pier Laflamme de Paysages Rodier, dossier n° 20240205GPION-04, daté du 16 octobre 2024, feuille 1 de 1.

CCU-24102208

RECOMMANDATION

CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UN PROJET D'AFFICHAGE

LIEU : 1280, CHEMIN ROUILLARD

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 la demande CCU-24102207, concernant la construction d'un nouveau bâtiment principal;

ATTENDU QUE le projet d'affichage consiste à ajouter une enseigne attachée et une enseigne détachée (sur socle) du bâtiment;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 49, en fonction des objectifs et critères particuliers applicables à la zone industrielle;

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 certificat d'autorisation pour un projet d'affichage, selon les attendus et à la condition suivante :

- L'approbation de la demande PIIA CCU-24102207.

En référence aux documents suivants :

- Cahier de présentation réalisé par l'Établi – Architecture et design, daté du 1^{er} octobre 2024, pages 1 à 37 de 37;
- Plan d'aménagement paysager réalisé par Marie-Pier Laflamme de Paysages Rodier, dossier n° 20240205GPION-04, daté du 16 octobre 2024, feuille 1 à 1 de 1.

CCU-24102210

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE

LIEU : 1416, CHEMIN OZIAS-LEDUC
(LOT 1 815 215)

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 site;

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 une habitation unifamiliale isolée, 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 :

- Plan projet d'implantation réalisé par François Lafleur – arpenteur-géomètre, dossier 21954-00, mandat 59045, minute 885, version 5 datée du 7 octobre 2024;
- Plans d'architecture réalisés par Chloé Brault d'Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 15 avril 2024, pages 1 à 6 de 6;
- Détails des matériaux réalisés par Chloé Brault d'Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 15 avril 2024, page 1 de 1;
- Perspectives 3D réalisées par Chloé Brault d'Architecture Lévesque et Brault inc., datées du 15 avril 2024, pages 1 à 6 de 6;
- Plan d'aménagement paysager réalisé Martine Boudreault de L'Espace Paysage, daté du 10 octobre 2024, page 1 de 1.

Jean-Marc Bernard se retire pour les deux points suivants. En l'absence du président, le vice-président dirige les délibérations du comité.

CCU-24102211

RECOMMANDATION

PERMIS POUR LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT TRIFAMILIAL ET CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

LIEU : 37, RUE SAINTE-ANNE
(LOT PROJETÉ 6 620 527)

ATTENDU le dépôt de la demande de permis pour la construction d'un bâtiment trifamilial isolé et certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain;

ATTENDU QUE le projet consiste à construire un bâtiment résidentiel trifamilial isolé sur le lot projeté 6 620 527 ainsi qu'à aménager la cour avant et une aire de stationnement en cours latérale et arrière;

ATTENDU QUE la demande est liée à une demande de dérogation mineure préliminaire n° CCU-24102212;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 33, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du Vieux-Village, notamment :

- Assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au tissu urbain existant;
- Toute intervention doit favoriser la préservation et la mise en valeur des caractéristiques du Vieux-Village;
- Toute construction doit faire l'objet d'un traitement architectural « quatre façades »;
- Aménager des espaces respectueux des composantes paysagères du secteur;
- Les surfaces imperméables associées à un stationnement devraient être minimisées et des mesures de mitigation concernant la gestion des eaux de ruissellement devraient être planifiées;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas la majorité des objectifs et critères applicables du Règlement n° 1239,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER la demande de PIIA pour l'obtention d'un permis pour la construction d'un bâtiment trifamilial isolé et certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain, selon les attendus et les conditions suivante :

- L'implantation du bâtiment doit permettre la préservation du talus;
- Le gabarit du bâtiment devra être réduit afin de respecter la volumétrie des bâtiments du secteur;
- Les façades latérales et arrière doivent avoir un traitement architectural équivalent à la façade avant;
- Les surfaces de pavé alvéolé devront être identifiées dans le plan d'aménagement paysager;

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation préparée par Gabriel Moreau arpenteur-géomètre, daté du 30 août 2024, minutes 936;
- Plans d'architecture préparé par Groupe PDA architecte, datés du 5 septembre 2024, feuillets 1 à 9 de 12;
- Plan d'aménagement paysager préparé par Martine Boudreault, architecte paysagiste, daté du 2 octobre 2024, feuillets 1 et 2 de 2;
- Annexe explicative du projet transmis par le requérant.

CCU-24102214

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 20 h 30.

Johnatann Gordon, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président