

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

**PROCÈS VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 11 DÉCEMBRE 2024**

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 11 décembre 2024 à 19 h, en présentiel dans le Grand Salon du Manoir Rouville-Campbell, à laquelle sont présents :

- Jean-Marc Bernard, président
- Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président
- Isabelle Thibeault, conseillère municipale
- Danny Gignac
- Élisabeth Lamoureux
- Karine Perron
- 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

Est absent :

- François Paradis

**CCU-24121101**

**ACCEPTATION**

**ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA RÉUNION  
ORDINAIRE DU 11 DÉCEMBRE 2024**

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

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 11 décembre 2024 soit accepté, tel que rédigé.

**CCU-24121102**

**ACCEPTATION**

**ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION  
ORDINAIRE DU 19 NOVEMBRE 2024**

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

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 19 novembre 2024 soit accepté, tel que rédigé.

## **DÉROGATION MINEURE**

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

CCU-24121103

### **RECOMMANDATION**

### **DEMANDE D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER, SUR UN BÂTIMENT INDUSTRIEL, UN NOMBRE D'ENSEIGNES DE FAÇADE SUPÉRIEUR À LA NORME PRESCRITE AU RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 1235**

LIEU : 800, CHEMIN BENOÎT  
(lot 6 574 256)

ATTENDU le dépôt de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser, sur un bâtiment industriel, un nombre d'enseignes de façade supérieur à la norme prescrite au Règlement de zonage n° 1235;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est de permettre l'installation de 2 enseignes de façade alors que le Règlement de zonage n° 1235, article 261.1, tableau 7, prescrit que le nombre d'enseignes autorisé sur un bâtiment d'usage industriel est d'une seule enseigne, soit une dérogation d'une enseigne supplémentaire;

ATTENDU QUE le projet est lié à la demande de PIIA CCU-24121104;

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 construction,

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

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure afin d'autoriser, sur un bâtiment industriel, un nombre d'enseignes de façade supérieur à la norme prescrite au Règlement de zonage n° 1235, selon les attendus.

#### **En référence aux documents suivants :**

- Plan dessiné par M. Garant de la compagnie Zone Enseignes, version 4, révision datée du 2 décembre 2024, feuillets 1 à 3 de 3;
- Règlement de zonage n° 1235, article 261.1, tableau 7.

## APPROBATIONS DE PIIA

CCU-24121104

### RECOMMANDATION

### CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UN PROJET D'AFFICHAGE

LIEU : 800, CHEMIN BENOÎT

ATTENDU le dépôt de certificat d'autorisation pour un projet d'affichage;

ATTENDU QUE le projet consiste à l'affichage de deux industries sur la façade avant du bâtiment;

ATTENNDU QUE le projet fait l'objet de la demande de dérogation mineure CCU-24121103;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement n° 1239 sur les PIIA, article 49, en fonction des objectifs et critères particuliers applicables à la zone industrielle I-3;

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 et la condition suivante :

- La demande de dérogation mineure CCU-24121103 doit être approuvée par résolution du conseil municipal.

En référence au document suivant :

- Plan d'enseigne dessiné par M. Garant de la compagnie Zone Enseignes, version 4, révision datée du 2 décembre 2024, feuillets 1 à 3 de 3.

*Monsieur Jean-Marc Bernard réintègre la rencontre.*

CCU-24121105

### RECOMMANDATION

### PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN BÂTIMENT MIXTE

LIEU : 900-908, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER (LOT 1 819 013)

ATTENDU le dépôt de la demande d'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour un projet de bâtiment mixte de 63 logements et son aménagement extérieur;

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

- Préserver le paysage, l'identité du site et les caractéristiques du secteur limitrophe;
- Concevoir l'implantation du bâtiment de manière à ce qu'elle forme un ensemble urbain cohérent avec son milieu d'insertion;
- Concevoir un bâtiment mixte qui contribue à l'enrichissement du paysage;
- Concevoir un bâtiment mixte dont l'identité est affirmée et cohérent avec le cadre bâti hilairemontais;
- Privilégier des façades de qualité dont l'articulation et la composition contribuent à l'animation de l'espace public;
- Assurer l'agencement des matériaux et des coloris;

- Intégrer des composantes durables et écologiques au concept architectural ainsi qu'à l'aménagement du site;
- Créer un aménagement paysager convivial, attrayant qui contribue à l'animation et au dynamisme du secteur;
- Minimiser l'espace occupé par le stationnement, le débarcadère et les aires de chargement et de déchargement, tout en réduisant l'impact sur l'environnement et le paysage immédiats;

ATTENDU QUE le projet fait l'objet de la demande préliminaire de dérogation mineure CCU-24121111 et de la demande d'exemption de fournir et de maintenir des cases de stationnement CCU-24121110;

ATTENDU QUE le projet ne répond pas aux objectifs et critères applicables du règlement n° 1239,

**Il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**DE REFUSER** la demande de PIA pour l'obtention d'un permis de construction pour un bâtiment mixte, selon les attendus et les conditions suivantes :

- L'implantation du bâtiment et son emprise au sol doivent être revues afin de dégager des superficies favorisant l'établissement d'aire d'agrément, permettant le déploiement de plantations d'arbres et facilitant la gestion des différentes aires techniques telle que le stockage de la neige et la gestion des matières résiduelles;
- L'implantation et le gabarit du bâtiment doivent être revus de manière à favoriser son intégration dans le milieu d'insertion, notamment par la diminution de l'effet de masse et l'effet d'oppression occasionné sur les bâtiments voisins et sur la rue Lavoie;
- L'implantation, le gabarit et la volumétrie judicieux du bâtiment sont mis à profit afin de préserver les vues existantes à partir du domaine public et de créer un maximum de percée visuelle vers la montagne au sein du site;
- Les éléments architecturaux tels que les balcons et les marquises participent à la modulation des façades, l'enrichissement de la volumétrie du bâtiment et la mise en valeur d'entrées principales adaptées à leurs fonctions;
- Les éléments architecturaux et les éléments d'ornementation, notamment le couronnement du bâtiment, doivent participer à la création d'une signature architecturale propre au bâtiment et adapté au contexte d'entrée de ville;
- Les matériaux sélectionnés favorisent la mise en valeur du concept architectural du bâtiment par leur qualité et leur noblesse tout en favorisant l'intégration au milieu d'insertion;
- La sélection des matériaux et la répartition de ceux-ci permettent de dynamiser les façades et d'éviter la création de blocs monolithiques accentuant l'effet de masse du bâtiment;
- Le projet intègre les principes de développement durable et écologique au concept architectural ainsi qu'à l'aménagement du site, notamment par une gestion durable de l'eau de pluie.

En référence aux documents suivants :

- Cahier de présentation réalisé par KIVA architecture design, daté de novembre 2024, pages 1 à 50;
- Plan projet d'implantation réalisé par Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre chez Vital Roy, version 3 datée du 4 décembre 2024, minute 994;
- Note de service pour la circulation et l'accès au site réalisée par Éric Léonard et Raphaël Obonsawin, Projet n° : LAV-24015048-A0, daté du 2 décembre 2024.

CCU-24121106

**RECOMMANDATION**

**PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

LIEU : 228, RUE DE MONTPLAISANT

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 de rénovation extérieure consiste à remplacer le revêtement léger et les ouvertures, à l'exception la porte d'entrée principale;

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 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 aux documents suivants :

- Soumission réalisée par Jean Jutras de chez Portes et fenêtres JUVA inc., datée du 25 septembre 2024, pages 1 à 5 de 5;
- Détails des matériaux, transmis par le demandeur.

CCU-24121107

**RECOMMANDATION**

**PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

LIEU : 823, 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 de rénovation extérieure consiste à peindre le revêtement en bois et à réaliser des améliorations sur le bâtiment existant;

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 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 :

- Détails des matériaux et explication du projet, transmis par le demandeur.

CCU-24121108

**RECOMMANDATION**

**CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UN PROJET D'AFFICHAGE**

LIEU : 895, CHEMIN BENOÎT

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 d'affichage consiste à l'installation d'une enseigne de façade, deux enseignes directionnelles et d'une enseigne sur poteaux, toutes non lumineuses;

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, notamment :

- Assurer une intégration sobre et harmonieuse des enseignes sur le site;
- Les dimensions, la localisation, le **design**, la couleur, les **matériaux** et l'éclairage des enseignes sont sobres et s'harmonisent avec l'architecture du 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 certificat d'autorisation pour un projet d'affichage, selon les attendus et la condition suivante :

- Les poteaux « Telespar » devront être remplacés par des modèles de qualité supérieure, au design plus esthétique et moins industriel, tels que des poteaux ronds ou carrés au style plus décoratif.

En référence au document suivant :

- Cahier de présentation réalisé par Yannick Gautier de LVS Concept inc., pages 1 à 7 de 7.

CCU-24121109

**RECOMMANDATION**

**PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

LIEU : 432, RUE MARICOURT

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

ATTENDU QUE le projet comprend les interventions suivantes :

- Remplacer le revêtement extérieur du bâtiment sur les quatre façades de celui-ci;
- Remplacer le revêtement de la toiture;
- Teindre la brique de la cheminée;
- Démolir l'abri pour automobile à l'arrière du bâtiment;
- Modifier les découpages sur l'ensemble du bâtiment (moultures des ouvertures, fascias et soffites);
- Réaménager l'accès principal du bâtiment;
- Remplacer le revêtement et les garde-corps de la galerie 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 permis de construction pour des travaux 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 :

- Plan d'implantation préparé par François Lafleur, arpenteur-géomètre, daté du 14 novembre 2024, minute 994;
- Plans d'architecture préparés par Atelier Novaco S.E.N.C. datés du 18 novembre 2024, feuillets A030, A040, A151 à A302 de A620.

**AVIS**

CCU-24121110

**RECOMMANDATION**

**DEMANDE D'EXEMPTION DE FOURNIR ET DE MAINTENIR DES CASES DE STATIONNEMENT**

LIEU : 900-908, BOULEVARD SIR-WILDRID-LAURIER (LOT 1 819 013)

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 demande est en lien avec la demande CCU-24121105 (PIIA) et CCU-24121111 (Dérogation mineure) pour le projet de construction d'un bâtiment mixte;

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 la demande concerne un projet de construction d'un bâtiment mixte (usage habitation multifamiliale et usage commercial), composé de 63 unités de logement et d'une suite commerciale de 71,43 m<sup>2</sup> dédiée à des bureaux;

ATTENDU QU'en vertu des dispositions du chapitre 10 du Règlement de zonage n°1235, le nombre de case de stationnement requis pour le projet est de 98 cases;

ATTENDU QUE les caractéristiques de la propriété et du bâtiment projeté limitent l'espace disponible pour le stationnement à 21 cases;

ATTENDU QUE le projet est situé à proximité du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et de la rue Lavoie et qu'une pression supplémentaire occasionné par l'apport de stationnement sur ces voies n'est pas souhaitable;

ATTENDU QUE la demande CCU-24121105 (PIIA) étudiée lors de la présente rencontre, fait l'objet d'une recommandation défavorable,

**Il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**DE REFUSER** 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 :

- Extraits du cahier de présentation réalisé par KIVA architecture design, datés de novembre 2024, pages 10, 20, 22,23, 34 et 40;
- Plan projet d'implantation réalisé par Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre, de Vital Roy, version 3 datée du 4 décembre 2024, minute 994.

**CCU-24121112**

**ACCEPTATION**

**LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 21h 30.

---

Johnatann Gordon, secrétaire

---

Jean-Marc Bernard, président