

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 25 MARS 2025

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 25 mars 2025 à 19 h, en présentiel dans la salle Ernest-Choquette du pavillon Jordi-Bonet, à laquelle sont présents :

- ❖ Jean-Marc Bernard, président
- ❖ Isabelle Thibeault, conseillère municipale
- ❖ Élisabeth Lamoureux
- ❖ François Paradis
- ❖ 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 :

- ❖ Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président
- ❖ Danny Gignac

**CCU-25032501 ACCEPTATION ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 25 MARS 2025**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 25 mars 2025 soit accepté, tel que rédigé.

**CCU-25032502 ACCEPTATION ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 18 FÉVRIER 2025**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 18 février 2025 soit accepté, tel que rédigé.

APPROBATIONS DE PIA

**CCU-25032503 RECOMMANDATION CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES
TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

LIEU : 755, RUE GEORGES-WESTINGHOUSE

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction concernant des travaux de rénovation extérieure projetés au 755, rue Georges-Westinghouse;

ATTENDU QUE le projet consiste à ajouter une fenêtre au sous-sol sur la façade latérale gauche du bâtiment (façade avant secondaire);

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 4.15, en fonction des objectifs et critères applicables au Village de la gare;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande pour l'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan couleur de l'élévation latérale gauche, scellé par Karine Perras, technologue professionnelle, daté du 30 janvier 2025, feuillets 2 et 3 de 4;
- Soumission numéro 22484-2 de la compagnie Fenplast - Portes et fenêtres Lamoureux, datée du 21 janvier 2025, feuillets 2 de 4.

CCU-25032504

RECOMMANDATION

CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UN PROJET D'AFFICHAGE

LIEU : 620, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

ATTENDU la réception d'une demande de certificat d'autorisation pour un projet d'affichage au 620, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 4.14, en fonction des objectifs et critères applicables au boulevard urbain;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande pour l'approbation d'un PIIA pour un projet d'affichage, selon les attendus et la condition suivante :

- Les enseignes des commerces n'étant plus en opération présents sur l'enseigne détachée collective doivent être remplacées par un panneau noir.

En référence au document suivant :

- Plan d'enseigne préparé le 29 janvier 2025 par Audrey Savoie, graphiste.

CCU-25032505

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE

LIEU : 252, RUE DES VOYAGEURS

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction concernant des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure projetés au 252, rue des Voyageurs;

ATTENDU QUE le projet consiste à agrandir le bâtiment par la modification de la disposition du foyer ainsi que par l'ajout d'une pièce au-dessus du garage comprenant les modifications suivantes :

- Agrandissement de la lucarne;
- Ajout d'une mansarde;
- Modification de l'ouverture sur la façade latérale droite;
- Ajout d'une toiture décorative au-dessus de la porte de garage;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 4.15, en fonction des objectifs et critères applicables au Village de la gare;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères applicables,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande pour l'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture faits par Cab&co Architecture - Intérieur, datés du 27 janvier 2025, feuillets A-100, A-303 et A-400 à A-403, de A-450;
- Document de présentation reçu le 24 février 2025.

CCU-25032506

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE

LIEU : 255, RUE SAINT-JACQUES
(LOT 6 592 497)

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction concernant une habitation unifamiliale isolée projetée au 255, rue Saint-Jacques;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 5.2, en fonction des objectifs et critères applicables aux usages du groupe Habitation;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères applicables,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande pour l'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et la recommandation suivante :

- Augmenter la hauteur de la porte de garage ou ajouter une imposte afin de combler l'espace entre la porte de garage et la toiture.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, version 2 datée du 20 février 2025, portant la minute 61401;
- Plans d'architecture préparés par Dessin Drummond, datés du 20 mars 2025, feuillets 0, 1 et 2 de 9;
- Plan d'aménagement paysager préparé par Martine Boudreault architecte-paysagiste, daté du 6 mars 2025.

CCU-25032507

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE AVEC LOGEMENT BIGÉNÉRATIONNEL

LIEU : 1192, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER (LOT PROJETÉ 6 598 214)

ATTENDU la réception d'une demande concernant un permis de construction pour une résidence unifamiliale isolée avec logement bigénérationnel projetés sur le lot 6 598 214, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 5.2, en fonction des objectifs et critères applicables aux usages du groupe Habitation;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères applicables,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande pour l'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour une résidence unifamiliale isolée avec logement bigénérationnel, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Le revêtement vertical doit être prolongé sur la façade latérale du garage et la façade latérale gauche afin de permettre une continuité des matériaux de parement utilisés sur la façade principale;
- Une fenêtre au-dessus de la porte de garage doit être intégrée afin d'habiller la toiture décorative.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Jean-Luc Fortin, arpenteur-géomètre, version 4 datée du 25 février 2025, portant la minute 9250;
- Plans d'architecture préparés par Charles Trépanier Architecture, datés de février 2025, feuillets 02 à 05 et 10 de 10;
- Plan d'aménagement paysager préparé par Charles Trépanier Architecture, daté de février 2025;
- Liste des matériaux transmise par le demandeur.

CCU-25032508

RECOMMANDATION

CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UN PROJET D'AFFICHAGE

LIEU : 180, CHEMIN DES PATRIOTES SUD

ATTENDU la réception d'une demande de certificat d'autorisation concernant le remplacement de l'enseigne de façade projeté au 180, chemin des Patriotes Sud;

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer l'enseigne de façade « Beau Soir »;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 4.10, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur de la seigneurie;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères applicables,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande pour l'approbation d'un 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 préparé par Zone Enseignes + Éclairage, daté du 14 février 2025, feuillets 1 et 2 de 2.

RÉVISIONS DE PIIA

CCU-25032509

RECOMMANDATION

RÉVISION DU PIIA CCU-24111907 POUR UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE

LIEU : 370, CHEMIN DES PATRIOTES NORD

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction concernant des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure projetés au 370, chemin des Patriotes Nord;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, sections 3.1 et 4.6, en fonction des objectifs et critères applicables à un immeuble d'intérêt patrimonial et au secteur de Beaujeu du chemin des Patriotes;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande pour l'approbation d'un 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:

- Il est favorisé d'intégrer davantage d'ouvertures sur la façade latérale gauche de façon à respecter le caractère d'origine du bâtiment;
- 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 réalisé par François Lemay, arpenteur-géomètre, révisé le 25 février 2025, minute 10741;
- Plans d'architecture réalisés par Architecture Lévesque et Brault Inc., pages A1 à A4 de A6, datés du 18 février 2025;
- Perspectives 3D par Architecture Lévesque et Brault Inc.;
- Plan d'aménagement réalisé par Architecture Lévesque et Brault Inc., daté du 26 février 2025.

CCU-25032510

RECOMMANDATION

RÉVISION DU PIIA CCU-24121105 POUR UN PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN BÂTIMENT MIXTE

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

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction concernant un bâtiment mixte et un aménagement de terrain projetés au 900-908, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 4.14, en fonction des objectifs et critères applicables au boulevard urbain;

ATTENDU QUE le projet atteint la majorité des objectifs et critères applicables,

Il est majoritairement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande pour l'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour un bâtiment mixte, selon les attendus et les conditions suivantes:

- Ajouter une marquise au-dessus des portes secondaires, notamment celle présente sur la façade avant;
- 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 Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre, de Vital Roy, version 4 datée du 10 mars 2025, minute 994;
- Extraits du cahier de présentation réalisé par KIVA Architecture design, datés de février 2025, pages 28 à 34, 39 à 45, et 48 de 50.

CCU-25032511

RECOMMANDATION

RÉVISION DU PIIA CCU-24121110 POUR UNE EXEMPTION DE FOURNIR ET DE MAINTENIR DES CASES DE STATIONNEMENT

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

ATTENDU la réception d'une demande d'exemption de fournir et de maintenir des cases de stationnement dans le cadre de la construction d'un nouveau bâtiment principal projeté au 900-908, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

ATTENDU QUE la présente demande est en lien avec le PIIA (CCU-25032510) 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, en vertu des dispositions du chapitre 10 du Règlement de zonage n°1235, le nombre de cases de stationnement requis pour le projet est de 86 cases;

ATTENDU QUE les caractéristiques de la propriété et du bâtiment projeté limitent l'espace disponible pour le stationnement à 12 cases;

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

ATTENDU QUE le montant de chaque case a été établi en vertu du Règlement n° 1360 sur la tarification des services municipaux. Ainsi, le demandeur devra contribuer au fonds de stationnement de la Ville à hauteur de 5 000 \$ par case de stationnement manquante, soit 60 000 \$ au total;

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 majoritairement 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 :

- Plan projet d'implantation réalisé par Jean-Sébastien Chaume, arpenteur-géomètre de Vital Roy, version 4 datée du 10 mars 2025 minute 994;
- Extraits du cahier de présentation réalisé par KIVA Architecture design, datés de février 2025, pages 10, 22,23, 34, 40 et 48.

CCU-25032513

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