

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 22 AVRIL 2025

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 22 avril 2025 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
- ❖ 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
- ❖ 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-25042201 ACCEPTATION ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 22 AVRIL 2025

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 22 avril 2025 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-25042202 ACCEPTATION ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU ET DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 25 MARS 2025

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le compte-rendu et le procès-verbal de la réunion ordinaire du 25 mars 2025 soient acceptés, tels que rédigés.

CCU-25042203 ACCEPTATION ÉCHÉANCE DE MANDAT À LA PRÉSIDENTE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le mandat en cours de Jean-Marc Bernard à titre de président du comité consultatif d'urbanisme est arrivé à échéance le 31 mars 2025.

Jean-Marc Bernard est réélu à l'unanimité au poste de président. Le terme du mandat est fixé au 31 décembre 2026, même date que l'échéance de mandat à titre de membre du comité. Lorsque ce dernier sera à renouveler, il vous sera demandé de voter pour la présidence du comité par la même occasion.

DÉROGATIONS MINEURES

CCU-25042204	<u>RECOMMANDATION</u>	<u>APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UN EMPIÈTEMENT DU BÂTIMENT PRINCIPAL DANS LA MARGE AVANT MINIMALE PRESCRITE À LA GRILLE DES SPÉCIFICATIONS</u>
--------------	------------------------------	--

LIEU : 488, CHEMIN DES PATRIOTES SUD
(LOT 3 954 606)

ATTENDU la réception de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser un empiètement du bâtiment principal dans la marge avant minimale prescrite à la grille des spécifications;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser l'implantation du bâtiment à 8,58 mètres de la ligne de lot avant alors que le Règlement de zonage n° 1235 prescrit, à la grille des spécifications de la zone H-48, une marge avant minimale de 12 mètres, ce qui représente un empiètement de 3,42 mètres;

ATTENDU QUE les travaux ont fait l'objet du permis no 15-2004 pour la reconstruction d'un bâtiment principal;

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 la dérogation mineure concerne un bâtiment existant et que les travaux ont été réalisés de bonne foi et ont fait l'objet des autorisations nécessaire à l'époque;

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure afin d'autoriser un empiètement du bâtiment principal dans la marge avant minimale prescrite à la grille des spécifications.

En référence aux documents suivants :

- Certificat de localisation préparé par Jean-Luc Fortin, arpenteur géomètre, minute 9176, daté du 2 décembre 2024;
- Grille des spécifications H-48.

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

ATTENDU la réception de la demande de la dérogation mineure afin d'autoriser un indice de canopée inférieur à la norme prescrite;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser l'aménagement d'une aire de stationnement comportant un indice de canopée de 0 % malgré les dispositions de l'article 219 et l'article 220 du Règlement de zonage n° 1235;

ATTENDU QUE le projet comprend des mesures afin de réduire l'impact des îlots de chaleur comprenant notamment :

- Intégration d'un toit vert;
- Revégétalisation de la bande riveraine;
- Plantation d'arbres d'essence indigène à grand déploiement;
- Surface de l'aire de stationnement en BCR et en pavé perméable;

ATTENDU QUE la demande est liée au PIIA CCU-25032510 et à la demande d'exemption de fournir et de maintenir des cases de stationnement CCU-25032511;

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 font l'objet d'une demande de permis de construction,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la dérogation mineure afin d'autoriser un indice de canopée inférieur à la norme prescrite, selon les attendus et les conditions suivantes :

Mesures à intégrer au projet:

- Un toit vert et une membrane blanche à indice de réflectance solaire élevé afin de limiter l'absorption de chaleur et d'améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment;
- Une terrasse au 4^e étage, revêtue de dalles de béton sur plots de couleur pâle, afin de réduire le transfert de chaleur;
- La revégétalisation de la bande riveraine par la plantation d'arbres à essence indigène à grand déploiement;
- La plantation d'arbres à essence indigène dans les cours latérales;
- La conservation des arbres existants dans la cour latérale droite et arrière;
- L'utilisation de matériaux réfléchissants et perméables pour l'aire de stationnement extérieur, incluant du béton compacté au rouleau (BCR) et du pavé perméable avec un indice de réflectance solaire (IRS) de 34 ou plus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par KIVA Architecture design, révisés et déposés le 28 novembre 2024, feuillet A-301;
- 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 34, 36, 37, 40, 45 et 48.

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

CCU-25042206

RECOMMANDATION

**APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE
AFIN D'AUTORISER UNE MARGE LATÉRALE
DROITE DÉROGATOIRE, UN EMPIÈTEMENT DES
MARQUISES DANS LES MARGES LATÉRALES ET
UNE SUPERFICIE DES AIRES D'AGRÈMENT
INFÉRIEURE À LA NORME PRESCRITE**

LIEU : 580, RUE DU GRAND-TRONC
(LOTS 6 295 658)

ATTENDU la réception de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un bâtiment malgré un empiètement dans la marge latérale droite, l'empiètement de sept marquises dans les marges latérales, et des aires d'agrément inférieures à la superficie minimale requise lors de la construction d'un bâtiment, au 580 rue du Grand-Tronc;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'accorder :

- L'implantation d'un bâtiment à 2,36 mètres de la ligne de lot latérale droite alors que le Règlement de zonage n° 1235 prescrit, à la grille des spécifications de la zone C-2-1, une marge latérale minimale de 3 mètres, ce qui représente un empiètement de 0,64 mètre;
- La construction de sept marquises en empiètement dans les marges latérales alors que le Règlement de zonage n° 1235, article 138, tableau 3.2, prescrit qu'aucun empiètement des marquises n'est autorisé dans les marges latérales :
 - Une marquise localisée à 1,74 mètre d'une ligne de lot latérale alors que la marge minimale prescrite à la grille des spécifications de la zone C-2-1 est de 3 mètres, soit, un empiètement de 1,26 mètre;
 - Deux marquises localisées à 1,85 mètre d'une ligne de lot latérale alors que la marge minimale prescrite à la grille des spécifications de la zone C-2-1 est de 3 mètres, soit, un empiètement de 1,15 mètre;
 - Une marquise localisée à 1,99 mètre d'une ligne de lot latérale alors que la marge minimale prescrite à la grille des spécifications de la zone C-2-1 est de 3 mètres, soit, un empiètement de 1,01 mètre;
 - Deux marquises localisées à 2,08 mètres d'une ligne de lot latérale alors que la marge minimale prescrite à la grille des spécifications de la zone C-2-1 est de 3 mètres, soit, un empiètement de 0,92 mètre;
 - Une marquise localisée à 2,15 mètres d'une ligne de lot latérale alors que la marge minimale prescrite à la grille des spécifications de la zone C-2-1 est de 3 mètres, soit, un empiètement de 0,85 mètre;
- Des aires d'agrément correspondant à 0,73 mètres carrés par mètre carré d'implantation d'un bâtiment, malgré la disposition du Règlement de zonage n° 1235, article 351, paragraphe 3, premier alinéa, qui prescrit que pour chaque mètre carré de superficie d'implantation d'un bâtiment, un minimum de 1,5 mètre carré doit être aménagé en aire d'agrément à l'usage des piétons, soit une dérogation de 0,77 mètre carré par mètre carré d'implantation d'un bâtiment;

ATTENDU QUE la demande est liée aux PIIA CCU-25042213 et CCU-25042214;

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 font l’objet d’une demande de permis de construction,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D’APPROUVER la demande de dérogation mineure afin d’autoriser l’empiètement du bâtiment dans la marge latérale droite, un empiètement de sept marquises dans les marges latérales, et des aires d’agrément inférieures à la superficie minimale requise lors de la construction d’un bâtiment, au 580 rue du Grand-Tronc.

En référence aux documents suivants :

- Plan d’implantation préparé par François Lemay arpenteur géomètre, minute 11102, version 3 datée du 19 mars 2025;
- Cahier de présentation au CCU, préparé par Architecture CBA, daté du 14 avril 2025;
- Règlement de zonage n° 1235, article 138, tableau 3.2, norme sur les marquises;
- Règlement de zonage n° 1235, article 351, paragraphe 3, premier alinéa, norme pour les aires d’agréments pour les piétons dans la zone C-2-1;
- Règlement de zonage n° 1235, grille des spécifications C-2-1.

Jean-Marc Bernard réintègre la réunion.

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-25042207	<u>RECOMMANDATION</u>	<u>CERTIFICAT D’AUTORISATION POUR UN PROJET D’AFFICHAGE</u>
--------------	------------------------------	--

LIEU : 351-365, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

ATTENDU la réception d'une demande de certificat d'autorisation concernant un projet d'affichage projeté au 351-365, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 4.11, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur commercial du centre-ville;

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 certificat d’autorisation selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan d’affichage fait par VisiondelHD, daté du 28 février 2025.

CCU-25042208

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT

LIEU : 824, RUE HÉBERT

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction concernant des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure projetés au 824, rue Hébert;

ATTENDU QUE le projet est assujetti 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 à un usage du groupe «H» habitation, notamment:

- Privilégier une implantation respectant le caractère du site et du secteur d'insertion;
- Préconiser une intégration harmonieuse au contexte d'insertion pour les résidences et les garages détachés servant un usage résidentiel, notamment afin de réduire les ruptures d'échelle;
- Intégrer harmonieusement le bâtiment au cadre bâti existant;
- Favoriser une architecture soignée intégrée au contexte d'insertion;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas les objectifs et critères applicables,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER la demande pour l'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction, selon les attendus et les conditions suivantes :

- 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 le bâtiment voisin;
- La toiture de l'agrandissement devra s'harmoniser avec celle du bâtiment existant afin d'assurer une cohérence d'ensemble;
- Les lucarnes devront être traitées avec le même soin et dans des proportions harmonieuses, en cohérence avec l'ensemble du bâtiment;
- La façade arrière devra présenter un traitement architectural cohérent et harmonieux entre la partie existante et l'agrandissement, afin d'éviter toute rupture visuelle;
- 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 Martin Adam, arpenteur-géomètre, minute 550, révisé le 3 avril 2025;
- Plans d'architecture préparés par Simon Lévesque et Mylène Lussier de construction Christian Lévesque, révisés du 26 mars 2025, pages A2.1 à A2.3.

CCU-25042209

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE

LIEU : 160, BOULEVARD DE LA GARE
(LOT 5 415 760)

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction concernant une habitation unifamiliale isolée projetée au 160, boulevard de la Gare;

ATTENDU QUE le projet est assujetti 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, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Les composantes architecturales en imitation de bois devront être réalisées en bois peint afin de préserver la continuité architecturale du secteur;
- Le bandeau en maçonnerie devra être prolongé sur l'ensemble de la façade arrière afin d'assurer une cohérence architecturale;
- 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 Lemay, arpenteur-géomètre, minute 11019, révisé le 8 avril 2025;
- Perspectives préparées par Marc Delisle, technologue professionnel;
- Élévations en couleur préparées par Marc Delisle, technologue professionnel;
- Plan d'aménagement paysager, déposé par le demandeur.

CCU-25042210

RECOMMANDATION

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

LIEU : 55, RUE PLANTE

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction concernant des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure projetés au 55 rue Plante;

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 à un usage du groupe «H» habitation;

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 des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Vital Roy arpenteur-géomètre, daté du 13 mars 2025, minutes 61674;
- Plans d'architecture préparés par Architecture Levesque et Brault, datés du 10 avril 2025 feuillets A1 à A4 de A8;
- Élévations couleur, rendu 3D et rendu 3D dans le milieu d'insertion;
- Document explicatif préparé par les demandeurs.

CCU-25042211

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE
HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE

LIEU : 102, RUE DE LISBONNE (LOT 1 818 910)

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction concernant une habitation unifamiliale isolée projetée au 102, rue de Lisbonne;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale no 1364, section 4.5, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur riverain du chemin des Patriotes, notamment:

- Privilégier une implantation respectant le caractère riverain du secteur;
- Reprendre pour l'implantation des bâtiments l'angle des bâtiments présents sur les terrains voisins;
- Conserver un milieu de vie marqué par des rives fortement végétalisées et de grandes cours avant libérant la vue vers des maisons à l'architecture diversifiée, mais soignée;
- Privilégier une implantation respectant le caractère riverain du secteur;
- Favoriser une architecture inspirée des meilleures pratiques;

- Conserver et mettre en valeur la qualité des cours avant et des rives végétalisées;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas les objectifs et critères applicables,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER la demande pour l'approbation d'un PIIA pour l'obtention d'un permis de construction, selon les attendus et les conditions suivantes :

- L'implantation du bâtiment principal doit respecter l'alignement avec les bâtiments voisins tout en respectant le tracé de la voie publique;
- Les garages intégrés doivent être implantés en retrait par rapport au corps principal, de façon à mettre en valeur ce dernier et à réduire la visibilité des bâtiments accessoires depuis le chemin des Patriotes;
- Les composantes architecturales en imitation de bois devront être réalisées en bois peint;
- Les murs latéraux et arrière du bâtiment doivent être traités avec une majorité des composantes architecturales qui sont retrouvées sur la façade principale, notamment par le prolongement du revêtement en maçonnerie sur les façades latérales, afin d'assurer une continuité et une cohérence architecturale;
- Un aménagement paysager en cour avant composé d'espèces indigènes et structuré selon les trois strates végétales est à prévoir (herbacée, arbustive et arborée);
- Les éléments architecturaux et les éléments d'ornementation doivent participer à la création d'une signature architecturale propre au 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 préparé par François Lemay, arpenteur-géomètre, minute 11157, révisé le 4 avril 2025;
- Perspectives préparées par Marc Delisle, technologue professionnel;
- Élévations en couleur préparées par Marc Delisle, technologue professionnel;
- Plan d'aménagement paysager, déposé par le demandeur.

CCU-25042212

RECOMMANDATION

RÉVISION DU CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE DE LA ZONE H-60

LIEU : ZONE H-60 (SECTEUR DU FLANC NORD)

ATTENDU la réception d'une demande d'approbation concernant le concept d'organisation spatial global pour le développement de la zone H-60;

ATTENDU QU'UN premier projet a fait l'objet d'une approbation en février 2021 par le biais de la résolution 2021-045;

ATTENDU QUE les modifications apportées au projet bonifient celui-ci notamment par :

- L'intégration d'un bassin de rétention au sein de l'espace développable sans réduction de la superficie boisée;
- Le remplacement par un lien de mobilité active de la rue projetée dans le prolongement de la rue du Massif;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 4.26, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du Flanc nord;

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 le concept d'organisation spatial, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Le projet doit intégrer l'aménagement d'un lien véhiculaire desservant la propriété sise au 701, rue Lavoie (lot 6 306 840) afin d'éviter que celle-ci se trouve enclavée;
- Le bassin de rétention projeté doit faire l'objet d'un traitement paysager et esthétique afin de favoriser son intégration dans le milieu;
- Un lien actif doit être aménagé entre le quartier du Flanc Nord et le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier.

En référence aux documents suivants :

- Cahier de présentation, réalisé par la firme BC2, daté du 7 avril 2025;
- Rapport CCU janvier 2021;
- Recommandation CCU-21012620.

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

CCU-25042213

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN BÂTIMENT MIXTE

LIEU : 580, RUE DU GRAND-TRONC
(LOT 6 295 658)

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction pour un bâtiment mixte projetés au 580, rue du Grand-Tronc.

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 4.16, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur commercial de l'aire TOD, notamment:

- Contribuer à la création d'une offre commerciale de proximité adaptée à l'aire TOD de Mont-Saint-Hilaire;
- Concevoir une architecture de qualité qui transcende les modes et qui vient consolider la place de la gare;
- Prévoir la mise en valeur des entrées du bâtiment et un niveau d'accès qui s'apparente au niveau de la rue (accessibilité universelle);
- Prévoir la mise en valeur de la façade du rez-de-chaussée des bâtiments par un traitement riche en détails qui préconise l'échelle humaine et qui contient un faible pourcentage de murs aveugles;
- Concevoir des enseignes sobres qui valorisent l'architecture et le cadre de vie du boulevard de la Gare;

ATTENDU QUE le projet n'atteint pas les objectifs et critères applicables,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER 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 :

- Le rez-de-chaussée doit présenter un traitement qui permet de favoriser l'échelle humaine par un traitement riche en détail et par la création d'un rythme qui vient briser l'effet longitudinal du bâtiment;
- Le concept architectural, notamment le traitement des façades et des ouvertures ainsi que la planification des espaces extérieurs doit favoriser la mise en valeur de l'offre commerciale;
- La façade principale du bâtiment doit être retravaillée pour assurer un attrait visuel du bâtiment et une entrée principale mise en valeur;
- Le concept d'affichage doit être clarifié : précision de la matérialité et des dimensions.

CCU-25042214

RECOMMANDATION

CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

LIEU : 560* - 580, RUE DU GRAND-TRONC
(LOT 6 295 658)

ATTENDU la réception d'une demande de certificat d'autorisation concernant des travaux d'aménagement de terrain projetés au 560* - 580, rue du Grand-Tronc;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 4.16, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur commercial de l'aire TOD, notamment:

- Améliorer la qualité environnementale de l'aménagement paysager;

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 certificat d'autorisation concernant des travaux d'aménagement de terrain, selon les attendus et la condition suivante :

- L'intégration d'un système d'irrigation et d'un espace de biorétention devra être détaillée sur le plan d'aménagement paysager.

En référence au document suivant :

- Cahier de présentation préparé par Architecture CBA, daté du 14 avril 2025, feuillet A15 de A16.

Jean-Marc Bernard réintègre la réunion.

RÉVISIONS DE PIIA

CCU-25042215	<u>RECOMMANDATION</u>	<u>RÉVISION DU PIIA CCU-25031807 POUR PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE</u>
--------------	------------------------------	---

LIEU : 82, PLACE COURCELLES

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction concernant des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure projetés au 82, place Courcelles;

ATTENDU QUE le projet est assujetti 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 à un usage du groupe «H» habitation, notamment l'objectif principal :

- Préconiser une intégration harmonieuse au contexte d'insertion pour les résidences et les garages détachés servant un usage résidentiel, notamment afin de réduire les ruptures d'échelle;

ATTENDU QUE le bâtiment est compris dans un ensemble identifié au *Repérage de l'architecture moderne significative de Mont-Saint-Hilaire*, soit le secteur de la place de Courcelles;

ATTENDU QU'UNE précédente demande concernant des travaux similaires avait fait l'objet d'une étude par le comité consultatif d'urbanisme, soit le dossier CCU-25031807, lequel a fait l'objet d'une recommandation défavorable et d'un refus par le conseil municipal;

ATTENDU QUE le projet à l'étude répond de manière favorable aux motifs de refus de la précédente demande, notamment par sa réinterprétation du concept d'origine du bâtiment principal et au rétrécissement du garage intégré;

ATTENDU QUE le projet comprend la plantation d'arbres en cour latérale;

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 travaux d'agrandissement, selon les attendus et la condition suivante :

- Un retour de maçonnerie doit être effectué sur les façades latérales, dans le prolongement de la façade principale.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Bruno Ravelle, arpenteur-géomètre, signé le 26 mars 2025, minute 11951;
- Plans d'architecture préparés par Conception S.Tardif, datés du 10 mars 2025.

CCU-25042216

RECOMMANDATION

**RÉVISION DU PIIA CCU-25021806 POUR UN
PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DEUX
HABITATIONS UNIFAMILIALES JUMELÉES**

LIEU : 204-208, RUE CÔTÉ
(LOTS 6 469 131 ET 6 469 132)

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction concernant deux habitations unifamiliales jumelées projetées au 204-208, rue Côté;

ATTENDU QUE le projet est assujetti 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 à un usage du groupe «H» habitation;

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 deux habitations unifamiliales jumelées, 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 Lemay, arpenteur-géomètre, révisé le 3 avril 2025, minute 10680;
- Perspectives préparées par Martin Caron technologue professionnel;
- Plans d'architecture préparés par Martin Caron technologue professionnel, révisés le 25 mars 2025, pages 6 à 9 de 12;
- Plan d'aménagement préparé par Julien Dorais, architecte-paysagiste, révisé le 3 avril 2025, page 1 de 1.

CCU-25021819

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 22 h 25.

Johnatann Gordon, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président