

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 | <u>ACCEPTATION</u> | <u>ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 25 MARS 2025</u> |
|--------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------|

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 | <u>ACCEPTATION</u> | <u>ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 18 FÉVRIER 2025</u> |
|--------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------|

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 PIIA

|              |                       |                                                                            |
|--------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| CCU-25032503 | <u>RECOMMANDATION</u> | <u>CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE</u> |
|--------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|

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 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 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 assujetti 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 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 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 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 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 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 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 assujetti 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 assujetti 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