

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 17 JUIN 2025

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 17 juin 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
- ❖ Lyne Perreault (arrivée à 19h55)
- ❖ Marie-Ève Daunais

Tous membres du comité et formant quorum, assisté de :

- ❖ Benoit Larivière, directeur
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- ❖ Marie-Line Desroches, directrice adjointe
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

Sont absents :

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

CCU-25061701	<u>ACCEPTATION</u>	<u>ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 17 JUIN 2025</u>
---------------------	---------------------------	--

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 17 juin 2025 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-25061702	<u>ACCEPTATION</u>	<u>ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU ET DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 20 MAI 2025</u>
---------------------	---------------------------	--

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le compte-rendu et le procès-verbal de la réunion ordinaire du 20 mai 2025 soient acceptés, tels que rédigés.

DÉROGATION MINEURE

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

CCU-25061703

RECOMMANDATION

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

LIEU : 580, RUE DU GRAND-TRONC

ATTENDU la réception de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser, au 580, rue du Grand-Tronc, la construction d'un bâtiment mixte de 42 logements et 8 suites commerciales répartis sur 4 étages 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 1,95 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 1,05 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;
 - Une marquise localisée à 2,07 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 0,93 mètre;
 - Une marquise localisée à 2,12 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 0,88 mètre;
- Des aires d'agrément correspondant à 0,73 mètre carré 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 au PIIA CCU-25061714;

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, révisé le 27 mai 2025;
- Cahier de présentation et plans d’architecture préparés par Caroline Bousquet, architecte, révisés du 29 mai 2025.

Jean-Marc Bernard réintègre la réunion.

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-25061704	<u>RECOMMANDATION</u>	<u>PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE</u>
---------------------	------------------------------	--

LIEU : 325, RUE ALBERT

ATTENDU la réception d’une demande de permis de construction concernant des travaux de rénovation extérieure au 325, rue Albert;

ATTENDU QUE les travaux ont déjà été effectués sans autorisation;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale no 1364, section 4.7, en fonction des objectifs et critères applicables au Vieux-Village, notamment :

- Préconiser des interventions s’inscrivant dans l’architecture de l’ancien village de paroisse;
- Mettre en valeur l’identité architecturale particulière de tout immeuble d’intérêt patrimonial;
- Les matériaux utilisés pour le parement, la toiture, les ouvertures (portes et fenêtres, cadres) et les éléments en saillie ont une texture similaire aux matériaux d’origine;

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 concernant des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- Afin d’assurer le respect de l’identité patrimoniale du bâtiment par l’utilisation de matériaux qui présente une texture similaire aux matériaux d’origine, un revêtement de tôle devra être proposé.

En référence aux documents suivants :

- Photos des travaux réalisés, prises par le SATE.

CCU-25061705

RECOMMANDATION

RÉVISION DU PIIA CCU-25042208 POUR UN
PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX
D'AGRANDISSEMENT ET DE RÉNOVATION
EXTÉRIEURE

LIEU : 824, RUE HÉBERT

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction concernant des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure d'une habitation unifamiliale isolée 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;

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 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 Martin Adam, arpenteur-géomètre, minute 550, révisé le 22 mai 2025;
- Plans d'architecture préparés par Simon Lévesque et Mylène Lussier de Construction Christian Lévesque, révisés le 22 mai 2025, pages A2. à A2.2.

CCU-25061706

RECOMMANDATION

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

LIEU : 630, RUE DES LILAS

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction concernant des travaux d'agrandissement et de rénovation d'un bâtiment unifamilial isolé sis au 630, rue des Lilas;

ATTENDU QUE les travaux consistent à agrandir le bâtiment principal sur deux étages incluant la construction d'un deuxième garage intégré;

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 :

- Favoriser une architecture soignée intégrée au contexte d'insertion;
- Traiter les façades latérales avec soin et offrir minimalement un traitement reprenant, même sous une forme simplifiée, certains éléments architecturaux de la façade principale;

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

- Le bandeau de maçonnerie doit être prolongé sur la façade latérale du garage;
- 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 786, daté du 22 mai 2025;
- Perspectives et élévations en couleur préparées par Groupe AGC, reçues le 29 avril 2025;
- Plans d'architecture préparés par Jennifer Labrie, technologue professionnelle, de Groupe AGC, datés du 2 mai 2025, pages A1 à A3.

CCU-25061707

RECOMMANDATION

**RÉVISION DU PIIA CCU-25042211 POUR UN
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 nouvelle 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 n° 1364, section 4.5, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur riverain du chemin des Patriotes, notamment:

- Favoriser une architecture inspirée des meilleures pratiques;
- Les façades constituent un ensemble cohérent et harmonieux;

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, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Le bandeau de maçonnerie doit être prolongé sur toute la façade latérale du garage ainsi que sur l'ensemble de la façade droite;
- L'escalier de la galerie avant doit être centré par rapport à la porte d'entrée principale;
- 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 27 mai 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-25061708

RECOMMANDATION

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

LIEU : 734, RUE DES CHEMINOTS

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction concernant des travaux projetés de rénovation extérieure d'une habitation unifamiliale isolée au 734, rue des Cheminots;

ATTENDU QUE les travaux consistent à remplacer le parement extérieur du bâtiment principal;

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 secteur du 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 un permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Photomontage transmis par le requérant le 4 juin 2025 ;
- Photo de l’échantillon transmise par le requérant le 6 juin 2025.

CCU-25061709

RECOMMANDATION

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

LIEU : 777, RUE DES HUARDS

ATTENDU la réception d’une demande de certificat d’autorisation concernant des travaux d’aménagement de terrain projetés au 777, rue des Huards;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale n° 1364, section 4.17, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du piémont;

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 pour des travaux d’aménagement de terrain, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Document explicatif du projet préparé par le requérant, reçu le 22 mai 2025.

CCU-25061710

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE

LIEU : 270, CHEMIN DES PATRIOTES SUD

ATTENDU la réception d’une demande de permis de construction concernant des travaux de rénovation extérieure projetés au 270, chemin des Patriotes Sud;

ATTENDU QUE les travaux consistent en l’ajout d’un garde-corps sur la galerie existante;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale n° 1364, section 3.1, en fonction des objectifs et critères applicables à un immeuble d’intérêt patrimonial;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale n° 1364, section 4.8, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur sud 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, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Extrait du repérage du patrimoine bâti de Mont-Saint-Hilaire, fiche du 270, chemin des Patriotes Sud;
- Photographie du modèle de garde-corps et barrotins, prise le 30 mai 2025.

Présentation du projet du 1856, Chemin des Patriotes Nord par Madame Caroline Bousquet, architecte. (19h15)

CCU-25061711

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE

LIEU : 1856, CHEMIN DES PATRIOTES NORD
(LOTS 2 348 969 ET 2 348 878)

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction concernant une habitation unifamiliale isolée projetée au 1856, 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, section 4.4, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur nord 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 concernant 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 d'implantation préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 1^{er} mai 2025, minute 61742;
- Cahier de présentation préparé par Architecture CBA, daté du 26 mai 2025, feuillets A01 à A09 et A13 à A15 de A15;
- Orientation CCU-25042217.

CCU-25061712

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT

LIEU : 627, RUE DES ÉPERVIERS

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction concernant des travaux d'agrandissement d'un bâtiment unifamilial isolé sis au 627 rue des Éperviers;

ATTENDU QUE les travaux consistent à agrandir la résidence par l'ajout d'une superficie habitable sur le garage existant;

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 des travaux d'agrandissement d'un bâtiment unifamilial isolé, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Thalie Roy-Therrien arpenteur-géomètre, daté du 20 mai 2025, minutes 1556;
- Rendu couleur préparé par Design 3D Ice, reçu le 23 mai 2025, feuillets 1 à 5 de 5;
- Rendu 3D dans le milieu, préparé par Design 3D Ice, reçu le 21 mai 2025, feuillets 1 à 2 de 2.

CCU-25061713

RECOMMANDATION

CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UNE PISCINE
CREUSÉE ET PERMIS DE CONSTRUCTION POUR
UN BÂTIMENT ACCESSOIRE

LIEU : 714, RUE DES CHARDONNERETS

ATTENDU la réception d'une demande de certificat d'autorisation pour une piscine creusée et de permis de construction pour un bâtiment accessoire projetés au 714, rue des Chardonnerets;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 4.17, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du piémont;

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 certificat d'autorisation pour une piscine creusée et d'un permis de construction pour un bâtiment accessoire, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par Sylvain Huet arpenteur-géomètre, daté du 28 mai 2025, minutes 21314;
- Plan du piscinier, préparé par Piscine Fibro, daté du 8 mai 2024, feuillets 1 à 2 de 2.

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

CCU-25061714

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 nouveau bâtiment mixte comprenant 42 logements et 8 suites commerciales répartis sur 4 étages 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 QU'une première version du projet avait été étudiée dans le cadre de la demande CCU-25042213, laquelle avait fait l'objet d'un refus du conseil municipal via la résolution 2025-160;

ATTENDU QUE le projet déposé respecte les conditions énoncées dans le cadre de la résolution 2025-160, soit :

- 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;

ATTENDU QUE le projet fait également de la demande de dérogation mineure CCU-25061703 concernant l’empiètement dans la marge latérale droite, l’empiètement de 7 marquises et la superficie d’aire d’agrément;

ATTENDU QUE le projet est lié au PIIA CCU-25042214, concernant les aires de stationnement et que cette demande a fait l’objet de l’approbation du conseil municipal par le biais de la résolution 2025-158;

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 un bâtiment mixte, selon les attendus et la condition suivante:

- La demande de dérogation mineure CCU-25061703 est accordée par le conseil municipal.

En référence aux documents suivants :

- Plan d’implantation préparé par François Lemay, arpenteur-géomètre, minute 11102, révisé le 27 mai 2025;
- Cahier de présentation et plans d’architecture préparés par Caroline Bousquet, architecte, révisés du 29 mai 2025.

Jean-Marc Bernard réintègre la réunion.

CCU-25061715	<u>RECOMMANDATION</u>	<u>PERMIS POUR UN PROJET DE LOTISSEMENT</u>
	LIEU : 681, GRANDE ALLÉE	
	ATTENDU la réception d'une demande de permis de lotissement concernant un projet de lotissement projeté au 681, Grande Allée;	
	ATTENDU QUE la demande consiste à séparer les parties résidentielle et agricole du terrain, en vue d'une aliénation nécessitant une déclaration de droits acquis auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ);	
	ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 5.1, en fonction des objectifs et critères applicables à un lotissement;	
	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 lotissement, selon les attendus.	
	<u>En référence aux documents suivants :</u>	
	• Demande de permis de lotissement déposée par François Lafleur, arpenteur-géomètre, datée du 10 juin 2025; • Plan projet de lotissement par François Lafleur, arpenteur-géomètre, minute 1042, révisé du 9 juin 2025; • Plan cadastral par François Lafleur, arpenteur-géomètre, minute 1095, daté du 9 juin 2025.	

CCU-25061716	<u>RECOMMANDATION</u>	<u>PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE</u>
	LIEU : 140, MONTÉE DES TRENTÉ	
ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure projetés sur le bâtiment résidentiel au 140, montée des Trente;		

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 3.1, en fonction des objectifs et critères applicables à un immeuble d'intérêt patrimonial, notamment :

- Les matériaux utilisés pour le parement, la toiture, les ouvertures (portes et fenêtres, cadres) et les éléments en saillie ont une texture similaire aux matériaux d'origine de l'immeuble d'intérêt patrimonial.

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 et la condition suivante :

- Les colonnes, garde-corps et main courante de la galerie avant devront être en bois afin de présenter une texture similaire aux matériaux d'origine. Les barrotins des garde-corps doivent être positionnés entre la main courante et la lisse-basse afin de respecter le modèle qui aurait pu être celui d'origine.

En référence aux documents suivants :

- Plan des façades préparé par Construction Élite, reçu le 9 juin 2025, feuillets 1 à 3 de 3;
- Description des matériaux reçue le 9 juin 2025, feuillets 1 à 2 de 2.

CCU-25061717

RECOMMANDATION

PERMIS POUR UN PROJET DE LOTISSEMENT

LIEU : 200, CHEMIN OZIAS-LEDUC
(LOT 4 395 777)

ATTENDU la réception d'une demande de permis de lotissement pour la subdivision du lot 4 395 777, soit le 200 ch. Ozias-Leduc;

ATTENDU QUE l'opération cadastrale a pour but de permettre la construction d'une nouvelle maison unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE le projet de construction est également assujetti aux dispositions du Règlement aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, et devra faire l'objet d'une étude ultérieure;

ATTENDU QUE l'opération cadastrale est assujettie aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 4.18, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur urbain du chemin Ozias-Leduc, notamment :

- Favoriser des opérations cadastrales adaptées à la trame existante;
- L'orientation, la forme et les dimensions des lots poursuivent la trame existante, notamment en conservant les lots de grande taille;

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 lotissement pour un projet de subdivision du lot 4 395 777, selon les attendus et la condition suivante :

- Le projet de lotissement doit assurer la préservation des lots de grandes tailles avec des façades de lot en largeur afin d'éviter la création de lot partiellement devant un lot ou une construction existante et assurer une continuité dans la trame existante.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par François Lafleur, arpenteur-géomètre, daté du 3 juin 2025, minutes 854;
- Plan cadastral préparé par François Lafleur, arpenteur-géomètre, daté du 9 mai 2025, minute 1066;
- Document complémentaire préparé par Développement urbain, feuillets 1 et 2 de 2.

MODIFICATION RÈGLEMENTAIRE

CCU-25061718

RECOMMANDATION

DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE NO 1235 RELATIVEMENT AUX NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT DE LA ZONE A-12

LIEU : LOTS 1 815 253, 1 815 255, 1 815 256 ET
1 815 257, CHEMIN OZIAS-LEDUC

ATTENDU la réception d'une demande de modification du Règlement de zonage numéro 1235 visant les lots 1 815 253, 1 815 255, 1 815 256 et 1 815 257 situés sur le chemin Ozias-Leduc;

ATTENDU QUE la demande consiste à revoir les normes minimales de lotissement pour l'usage « habitation unifamiliale » en structure isolée dans la zone A-12;

ATTENDU QUE la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* prévoit des dispositions d'exception pour les usages non agricoles, notamment celles prévues à l'article 105 de ladite Loi;

ATTENDU QUE le secteur rural du chemin Ozias-Leduc constitue une entrée de ville d'importance et est marqué par son ambiance champêtre, son architecture rurale et ses points de vue dégagés vers les champs et le mont Saint-Hilaire;

ATTENDU QUE la demande concerne des propriétés du secteur rural du chemin Ozias-Leduc, lequel est identifié comme un secteur d'intérêt esthétique ou paysager au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de La Vallée-du-Richelieu;

ATTENDU QUE le secteur est identifié au Plan d'urbanisme durable de la Ville de Mont-Saint-Hilaire comme un secteur d'intérêt particulier en raison de son intérêt esthétique et paysager;

ATTENDU QUE la demande doit correspondre aux orientations d'aménagement consignées au Plan d'urbanisme durable de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, notamment :

- Agriculture : Protéger le territoire agricole en valorisant la production locale et l'agrotourisme;
- Patrimoine et paysages : Préserver et valoriser, à travers le temps, le patrimoine bâti et paysager hilairemontais;
- Protéger et valoriser les secteurs d'intérêt patrimonial;
- Identifier et mettre en valeur les paysages emblématiques;
- Mettre en valeur les entrées de ville;

ATTENDU QUE la réalisation du projet selon les normes proposées dans le cadre de la demande de modification règlementaire implique une opération cadastrale assujettie à l'obligation d'obtenir un permis de lotissement;

ATTENDU QU'une telle demande de permis serait assujettie aux dispositions de la section 4.19 du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, ayant pour objectif général :

- Contribuer au maintien d'une entrée de ville qui s'inscrit dans une réalité rurale et agricole;

ATTENDU QUE les objectifs et critères applicables au secteur rural du chemin Ozias-Leduc prévus à la section 4.19 du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, notamment :

- Favoriser des opérations cadastrales adaptées à la trame existante;
- L'orientation et la forme des lots poursuivent la trame existante ou créent une nouvelle trame cohérente en limitant les fractures avec la trame existante;
- Les lots sont larges et profonds, de manière que leur occupation par des constructions n'obstrue pas les percées visuelles vers les champs;
- Privilégier une implantation discrète et diffuse du cadre bâti;

ATTENDU QUE l'étude détaillée de la demande par le comité consultatif d'urbanisme est assujettie aux critères du Règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme, notamment :

- L'impact de la modification règlementaire sur le territoire affecté, notamment les effets sur les projets potentiels que la modification viendrait autoriser, interdire ou limiter;

- L'intérêt de la modification proposée pour le bien de la communauté, en particulier au regard des objectifs et intentions inscrits dans les documents adoptés par la Ville pour guider son action, tels qu'un plan stratégique, une stratégie sur l'habitation ou une politique sur le patrimoine;
- La crédibilité des alternatives à une modification réglementaire, telles que la modification du projet afin de le rendre conforme ou l'application d'un mécanisme alternatif, notamment relevant des régimes de dérogation mineure ou de PPCMOI;
- La nature des diverses modifications possibles à apporter à la réglementation d'urbanisme pour répondre à l'enjeu ou à la problématique soulevée par la demande.

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

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER la demande de modification du Règlement de zonage n° 1235, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Demande de modification de zonage pour la zone A-12 par Jacques Renaud, urbaniste, de Développement urbain, transmise le 23 avril 2025;
- Extrait de matrice graphique existante;
- Proposition version 01 par Jacques Renaud, urbaniste, de Développement urbain, transmise le 23 avril 2025;
- Proposition version 02 par Jacques Renaud, urbaniste, de Développement urbain, transmise le 23 avril 2025.

CCU-25061719

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 21 h 35.

Johnatann Gordon, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président