

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 16 SEPTEMBRE 2025

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 16 septembre 2025 à 19 h, en présentiel dans la salle Jean-Guy Senécal l'Hôtel de Ville, à laquelle sont présents :

- ❖ Jean-Marc Bernard, président
- ❖ Claude Rainville, conseiller municipal, vice-président, arrivé à 19h45
- ❖ Isabelle Thibeault, conseillère municipale, arrivée à 19h45
- ❖ Élisabeth Lamoureux
- ❖ François Paradis
- ❖ Karine Perron
- ❖ Lyne Perreault
- ❖ Marie-Ève Daunais

Tous membres du comité et formant quorum, assisté de :

- ❖ Marie-Line Des Roches, 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 en urbanisme
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- ❖ Murielle Aglot, conseillère en urbanisme
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- ❖ Marie-Chantal Fortin, inspectrice municipale
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

Est absent :

- ❖ Danny Gignac

CCU-25091601	<u>ACCEPTATION</u>	<u>ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 16 SEPTEMBRE 2025</u>
--------------	--------------------	--

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 16 septembre 2025 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-25091602	<u>ACCEPTATION</u>	<u>ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU ET DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 26 AOÛT 2025</u>
--------------	--------------------	--

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le compte-rendu et le procès-verbal de la réunion ordinaire du 26 août 2025 soient acceptés, avec la correction suivante :

- Le compte rendu des présences et des absences est corrigé, de manière à montrer que Mme Karine Perron était présente pour la rencontre et Mme Lyne Perreault a quitté la rencontre à 20h30.

DÉROGATIONS MINEURES

Claude Rainville et Isabelle Thibeault sont absents pour le point suivant.

CCU-25091603	<u>RECOMMANDATION</u>	<u>DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE AIRE DE STATIONNEMENT EN COUR AVANT ET AFIN DE PERMETTRE L'AMÉNAGEMENT DE TROIS (3) ENTRÉES CHARRETIÈRES POUR DESSERVIR LE BÂTIMENT MIXTE EN CONSTRUCTION</u>
--------------	------------------------------	--

LIEU : 505, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER
(LOT 6 451 324)

ATTENDU la réception de la demande de dérogation mineure concernant un immeuble mixte en construction de 132 logements et d’une suite commerciale au 505, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

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

- Une aire de stationnement en cour avant pour l’aménagement d’un débarcadère alors que le Règlement de zonage n° 1235 prescrit à l’article 219, qu’une aire de stationnement doit être localisée, pour une habitation collective, en cour latérale ou en cour arrière;
- L’aménagement de 3 entrées charretières pour desservir le bâtiment mixte (résidentiel et commercial) alors que le Règlement de zonage n° 1235 prescrit, aux articles 219 et 220 un maximum de 2 entrées charretières pour l’usage habitation (article 219) et pour l’usage commercial (article 220);

ATTENDU QUE le projet a obtenu une approbation de PIIA par le biais de la recommandation CCU-25012112 et de la résolution 2025-048;

ATTENDU QUE la dérogation est conforme aux objectifs du Plan d’urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE l’application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

ATTENDU QUE la dérogation n’aura pas pour effet d’aggraver les risques en matière de sécurité publique;

ATTENDU QUE la dérogation n’aura pas pour effet d’aggraver les risques en matière de santé publique;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte à la qualité de l’environnement;

ATTENDU QUE la dérogation ne portera pas atteinte au bien-être général;

ATTENDU QUE la dérogation a un caractère mineur;

ATTENDU QUE les travaux ne sont pas débutés et qu’ils feront l’objet d’une modification du certificat d’autorisation 2025-00780 le cas échéant;

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D’APPROUVER la demande de dérogation mineure afin d’autoriser une aire de stationnement en cour avant pour l’aménagement d’un débarcadère et afin de permettre l’aménagement de 3 entrées charretières pour desservir le bâtiment mixte en construction, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan d’aménagement de terrain réalisé par Agence Relief Design, projet 20-0578, révision 05, datée du 22 mai 2025, feuille no. AP-01.

Claude Rainville et Isabelle Thibeault sont absents pour le point suivant.

CCU-25091604

RECOMMANDATION

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER L'IMPLANTATION D'UN MUR DE SOUTÈNEMENT ET D'UNE CLÔTURE EN COUR LATÉRALE

LIEU : 465, CHEMIN DES PATRIOTES NORD
(LOT 2 349 005)

ATTENDU la réception de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'implantation d'un mur de soutènement et d'une clôture en cour latérale au 465, chemin des Patriotes Nord;

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure concerne trois objets, soit :

- Autoriser l'implantation d'un mur de soutènement de deux paliers d'une hauteur respective de 1,30 m. et 1,52 m. malgré les dispositions de l'article 279, paragraphe 2 du Règlement de zonage n° 1235 prescrivant une hauteur maximale de 1,8 m. ou de paliers successifs de 1,2 m. Il s'agit d'une dérogation de 0,10 m. et 0,32 m. respectivement;
- Autoriser l'implantation d'un mur de soutènement en béton coulé revêtu de pierre collée malgré les dispositions de l'article 279, paragraphe 3, du Règlement de zonage n° 1235 interdisant ce matériau;
- Autoriser l'implantation d'une clôture de 3 m. dans la cour latérale malgré les dispositions de l'article 143, paragraphe 5, sous-paragraphe c) du Règlement de zonage n° 1235 prescrivant une hauteur maximale de 2 mètres pour les clôtures en cour latérale. Il s'agit d'une dérogation de 1m.;

ATTENDU QUE la demande est liée au PIIA CCU-25091606 et à la demande concernant les travaux en zone de glissement de terrain CCU-25091618;

ATTENDU QUE la dérogation est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme durable (PUD);

ATTENDU QUE l'application des paragraphes 2 et 3 de l'article 279 du Règlement de zonage n° 1235 ont pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant;

ATTENDU QUE, l'application des dispositions de l'article 143, paragraphe 5, sous-paragraphe c), ne cause pas 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 les dérogations concernant le mur de soutènement ont un caractère mineur;

ATTENDU QUE la dérogation concernant la hauteur de la clôture n'a pas un caractère mineur;

ATTENDU QUE les travaux ne sont pas débutés et qu'ils font l'objet d'une demande de certificat d'autorisation,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure concernant les objets relatifs aux dispositions du Règlement de zonage n° 1235, article 279, paragraphe 2 et 3 soit la hauteur maximale des paliers et les matériaux autorisés pour un mur de soutènement;

DE REFUSER l'objet de la demande concernant les dispositions du règlement de zonage n° 1235, de l'article 143, paragraphe 5, sous-paragraphe c) soit la hauteur maximale d'une clôture située en cour latérale.

En référence aux documents suivants :

- Plan de construction préparé par Guillaume Drapeau, ingénieur, daté du 28 août 2025;
- Plans d'architecture préparés par Alexandre, Asselin, Architecte stagiaire, datés du 28 août 2025.

Claude Rainville et Isabelle Thibeault sont absents pour le point suivant.

CCU-25091605

RECOMMANDATION

**DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE AFIN
D'AUTORISER OPÉRATION CADASTRALE**

LIEU : 44, RUE PLANTE (LOT 1 819 167)

ATTENDU la réception de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une opération cadastrale au 44, rue Plante;

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

- Créer le lot 6 656 048, d'une superficie de 631,5 mètres carré malgré la superficie minimale de 700 mètres carrés prévue à la grille des spécifications de la zone H-65. Il s'agit d'une dérogation de 68,5 mètres carrés;
- Créer le lot 6 656 048, d'une profondeur de 29,47 mètres, malgré la profondeur minimale de 30 mètres prévue à la grille des spécifications de la zone H-65. Il s'agit d'une dérogation de 0,53 mètres;
- Créer le lot 6 656 049, d'une profondeur de 29,67 mètres, malgré la profondeur minimale de 30 mètres prévue à la grille des spécifications de la zone H-65. Il s'agit d'une dérogation de 0,33 mètres;
- Créer le lot 6 656 050, d'une profondeur de 29,83 mètres, malgré la profondeur minimale de 30 mètres prévue à la grille des spécifications de la zone H-65. Il s'agit d'une dérogation de 0,17 mètres;

ATTENDU QUE la demande est liée au PIIA CCU-25091607;

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'opération cadastrale, soit le remplacement du lot 1 819 167, par les lots 6 656 048 à 6 656 050.

En référence au document suivant :

- Plan projet de lotissement préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, minute 62483, daté du 28 août 2025

APPROBATIONS DE PIIA

Claude Rainville et Isabelle Thibeault sont absents pour le point suivant.

CCU-25091606

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

LIEU : 465, CHEMIN DES PATRIOTES NORD

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction concernant des travaux d'aménagement de terrain projetés au 465, 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, section 4.6, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur de Beaujeu du chemin des Patriotes, notamment:

- Mettre en valeur les cours avant;
- En cour avant, les aménagements sont constitués d'espèces végétales indigènes et favorisent les arbres à grand déploiement et des plantations ordonnées incluant les trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborée).

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'aménagement de terrain selon les attendus et la condition suivante :

- L'érable champêtre (*acer campestre*) prévu en cour avant est remplacé par un arbre d'une essence indigène.

En référence aux documents suivants :

- Plan de construction préparé par Guillaume Drapeau, ingénieur, daté du 28 août 2025;
- Plans d'architecture préparés par Alexandre, Asselin, Architecte stagiaire, datés du 28 août 2025;
- Plan d'implantation préparé et signé le 28 août 2025 par Thalie Roy-Therrien, arpenteur-géomètre.

Claude Rainville et Isabelle Thibeault sont absents pour le point suivant.

CCU-25091607

RECOMMANDATION

PERMIS POUR UN PROJET DE LOTISSEMENT

LIEU : 44, RUE PLANTE (LOT 1 819 167)

ATTENDU la réception d'une demande de permis concernant un projet de lotissement projeté au 44, rue Plante;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 5.1, 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 le PIIA relatif au remplacement du lot 1 819 167 par les lots 6 656 048 à 6 656 050, selon les attendus et la condition suivante :

- Acceptation de la demande de dérogation mineure CCU-25091605.

En référence au document suivant :

- Plan projet de lotissement préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, minute 62483, daté du 28 août 2025.

CCU-25091608

RECOMMANDATION

CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE

LIEU : 370, CHEMIN DES PATRIOTES NORD

ATTENDU la réception d'une demande de certificat d'autorisation concernant des travaux de rénovation extérieure projetés au 370, chemin des Patriotes Nord;

ATTENDU QUE les travaux consistent à procéder au remplacement du parement des deux cheminées existantes;

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'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 réalisés par Chloé Brault, d'Architecture Lévesque et Brault Inc., pages A2, A3, A4 et A6, datés du 21 août 2025;
- Perspectives 3D par Architecture Lévesque et Brault Inc.;

CCU-25091609

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE

LIEU : 895, CHEMIN BENOÎT

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction concernant des travaux de rénovation extérieure projetés au 895, chemin Benoît;

ATTENDU QUE les travaux consistent à remplacer les parements muraux de la façade avant ainsi qu'une partie du parement des façades latérales;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 4.3, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du parc d'affaires;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROVER 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 au document suivant :

- Cahier d'architecture préparé par Groupe BR, pages 1 à 8, reçu le 22 août 2025.

CCU-25091610

RECOMMANDATION

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

LIEU : 773, RUE DES BERNACHES

ATTENDU la réception d'une demande de certificat d'autorisation concernant des travaux d'aménagement de terrain projetés au 773, rue des Bernaches;

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’installation de clôtures 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 :

- Soumission Clôture des patriotes Inc., n° 21598-3, datée du 22 juillet 2025;
- Croquis d’implantation sur une copie du certificat de localisation fait à la main par le demandeur.

CCU-25091611

RECOMMANDATION

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

LIEU : 519, RUE VAUDREUIL

ATTENDU la réception d’une demande de permis de construction concernant des travaux d’agrandissement et de rénovation extérieure projetés au 519, rue Vaudreuil;

ATTENDU QUE les travaux consistent à remplacer la véranda existante par l’ajout d’une pièce habitable;

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;
- Les façades principales des bâtiments principaux sont animées par une entrée mise en valeur et par des éléments architecturaux dynamiques qui sont cohérents avec le style de la construction (ex. grande fenestration, lucarnes, variation de matériaux, balcons, etc.);
- Les façades constituent un ensemble cohérent et harmonieux;

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 :

- La dimension de la fenêtre située sur la façade avant de l’agrandissement devra être ajustée afin de permettre l’intégration de volets et d’une traverse, et ainsi assurer une cohérence avec les ouvertures existantes.

En référence au document suivant :

- Cahier d’architecture réalisé par France Gagné T.P. de chez les Services Techni-plans inc., daté du mois d’août 2025, pages 2 à 4 de 8.

CCU-25091612

RECOMMANDATION

CERTIFICAT D’AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE

LIEU : 345-361, BOULEVARD HONORIUS-CHARBONNEAU

ATTENDU la réception d’une demande de certificat d’autorisation concernant des travaux de rénovation extérieure projetés au 345-361, boulevard Honorius-Charbonneau;

ATTENDU QUE les travaux consistent à remplacer une portion de la toiture en bardeau d’asphalte;

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 l’obtention d’un certificat d’autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus et la condition suivante :

- La toiture métallique doit être réalisée avec une fixation à attaches dissimulées.

En référence au document suivant :

- Cahier d’architecture réalisé par CBA architecture Inc., daté du 18 juillet 2025.

CCU-25091613

RECOMMANDATION

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

LIEU : 510, RUE DU MASSIF

ATTENDU la réception d’une demande de de permis de construction concernant des travaux d’agrandissement et de rénovation extérieure projetés au 510 rue du Massif;

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 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 :

- Croquis d’implantation sur une copie du certificat de localisation fait à la main par le demandeur;
- Croquis de construction préparé à la main par la propriétaire Céline Dion, fourni le 8 septembre 2025.

CCU-25091614

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE

LIEU : LOT 1 815 260, RUE REMBRANDT
(ADRESSE PROJETÉE 734)

ATTENDU la réception d’une demande de permis de construction concernant une habitation unifamiliale isolée projetée au 734, rue Rembrandt (lot 1 815 260);

ATTENDU QUE le projet consiste à construire une habitation unifamiliale isolée avec un garage intégré double;

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;
- L’implantation de tout bâtiment accessoire est subordonnée à l’implantation du bâtiment principal;

ATTENDU QUE le projet atteint majoritairement 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 :

- Le garage double devra être implanté davantage en retrait afin d’assurer une cohérence avec les garages du contexte d’insertion;
- Le plan d’implantation devra être mis à jour pour la délivrance du permis, afin d’assurer une concordance avec la nouvelle implantation du garage double et les plans de construction;
- 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 préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre, daté du 20 août 2025, minute 62487;
- Plans préliminaires couleur par Plan image architecture & design, numéro de plan DT-25006, datés de septembre 2025, pages 1 à 5 de 5;
- Plans préliminaires par Plan image architecture & design, numéro de plan DT-25006, datés de septembre 2025, pages 1 à 3, 5 de 6;
- Croquis d’aménagement réalisé par le requérant, reçu le 8 septembre 2025;
- Présentation du projet réalisé par le requérant, reçu le 9 septembre 2025.

CCU-25091615

RECOMMANDATION

CERTIFICAT D’AUTORISATION POUR UN PROJET D’AFFICHAGE

LIEU : 1275, CHEMIN ROUILLARD

ATTENDU la réception d’une demande de certificat d’autorisation concernant l’installation d’une enseigne de façade lumineuse projetée au 1275 chemin Rouillard;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale n° 1364, section 4.3, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur du parc d’affaires;

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 l’installation d’une enseigne de façade, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan d’affichage réalisé par Groupe enseignes Dominion, no dessin DS68581-8, daté du 14 novembre 2023, pages 1 à 2 de 2.

CCU-25091616

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN BÂTIMENT ACCESSOIRE

LIEU : 333-347, RUE JACQUES-ODELIN

ATTENDU la réception d’une demande de certificat d’autorisation concernant la construction d’un bâtiment accessoire projetés au 333-347, rue Jacques-Odelin;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale n° 1364, section 4.12, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur résidentiel du centre-ville, notamment :

- Privilégier une implantation qui permet l’animation des rues voisines;
- Favoriser un aménagement urbain complet et agréable;

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 la construction d’un bâtiment accessoire, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Prévoir une allée piétonne reliant le bâtiment projeté au bâtiment principal;
- Intégrer des plantations d’arbustes entre le bâtiment et l’allée piétonne afin de minimiser l’impact visuel du bâtiment accessoire et de favoriser un aménagement agréable.

CCU-25091617

RECOMMANDATION

PERMIS POUR UN PROJET DE LOTISSEMENT

LIEU : 846, RUE DES BERNACHES
(LOTS 4 239 207 ET 4 661 923)

ATTENDU la réception d’une demande de permis concernant un projet de lotissement projeté au 846, rue des Bernaches;

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 un projet de lotissement selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan cadastral, préparé et signé le 13 août 2025, par Geneviève Patry, arpenteure-géomètre, au numéro 1471 de ses minutes.

AVIS

CCU-25091618

RECOMMANDATION

CERTIFICAT D’AUTORISATION POUR DES TRAVAUX EN ZONE À RISQUES DE GLISSEMENT DE TERRAIN

LIEU : 465, CHEMIN DES PATRIOTES NORD
(LOT 2 349 005)

ATTENDU le dépôt d’une demande d’autorisation afin d’effectuer des travaux dans une zone à risques de glissement de terrain dans le cadre de travaux de remplacement d’un mur de soutènement;

ATTENDU QUE selon les dispositions du Règlement de zonage n° 1235, la propriété visée par la demande est située en partie dans la zone à risques de glissement de terrain de la rivière Richelieu;

ATTENDU QUE le Règlement de zonage précise, à l’article 291 portant sur les restrictions à la délivrance de permis ou de certificat d’autorisation dans les secteurs à risques telle la rivière Richelieu, que certaines interventions sont interdites, à moins d’avoir été préalablement autorisées par le conseil municipal à la suite de l’obtention de l’avis du comité consultatif d’urbanisme;

ATTENDU QUE la propriété a fait l’objet d’une demande similaire dans le contexte de reconstruction du bâtiment principal et que celle-ci a été acceptée par la résolution du 2024-167 conseil municipal;

ATTENDU QUE l’étude géotechnique de Labo Montérégie datée du 11 avril 2024 émettait des recommandations pour la conception et la réalisation des travaux de construction du bâtiment principal;

ATTENDU QUE cette étude géotechnique ne comportait pas l’analyse du mur de soutènement;

ATTENDU QUE le dépôt d'une mise à jour de l'avis géotechnique préparée par Labo Montérégie et datée du 28 août 2025, concluant que le remplacement du mur de soutènement, dans le cas où celui-ci se trouve au même endroit et que la résidence et le garage ont été pieutés conformément aux recommandations de l'avis du 11 avril 2024, n'a pas d'incidence sur le facteur de sécurité ou la stabilité globale du talus;

ATTENDU QUE la mise à jour de l'avis comprend des recommandations et exigences concernant l'encadrement, la préparation et le déroulement des travaux;

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER la demande d'autorisation afin d'effectuer des travaux dans une zone à risques de glissement de terrain dans le cadre de travaux de remplacement d'un mur de soutènement.

En référence aux documents suivants :

- Étude géotechnique modifiée, préparée par Steven Cormier, ingénieur de chez Labo Montérégie, approuvée par Maxime Gerbeau, ingénieur, numéro de dossier S-231046_V3, datée du 11 avril 2024;
- Avis géotechnique révisée préparée par Steven Cormier, ingénieur, datée du 28 août 2025;
- Plan d'implantation réalisé et signé par Thalie Roy-Therrien, arpenteur-géomètre, le 28 août 2025, minute 1715;
- Plan de construction réalisés et signés par Guillaume Drapeau, ingénieur, daté du 28 août 2025;
- Plans d'architecture réalisés et signés par Alexandre Asselin, le 28 aout 2025.

CCU-25091620

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