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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 18 NOVEMBRE 2025

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 18 novembre 2025 à 19 h, en présentiel dans la salle Ernest-Choquette du pavillon Jordi-Bonet, à laquelle sont présents :

- Jean-Marc Bernard, président
- Claude Rainville, conseiller municipal et vice-président
- David Morin, conseiller municipal
- Danny Gignac, (arrivé à 19h40)
- François Paradis
- Karine Perron
- Lyne Perreault

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 (via la plateforme Teams)
  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 absente :

- Marie-Ève Daunais

Avant le début de la rencontre, Isabelle Thibeault, conseillère municipale, vient saluer le comité pour le remercier du travail rigoureux accompli et le climat de collégialité qu'elle a apprécié dans sa participation des quatre dernières années.

CCU-25111801 **ACCEPTATION** **ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 18 NOVEMBRE 2025**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 18 novembre 2025 soit accepté, tel que rédigé.

CCU-25111802 **ACCEPTATION** **ACCEPTATION DU COMPTE-RENDU ET DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 16 SEPTEMBRE 2025**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le compte-rendu et le procès-verbal de la réunion ordinaire du 16 septembre 2025 soient acceptés, tels que rédigés.

DÉROGATION MINEURE

Danny Gignac se joint au comité durant la présentation du point suivant.

CCU-25111804 **RECOMMANDATION** **DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER L'IMPLANTATION 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'une clôture en cour latérale au 465, chemin des Patriotes Nord;

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure vise à autoriser l'implantation d'une clôture de 3 mètres 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 1 m.;

ATTENDU QUE la demande a pour but de limiter l'impact sonore du chemin des Patriotes sur une terrasse présentement en travaux et ayant fait l'objet du permis de construction 2024-01096 délivré le 23 novembre 2024;

ATTENDU QUE l'objet de la présente demande a précédemment été étudié par le CCU dans le cadre de la demande CCU-25091604 et a fait l'objet d'une recommandation défavorable;

ATTENDU QUE le conseil municipal a refusé d'accorder la dérogation mineure pour la hauteur de la clôture par la résolution n° 2025-316;

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure à l'étude ne comporte aucune modification au projet proposé par rapport à la précédente demande;

ATTENDU QUE le requérant a fourni une version modifiée de l'argumentaire déposé en appui à sa demande en y incluant des prises de mesures sonores et des arguments concernant l'implantation de la terrasse et les contraintes présentes sur le terrain;

ATTENDU QUE l'argumentaire concernant l'impact sonore, soit l'échantillonnage, le calcul des nuisances sonores, le calcul d'atténuation du bruit de la solution proposée et les conclusions n'ont pas fait l'objet d'une étude par un expert spécialisé en acoustique;

ATTENDU QUE la terrasse comporte des différences importantes par rapport à la terrasse existante avant le début des travaux, notamment par rapport à la distance entre celle-ci et la rue;

ATTENDU QUE l'impact sonore du chemin des Patriotes était prévisible au moment de la conception du projet et de l'élaboration des plans initiaux;

ATTENDU QUE le chemin des Patriotes est identifié dans le plan d'urbanisme durable de la Ville de Mont-Saint-Hilaire comme un secteur d'intérêt esthétique et paysager notamment en raison des points de vue sur la rivière;

ATTENDU QUE le plan d'urbanisme durable de la Ville de Mont-Saint-Hilaire prévoit des orientations et des objectifs en matière de valorisation des milieux naturels et du patrimoine paysager notamment :

- Orientation 3 : Préserver et valoriser à travers le temps, le patrimoine bâti et paysager hilairemontais;
- Objectif 3.3 : Identifier et mettre en valeur les paysages emblématiques;

ATTENDU QUE le préjudice causé par l'impact sonore du chemin des Patriotes est ponctuel, limité à certaines activités extérieures, est circonscrit à une partie de la superficie de la terrasse et n'a pas d'impact majeur sur le droit de propriété et d'utilisation du terrain;

ATTENDU QUE la dérogation n'est pas compatible avec l'objectif 3.3 du Plan d'urbanisme durable (PUD);

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 porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

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

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

ATTENDU QUE la dérogation ne porte pas atteinte à la qualité de l'environnement;

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

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

DE REFUSER la demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'une clôture d'une hauteur de 3 mètres malgré les dispositions du Règlement de zonage nº 1235, de l'article 143, paragraphe 5, sous-paragraphe c) soit la hauteur maximale d'une clôture située en cour latérale, pour les raisons suivantes :

- Étant ponctuel, contextuel en fonction de la circulation automobile, limité à une activité accessoire à la résidence et circonscrit à une superficie limitée, le préjudice subi par le propriétaire tel que décrit par le requérant ne constitue pas un préjudice sérieux;
- La dérogation ne revêt pas un caractère mineur considérant la hauteur, la longueur de la clôture et sa proximité avec le chemin des Patriotes.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Alexandre Asselin, architecte stagiaire, datés du 28 août 2025.

APPROBATIONS DE PIIA

CCU-25111805 **RECOMMANDATION** **PERMIS POUR UN PROJET DE LOTISSEMENT**

LIEU : 483, RUE FORTIER (LOT 3 955 883)

ATTENDU la réception d'une demande de permis de lotissement au 483, rue Fortier;

ATTENDU QUE l'opération cadastrale vise à subdiviser le lot 3 955 883 afin de céder deux parcelles aux propriétaires des lots voisins, aux fins d'intégration à leurs propriétés respectives;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale nº 1364, section 4.18, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur urbain du chemin Ozias-Leduc;

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 un permis de lotissement, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans projet de lotissement préparés par François Lemay, arpenteur-géomètre de chez Vital Roy Inc., copies conformes émises le 14 octobre 2025, minute 10606, pages 1 à 2;
- Plan cadastral (étape 1), préparé par François Lemay, arpenteur-géomètre de chez Vital Roy Inc., daté du 6 octobre 2025, minute 11771;
- Plan cadastral (étape 2), préparé par François Lemay, arpenteur-géomètre de chez Vital Roy Inc., daté du 6octobre 2025, minute 11772.

David Morin se retire de l'étude du point suivant.

CCU-25111806 **RECOMMANDATION** **CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

LIEU : 1205, CHEMIN DE LA MONTAGNE

ATTENDU la réception d'une demande de certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, au 1205, chemin de la Montagne;

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer six fenêtres et la porte d'entrée secondaire sans modification aux dimensions;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale nº 1364, section 3.1, en fonction des objectifs et critères applicables à un 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 la délivrance d'un certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Soumission préparée par Fenexart, contrat 2546.6.

David Morin réintègre la réunion.

CCU-25111807 **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 projeté au 620, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier (local 105);

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer le message de l'enseigne de façade ainsi que celui de l'enseigne sur socle existante;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale nº 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.

En référence au document suivant :

- Plan d'affichage réalisé par Xénon Enseignes et Éclairage, version 1, daté du 14 octobre 2025.

CCU-25111808 **RECOMMANDATION** **CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN**

LIEU : 707, RUE DES ALOUETTES

ATTENDU la réception d'une demande de certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain au 707, rue des Alouettes;

ATTENDU QUE les travaux consistent à installer une clôture en cour latérale droite;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale nº 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 la clôture, selon les attendus et la condition suivante :

- Des mesures de protection des arbres devront être installées sur les arbres à préserver avant de débuter 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 Les Haies Julien inc., devis J25-20-1, datée du 15 avril 2025;
- Croquis d'implantation sur une copie du certificat de localisation fait à la main par le demandeur;
- Photo représentant le modèle de clôture, fournie par le demandeur.

CCU-25111809 **RECOMMANDATION** **PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT ET CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE**

LIEU : 758, RUE REMBRANDT

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction pour des travaux d'agrandissement et d'une demande de certificat d'autorisation pour des travaux de rénovation extérieure projetés au 758, rue Rembrandt;

ATTENDU QUE les travaux consistent à remplacer la véranda existante par un solarium;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale nº 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.);

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 et d'un certificat d'autorisation, selon les attendus et la recommandation suivante :

- Retirer les lattes du claustra en bois de la façade avant qui ne soutiennent pas la marquise d'entrée, afin d'assurer une cohérence architecturale avec le style du bâtiment et une meilleure intégration de celui-ci au contexte d'insertion.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'implantation préparé par François Lemay, arpenteur-géomètre, daté du 22 octobre 2025, minute 11881;
- Plans d'architecture préparés par Caroline Bousquet, architecte de chez CBA Architecture, dossier #0241321, daté du 1er octobre 2025, feuillets A301 à A302.

CCU-25111810 **RECOMMANDATION** **PERMIS POUR UN PROJET DE LOTISSEMENT**

LIEU : 320, RUE SAINT-PIERRE (LOT 6 484 506)

ATTENDU la réception d'une demande de permis de lotissement au 320, rue Saint-Pierre;

ATTENDU que l'opération cadastrale vise à subdiviser le lot 6 484 506 afin de céder une parcelle aux propriétaires du lot voisin, aux fins d'intégration à leur propriété;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale nº 1364, section 5.1, en fonction des objectifs et critères applicables à un lotissement;

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 un permis de lotissement, selon les attendus et la condition suivante :

- Aux fins de l'émission du permis, un plan projet de lotissement révisé, signé et scellé par un arpenteur-géomètre, illustrant l'implantation des constructions existantes sur le lot correspondant au 251, rue Maureen, devra être déposé.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet de lotissement préparé par François Lafleur, arpenteur-géomètre de chez Vital Roy Inc., copie conforme émise le 24 septembre 2025, minute 1161;
- Plan cadastral (étape 1), préparé par François Lafleur, arpenteur-géomètre de chez Vital Roy Inc., daté du 24 septembre 2025, minute 1162;
- Plan cadastral (étape 2), préparé par François Lafleur, arpenteur-géomètre de chez Vital Roy Inc., daté du 24 septembre 2025, minute 1163.

CCU-25111811 **RECOMMANDATION** **PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT**

LIEU : 728, RUE DES PASSERINS

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction pour des travaux d'agrandissement au 728, rue des Passerins;

ATTENDU QUE l'agrandissement consiste en l'ajout d'une superficie habitable au-dessus du garage;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale nº 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 selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Nathalie Poirier en date du 20 octobre 2025.

CCU-25111813 **ACCEPTATION** **LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 21h00.

Johnatann Gordon, secrétaire

Jean-Marc Bernard, président