

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

**PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 20 JANVIER 2026**

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 20 janvier 2026 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
- ❖ 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 (*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

**CCU-26012001      ACCEPTATION                      ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA  
RÉUNION ORDINAIRE DU 20 JANVIER 2026**

**Il est unanimement proposé par les membres du comité**

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 20 janvier 2026 soit accepté, tel que rédigé.

**CCU-26012002      ACCEPTATION                      ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA  
RÉUNION ORDINAIRE DU 16 DÉCEMBRE 2025**

**Il est unanimement proposé par les membres du comité**

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 16 décembre 2025 soit accepté, tel que rédigé.

**DÉROGATION MINEURE**

**CCU-26012003      RECOMMANDATION                      DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE AFIN  
D'AUTORISER UNE OPÉRATION CADASTRALE**

LIEU :    INTERSECTION DES RUES LAVOIE ET  
             DE L'HILAIRITE (ZONE H-60)

ATTENDU la réception d'une demande de dérogation mineure afin d'autoriser une opération cadastrale comprenant la création du lot 6 366 286, emprise de la rue de l'Hilairite;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est de créer le lot 6 366 286 correspondant à la rue projetée de l'Hilairite dont l'axe d'intersection est localisé à une distance de 21,62 mètres avec l'axe d'intersection de la rue Bélair, malgré la distance minimale de 60 mètres prévue à l'article 27, premier alinéa, du Règlement de lotissement n° 1232. Il s'agit d'une dérogation de 38,38 mètres;

ATTENDU l'étude de la demande CCU-25042212 concernant l'organisation spatiale du secteur du Flanc Nord, telle qu'approuvée par la résolution du conseil municipal n° 2025-158;

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 l'opération cadastrale fait l'objet d'une demande de permis de lotissement,

**Il est unanimement recommandé au conseil municipal**

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une opération cadastrale comprenant la création du lot 6 366 286, correspondant à la rue projetée de l'Hilairite dont l'axe d'intersection est localisé à une distance de 21,62 mètres avec l'axe d'intersection de la rue Bélair, malgré la distance minimale de 60 mètres prévue à l'article 27, premier alinéa, du Règlement de lotissement n° 1232, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Plan projet de lotissement, signé par Vital Roy, arpenteur-géomètre de chez Vital Roy inc., daté du 12 mars 2020, minute 53748.

#### **APPROBATIONS DE PIIA**

**CCU-26012004**

**RECOMMANDATION**

**PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE**

LIEU : LOT 6 592 496, RUE SAINT-JACQUES  
(ADRESSE PROJETÉE 261)

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée sur le lot 6 592 496, rue Saint-Jacques;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 5.2, en fonction des objectifs et critères applicables à un usage du groupe « H » habitation, notamment :

- Favoriser une architecture soignée intégrée au contexte d'insertion;
- Les façades constituent un ensemble cohérent et harmonieux;

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 pour une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Afin d'assurer un traitement cohérent et harmonieux, les revêtements de bois d'ingénierie devront être installés selon une orientation uniforme sur l'ensemble des façades;
- 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 :

- Plans de construction, préparés par Salvatore Moffa, de Dessins Drummond, n° M-69687, datés du 17 décembre 2025, pages 1 à 5;
- Plan projet d'implantation, signé par François Lafleur, arpenteur-géomètre de chez Vital Roy inc., daté du 27 novembre 2025, minute 1234.

CCU-26012005

**RECOMMANDATION**

**CERTIFICATS D'AUTORISATION POUR UN PROJET D'AFFICHAGE**

LIEU : 351, BOULEVARD HONORIUS-CHARBONNEAU

ATTENDU la réception d'une demande de certificats d'autorisation pour un projet d'affichage projeté au 351, boulevard Honorius-Charbonneau;

ATTENDU QUE le projet d'affichage vise également les adresses 351 à 359, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

ATTENDU QUE les travaux visent le remplacement des enseignes de façade existantes, des suites 351 à 359, par de nouvelles enseignes de façade s'inscrivant dans un nouveau concept d'affichage commun;

ATTENDU QUE le projet est assujéti 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 de certificats d'autorisation pour un projet d'affichage, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Cahier de présentation des enseignes réalisé par Alexandre Synotte, de Groupe MD, quatre feuillets datés du 4 novembre 2025 (Técnic, Le Boudoir, Impôts MC Béchar, Physio Atlas) et un feuillet daté du 5 janvier 2026 (Esthétique Meg).

CCU-26012006

**RECOMMANDATION**

**PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE**

LIEU : LOT 2 349 175, RUE JEANNOTTE (ADRESSE PROJETÉE 295)

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée projetée sur le lot 2 349 175, rue Jeannotte;

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

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 5.2, en fonction des objectifs et critères applicables à un usage du groupe « H » habitation, 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 latérales sont traitées avec soin et offrent minimalement un traitement reprenant, même sous une forme simplifiée, certains éléments architecturaux de la façade principale;
- Les façades constituent un ensemble cohérent et harmonieux;

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 pour une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

- La brique rouge devra remplacer le fibrociment sur la partie inférieure du mur à droite du garage, en continuité avec le traitement choisi pour le mur du garage, afin de favoriser une architecture plus soignée de la façade latérale gauche;
- 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 signé par Antony Dubord, arpenteur-géomètre de chez Paradis, daté du 5 décembre 2025, minute 5265;
- Plans d'architecture préparés par Martin Boies, de Habitations Boies, modèle 295, datés de décembre 2025, pages A-01 à A-04;
- Élévations 2D en couleur fournies par le demandeur, reçues le 19 décembre 2025, 2 pages;
- Modélisations 3D en couleur fournies par le demandeur, reçues le 31 décembre 2025, 2 pages;
- Description des matériaux fournie par le demandeur, reçue le 4 décembre 2025.

CCU-26012008

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 19 h 40.



Marie-Line Des Roches, secrétaire



Jean-Marc Bernard, président