

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 24 FÉVRIER 2026

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 24 février 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 (*arrivé à 19h45*)
- ❖ David Morin, conseiller municipal
- ❖ Danny Gignac
- ❖ François Paradis
- ❖ 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 (*via la plateforme Teams et a quitté à 19h20*)
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- ❖ Noé Bünzli, chargé de projet 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 absente:

- ❖ Karine Perron

**CCU-26022401 ACCEPTATION ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 24 FÉVRIER 2026**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 24 février 2026 soit accepté, tel que rédigé.

**CCU-26022402 ACCEPTATION ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA
RÉUNION ORDINAIRE DU 20 JANVIER 2026**

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 20 janvier 2026 soit accepté, tel que rédigé.

DÉROGATIONS MINEURES

Claude Rainville est absent pour le point suivant.

CCU-26022403

RECOMMANDATION

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UNE OPÉRATION CADASTRALE

LIEU : 1650, CHEMIN OZIAS-LEDUC (LOTS
PROJETÉS 6 696 503 ET 6 696 504)

ATTENDU la réception de la demande de dérogation mineure concernant une opération cadastrale affectant les lots 1 815 136 et 2 484 077, lesquels correspondent au 1650, chemin Ozias-Leduc;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser une opération cadastrale créant les lots projetés 6 696 503 et 6 696 504;

ATTENDU QUE la présente demande est en lien avec le PIIA CCU-26022405;

ATTENDU QUE la demande est déposée dans le cadre d'une déclaration de droits acquis résidentiel tel que prévu aux articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)*

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'ACCORDER la dérogation mineure afin d'autoriser une opération cadastrale créant les lots projetés 6 696 503 et 6 696 504 malgré les dispositions de l'article 37 qui prévoient que les lignes latérales d'un lot doivent être perpendiculaire à l'emprise de rue et que les lots doivent être de forme régulière.

En référence au document suivant :

- Plan projet de lotissement signé par François Lafleur, arpenteur-géomètre, daté du 10 juillet 2025, minute 1115.

Claude Rainville est absent pour le point suivant.

CCU-26022404

RECOMMANDATION

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE AFIN D'AUTORISER UN REVÊTEMENT DE CHEMINÉE DIFFÉRENT DU REVÊTEMENT EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT

LIEU : 782, RUE CHAMBORD (LOT 6 599 589)

ATTENDU la réception de la demande de dérogation mineure afin d'autoriser une cheminée revêtue de pierre au 782, rue Chambord;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser que la cheminée faisant corps avec le bâtiment principal soit revêtue de pierre, bien que ce revêtement ne soit pas présent sur le bâtiment principal, et ce, malgré la disposition de l'article 138, du tableau 3.2, note X¹ qui prescrit que les cheminées faisant corps avec le bâtiment principal ainsi que les cheminées préfabriquées doivent être revêtues du même revêtement que celui du bâtiment principal;

ATTENDU QUE la demande est liée au PIIA CCU-26022406;

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'ACCORDER la dérogation mineure afin d'autoriser que la cheminée faisant corps avec le bâtiment principal soit revêtue de pierre, bien que ce revêtement ne soit pas présent sur le bâtiment principal, et ce malgré la disposition de l'article 138, du tableau 3.2, note X¹ qui prescrit que les cheminées faisant corps avec le bâtiment principal ainsi que les cheminées préfabriquées doivent être revêtues du même revêtement que celui du bâtiment principal.

En référence aux documents suivants :

- Plan de construction Dessins Drummond préparé par Mélanie Sylvain, le 7 juillet 2025, plan n° 2595, feuillets 1 et 3;
- Extrait du Règlement de zonage n° 1235, article 138.

APPROBATIONS DE PIIA

Claude Rainville est absent pour le point suivant.

CCU-26022405

RECOMMANDATION

PERMIS DE LOTISSEMENT POUR UNE OPÉRATION CADASTRALE

LIEU : 1650, CHEMIN OZIAS-LEDUC (LOTS
PROJETÉS 6 696 503 ET 6 696 504)

ATTENDU la réception d'une demande de permis de lotissement concernant une opération cadastrale projetée affectant les lots 1 815 136 et 2 484 077, lesquels correspondent au 1650, chemin Ozias-Leduc;

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 la demande est déposée dans le cadre d'une déclaration de droits acquis résidentiels tels que prévus aux articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA);

ATTENDU QUE la demande fait l'objet de la demande de dérogation mineure CCU-26022403 concernant les dispositions de l'article 37 du Règlement de lotissement n° 1232;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER le PIIA pour l'opération cadastrale projetée au 1650, chemin Ozias-Leduc, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Le droit acquis résidentiel invoqué aux dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) fait l'objet d'une déclaration de droit acquis et est confirmé par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ);
- La dérogation mineure faisant l'objet de la demande CCU-26022403 est accordée par le conseil municipal.

En référence au document suivant :

- Plan projet de lotissement signé par François Lafleur, arpenteur-géomètre de chez Vital Roy inc., daté du 10 juillet 2025, minute 1115.

Claude Rainville est absent pour le point suivant.

CCU-26022406

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE

LIEU : 782, RUE CHAMBORD (LOT 6 599 589)

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée à l'emplacement sis au 782, rue Chambord;

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;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER le PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour 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 :

- Plans d'architecture préparés par Mélanie Sylvain, T.P. de chez Dessins Drummond, dossier n° 2595, datés du 21 janvier 2026, feuillets 1-12 à 4-12;
- Plan projet d'implantation, signé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre de chez Gendron Lefebvre Arpenteurs-Géomètres, daté du 26 janvier 2026, minute 21490.

Claude Rainville est absent pour le point suivant.

CCU-26022407

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT

LIEU : 738, RUE DES PASSERINS

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction pour des travaux d'agrandissement projetés au 738, rue des Passerins;

ATTENDU QUE le projet est assujéti 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 le PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement, selon les attendus et la condition suivante :

- Aux fins de l'émission du permis, un plan d'implantation à jour, signé et scellé par un arpenteur-géomètre, devra être déposé.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation signé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre de chez Gendron Lefebvre Arpenteurs-Géomètres, daté du 5 juin 2019, minute 18928;
- Cahier d'architecture préparé par Chloé Brault, de chez Architecture Lévesque et Brault inc., projet 131218, daté du 15 janvier 2026, reçu le 26 janvier 2026;
- Élévations en couleur préparées par Chloé Brault, de chez Architecture Lévesque et Brault inc., reçues le 26 janvier 2026;
- Modélisations 3D en couleur préparées par Chloé Brault, de chez Architecture Lévesque et Brault inc., reçues le 26 janvier 2026;
- Description des matériaux, préparée par Chloé Brault, de chez Architecture Lévesque et Brault inc., reçue le 26 janvier 2026.

Claude Rainville est absent pour le point suivant.

CCU-26022408

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION EXTÉRIEURE

LIEU : 350, CHEMIN DES PATRIOTES NORD

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction pour des travaux de rénovation extérieure projetés au 350, 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 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 le PIIA pour l'obtention d'un permis pour des travaux de transformation, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans de rénovation préparés par Gabriel Boisvert, T.P. chez Zytco Solariums, dossier 25147, datés du 15 décembre 2025 et reçus le 16 décembre 2025, feuillets 00 à 04.

Claude Rainville est absent pour le point suivant.

CCU-26022409

RECOMMANDATION

CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN ET PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DEUX BÂTIMENTS ACCESSOIRES

LIEU : 650, RUE HAMELIN

ATTENDU la réception d'une demande de certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain et de permis de construction pour l'implantation de deux bâtiments accessoires au 650, rue Hamelin;

ATTENDU QUE le projet est assujéti 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:

- Contribuer à la qualité du paysage à la fois urbain et champêtre;
- L'aménagement des aires de stationnement prévoit une plantation d'arbres à grand déploiement présentant, à maturité, une canopée potentielle dont la zone d'ombre représentera au moins 20 % de la surface minérale des aires de stationnement;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER le PIIA pour les aménagements extérieurs et l'implantation de deux remises, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'aménagement paysager, préparé et signé par Nancy Sanders, architecte paysagiste de Conception Paysage, daté du 19 janvier 2026;
- Plans d'architecture, préparé et signé par Jean-Carol Fournier, architecte de JCA Architecture, daté du 5 février 2026;
- Plan d'implantation, préparé et signé par Éric Denicourt, arpenteur-géomètre de Denicourt Migué, daté du 26 janvier 2026, minute 43399.

Claude Rainville est absent pour le point suivant.

CCU-26022410

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE

LIEU : 710, RUE DES ALOUETTES
(LOT 2 951 033)

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée au 710, rue des Alouettes;

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 :

- Contribuer à la création d'un milieu de vie adapté au relief et aux boisés matures du piémont hilairemontais;
- Préserver le paysage naturel en piémont habité;
- Maximiser le caractère naturel du terrain;

ATTENDU QUE le projet atteint partiellement les objectifs et critères applicables,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER le PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

- La superficie des surfaces imperméabilisées en cour arrière, notamment les patios, espaces de détente et zones pavées, devra être réduite d'au moins 10 mètres carrés. Un plan d'aménagement paysager révisé devra être soumis pour l'obtention du permis;
- 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 d'architecture préparés par Caroline Théberge, T.P. de chez Leguë Architecture, projet 202509, datés du 15 janvier 2026, feuillets 1-10 à 4-10;
- Plan d'aménagement paysager réalisé par Pierre Luc Meunier de la compagnie Solution PLM;
- Plan projet d'implantation, signé par Sylvain Huet, arpenteur-géomètre de chez Gendron Lefebvre Arpenteurs-Géomètres, daté du 15 janvier 2026, minute 21495.

Claude Rainville se joint au comité pour le point suivant.

CCU-26022411

RECOMMANDATION

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

LIEU : 830, RUE POITIERS

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure projetés au 830, rue Poitiers;

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;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER le PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure, 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 projet d'implantation signé par Martin Adam, arpenteur-géomètre de chez Roch Mathieu Arpenteur-géomètre, version 3, daté du 13 janvier 2026, minute 866;
- Plans d'architecture préparés par Chloé Brault, de chez Architecture Lévesque et Brault inc., datés du 23 janvier 2026, reçus le 23 janvier 2026, feuillets A1 à A4 et A7;
- Élévations en couleur préparées par Chloé Brault, de chez Architecture Lévesque et Brault inc., reçues le 23 janvier 2026;
- Modélisations 3D en couleur préparées par Chloé Brault, de chez Architecture Lévesque et Brault inc., reçues le 23 janvier 2026;
- Description des matériaux préparée par Chloé Brault, de chez Architecture Lévesque et Brault inc., reçue le 23 janvier.

CCU-26022412

RECOMMANDATION

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

LIEU : 267, CHEMIN OZIAS-LEDUC
(LOT 6 634 834)

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée au 267, chemin Ozias-Leduc;

ATTENDU QUE le projet est assujéti 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 :

- Contribuer à une évolution contrôlée du secteur, dans le respect de son paysage et de sa trame rurale;
- Privilégier une architecture contemporaine sobre adaptée au contexte et inspirée à la fois par les langages urbain et champêtre;

ATTENDU QUE le projet atteint majoritairement les objectifs et critères applicables,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER le PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

- La façade latérale gauche devra comporter au moins une ouverture à chaque étage, reprenant les dimensions et le traitement de la façade principale, afin de la dynamiser;

- 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 d'architecture préparés par Cédric de chez Dryburgh Design Architecture, dossier n° 2585, datés du 3 février 2026, feuillets 1-11.
- Élévations 3D (4) préparés par Cédric de chez Dryburgh Design Architecture, dossier n° 2585, datés du 4 février 2026;
- Plan projet d'implantation, signé par Émilie Touchette, arpenteure-géomètre de chez Daniel Touchette Arpenteur-Géomètre inc., daté du 19 février 2026, minute 4971.

CCU-26022413

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE

LIEU : 275, CHEMIN OZIAS-LEDUC
(LOT 6 634 835)

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée sur le lot 6 634 835, chemin Ozias-Leduc (adresse projetée 275);

ATTENDU QUE le projet est assujéti 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 :

- Contribuer à une évolution contrôlée du secteur, dans le respect de son paysage et de sa trame rurale;
- Privilégier une architecture contemporaine sobre adaptée au contexte et inspirée à la fois par les langages urbain et champêtre;
- Contribuer à la qualité du paysage à la fois urbain et champêtre;

ATTENDU QUE le projet atteint majoritairement les objectifs et critères applicables,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER le PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Afin d'offrir une façade principale plus soignée les éléments suivants devront être modifiés :
 - La marquise devra être affinée;
 - La porte de garage devra intégrer une fenestration dans sa partie supérieure;
 - Le panneau d'aluminium sur la portion droite de la façade principale devra être remplacé par le revêtement de clin horizontal Canexel, modèle 6", couleur Charbon;
- L'aire de stationnement en cour avant devra respecter la même largeur que celle du garage afin de réduire sa visibilité à partir du chemin Ozias-Leduc;
- 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 d'architecture préparés par Cédric de chez Dryburgh Design Architecture, dossier n° 2581, datés du 28 janvier 2026, feuillets 1-14;
- Élévations 3D (4) préparés par Cédric de chez Dryburgh Design Architecture, dossier n° 2581, datés du 28 janvier 2026;
- Plan projet d'implantation, signé par Émilie Touchette, arpenteure-géomètre de chez Daniel Touchette Arpenteur-Géomètre inc., daté du 19 février 2026, minute 4972.

CCU-26022415

ACCEPTATION

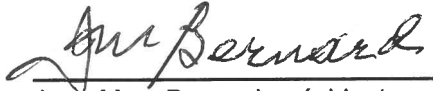
LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 21 h 00.



Marie-Line Des Roches, secrétaire



Jean-Marc Bernard, président

