

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

PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 19 MAI 2026

Réunion ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mont-Saint-Hilaire, tenue le 19 mai 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 20h25)
- ❖ David Morin, conseiller municipal
- ❖ François Paradis
- ❖ Karine Perron
- ❖ Marie-Ève Daunais (arrivée à 19h55)
- ❖ Roxane Comeau

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
- ❖ Noé Bünzli, chargé de projet en urbanisme
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
- ❖ Murielle Aglot, conseillère en urbanisme
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- ❖ Marie-Chantal Fortin, conseillère en urbanisme
Service de l'aménagement du territoire et de l'environnement

Sont absents :

- ❖ Danny Gignac
- ❖ Lyne Perreault

Claude Rainville et Marie-Ève Daunais sont absents durant la présentation du point suivant.

CCU-26051901	<u>ACCEPTATION</u>	<u>ACCEPTATION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 19 MAI 2026</u>
--------------	---------------------------	---

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE l'ordre du jour de la réunion ordinaire du 19 mai 2026 soit accepté, tel que rédigé.

Claude Rainville et Marie-Ève Daunais sont absents durant la présentation du point suivant.

CCU-26051902	<u>ACCEPTATION</u>	<u>ACCEPTATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION ORDINAIRE DU 21 AVRIL 2026</u>
--------------	---------------------------	---

Il est unanimement proposé par les membres du comité

QUE le procès-verbal de la réunion ordinaire du 21 avril 2026 soit accepté, tel que rédigé.

DÉROGATIONS MINEURES

Claude Rainville et Marie-Ève Daunais sont absents durant la présentation du point suivant.

CCU-26051903

RECOMMANDATION

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE AFIN DE PERMETTRE L'ABSENCE D'UN MUR ÉCRAN ET D'UNE AIRE DE CHARGEMENT ET DE DÉCHARGEMENT AINSI QUE PERMETTRE UNE RÉDUCTION D'ESPACE VERT EN MARGE ET COUR AVANT

LIEU : 820, CHEMIN BENOÎT (LOT 1 818 480)

ATTENDU la réception de la demande de dérogation mineure afin de permettre l'absence d'un mur écran, l'absence d'une aire de chargement et de déchargement ainsi que permettre une réduction d'espace vert en marge et cour avant au 820, chemin Benoît;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser les éléments suivants :

1. Permettre l'absence de mur écran en cours latérales droite et gauche malgré les dispositions du Règlement de zonage n°1235, article 111, paragraphe 2 qui prescrit que dans le cas des bâtiments industriels à occupations multiples où l'on retrouve sur l'un des murs latéraux une ou des portes de garage ou un ou des quais de chargement et de déchargement, l'architecture de la façade principale doit être conçue de manière à ce qu'elle comprenne un mur excédant le bâtiment dans le but de servir d'écran;
2. Permettre l'absence d'une aire de chargement et de déchargement malgré les dispositions du Règlement de zonage n°1235, article 231, paragraphe 1 qui prescrit que pour un usage du groupe industriel, une aire de chargement et de déchargement doit être aménagée et maintenue;
3. Aménager 40,5 % de la marge et la cour avant d'un aménagement naturel malgré les dispositions du Règlement de zonage n°1235, article 242, paragraphe 1, sous-paragraphe b) qui prescrit que 50 % de la marge et la cour avant doivent être aménagés ou paysagés d'un aménagement naturel, soit une dérogation de 9,5 %;

ATTENDU QUE la demande est liée au PIIA CCU-26051906;

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 de permettre l'absence d'un mur écran, l'absence d'une aire de chargement et de déchargement ainsi que la réduction d'espace vert en marge et cour avant, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation, signé par François Lafleur, arpenteur-géomètre de chez Vital Roy Arpenteurs-Géomètres, daté du 13 février 2026, minute 1248;
- Extraits du Règlement de zonage n° 1235, articles 111, 231 et 242.

CCU-26051904

RECOMMANDATION

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE AFIN DE PERMETTRE LA RÉALISATION D'UN PROJET DE CONSTRUCTION D'UN RESTAURANT NE RESPECTANT PAS TOUTES LES EXIGENCES POUR L'ENTREPOSAGE DES DÉCHETS ET L'AMÉNAGEMENT DE L'AIRE DE STATIONNEMENT ET DU TERRAIN

LIEU : 615, CHEMIN DE LA MONTAGNE
(LOT 1 816 308)

ATTENDU la réception de la demande de dérogation mineure afin de permettre la réalisation d'un projet de construction d'un restaurant ne respectant pas toutes les exigences pour l'entreposage des déchets et l'aménagement de l'aire de stationnement et du terrain au 615, chemin de la Montagne;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est d'autoriser les éléments suivants :

1. Autoriser que les matières putrescibles soient entreposées dans un congélateur commercial installé dans la remise extérieure alors que le Règlement de zonage n° 1235, article 160, prescrit qu'un local pour déchets soit requis à l'intérieur des bâtiments ou des suites offrant un service de restauration ou lorsque des matières putrescibles sont entreposées, soit une dérogation sur la méthode et le lieu de gestion des matières putrescibles;
2. Autoriser des cases de stationnement d'une longueur de 5 mètres alors que le Règlement de zonage n° 1235 prescrit à l'article 220, que la longueur d'une case de stationnement à angle de 90 degrés doit être de 5,5 mètres, soit une dérogation de 0,5 mètre;
3. Autoriser une case de stationnement pour personnes handicapées d'une longueur de 5 mètres alors que le Règlement de zonage n° 1235 prescrit à l'article 220.2, que la longueur d'une case de stationnement pour personnes handicapées, à un angle de 90 degrés, doit être de 5,5 mètres, soit une dérogation de 0,5 mètre;
4. Autoriser qu'une portion de l'allée de circulation à double sens soit à une distance de 0 mètre de la limite gauche du terrain alors que le Règlement de zonage n° 1235, article 224, prescrit que l'aire de stationnement doit être située à une distance minimale de 1 mètre des limites du terrain, soit une dérogation de 1 mètre;
5. Autoriser l'absence de bande paysagère le long d'une portion de l'allée de circulation alors que le Règlement de zonage n° 1235, article 224, prescrit que pour toute aire de stationnement de 10 à 20 cases, une bande paysagère d'une largeur d'au moins 1 mètre doit être aménagée au pourtour de l'aire, soit une dérogation de 1 mètre;
6. Autoriser que l'aire de stationnement soit recouverte de poussière de pierre et de pierre concassée, des revêtements de type granulaire alors que le Règlement de zonage n° 1235, article 224, prescrit qu'à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, les revêtements de sol autorisés sont de types perméable ou imperméable, soit une dérogation sur le type de revêtement de sol;
7. Autoriser l'absence d'une bande de terrain gazonnée et garnie d'un aménagement naturel le long d'une portion de l'allée de circulation alors que le Règlement de zonage n° 1235, article 241, prescrit qu'une bande de terrain gazonnée et garnie d'un aménagement naturel, le long des lignes latérales et arrière, d'une largeur minimale de 1,8 mètre doit être prévue, soit une dérogation de 1,8 mètre;

ATTENDU QUE la demande est liée au PIIA CCU-26051907;

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 de demandes de permis de construction et de certificats d'autorisation,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'ACCORDER la dérogation mineure afin de permettre la réalisation d'un projet de construction d'un restaurant ne respectant pas toutes les exigences pour l'entreposage des déchets et l'aménagement de l'aire de stationnement et du terrain, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Michael McLean, architecte, feuillet A03, daté du 13 avril 2026;
- Extraits du Règlement de zonage n° 1235 : articles 160, 220, 220.2, 224 et 241.

Claude Rainville et Marie-Ève Daunais sont absents durant la présentation du point suivant.

CCU-26051905	<u>RECOMMANDATION</u>	<u>DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE AFIN DE</u>
		<u>PERMETTRE L'INSTALLATION DE</u> <u>THERMOPOMPES EN COUR AVANT</u>
		LIEU : 505, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER (LOT 6 451 324)

ATTENDU la réception de la demande de dérogation mineure afin de régulariser l'implantation d'équipements accessoires au 505, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier;

ATTENDU QUE l'objet de la dérogation mineure est l'implantation de 40 thermopompes en cour avant malgré les dispositions de l'article 139 du Règlement de zonage n° 1235, tableau 3.3 interdisant l'implantation de ces équipements en cour avant;

ATTENDU QUE la demande est liée au PIIA CCU-25012112;

ATTENDU QUE le boulevard Sir-Wilfrid-Laurier est identifié comme un boulevard urbain d'importance;

ATTENDU QU'il y a lieu d'encadrer la qualité architecturale et esthétique des bâtiments situés sur le boulevard;

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 ont été réalisés de bonne foi et qu'ils ont fait l'objet des autorisations nécessaires,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'ACCORDER la dérogation mineure afin de régulariser l'implantation de 40 thermopompes en cour avant, selon les attendus et les conditions suivantes :

- Les thermopompes localisées en cour avant doivent être dissimulées par des panneaux de verre dépoli;
- Les garde-corps des balcons de la cour avant doivent être uniquement composés de panneaux de verre dépoli d'opacité et de couleurs identiques.

En référence aux documents suivants :

- Plans mécaniques préparés et scellés le 29 novembre 2024 par Marik Jorge-Petit, ingénieur, d'Équipe SP.

APPROBATIONS DE PIIA

Claude Rainville et Marie-Ève Daunais sont absents durant la présentation du point suivant.

CCU-26051906

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT – PHASE 3

LIEU : 820, CHEMIN BENOIT

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction pour des travaux d'agrandissement projetés au 820, chemin Benoit;

ATTENDU QUE les travaux consistent à réaliser la troisième et dernière phase du projet de construction de mini-entrepôts;

ATTENDU QUE le projet est assujéti 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, notamment :

- Contribuer à la création d'un milieu de vie cohérent et durable, priorisant à la fois le dynamisme économique et le bien-être des personnes qui y travaillent;
- Favoriser la création d'un milieu de vie durable;

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

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER le PIIA pour un permis de construction pour des travaux d'agrandissement du bâtiment principal, selon les attendus et les conditions suivantes :

- La case non fonctionnelle dans l'aire de stationnement en cour arrière devra être végétalisée;
- Une autorisation de la MRCVR devra être fournie à l'obtention du permis concernant la gestion des eaux pluviales.

En référence aux documents suivants :

- Document de présentation JCA Architecture, daté du 8 décembre 2025, feuillets 1 à 12;
- Plan projet d'implantation, préparé par François Lafleur, arpenteur-géomètre de chez Vital Roy Arpenteurs-Géomètres, daté du 1^{er} février 2026, minute 1248;
- Document de présentation préparé par Karyne Architecte Paysagiste, projet 262343, feuillets 1 à 11.

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN BÂTIMENT COMMERCIAL ET POUR UN BÂTIMENT ACCESSOIRE ET CERTIFICATS D'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN ET UN PROJET D'AFFICHAGE

LIEU : 615, CHEMIN DE LA MONTAGNE
(LOT 1 816 308)

ATTENDU la réception de demandes de permis de construction pour un bâtiment principal commercial et pour un bâtiment accessoire et de certificats d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain et un projet d'affichage projetés au 615, chemin de la Montagne;

ATTENDU QUE les travaux consistent à construire un bâtiment accessoire situé en cour arrière;

ATTENDU QUE les interventions sur le terrain consistent en l'aménagement d'une aire de stationnement et la bonification des espaces végétalisés;

ATTENDU QUE le projet d'affichage consiste à installer une enseigne de façade;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 4.20, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur urbain du chemin de la Montagne, notamment :

- Sur les terrains adjacents au chemin de la Montagne, préconiser une architecture champêtre inspirée par le caractère historique et agricole du chemin;
- La volumétrie et les composantes proposées s'inspirent et réinterprètent, dans un langage contemporain, les caractéristiques de l'architecture vernaculaire agricole et champêtre présentes dans le secteur rural du chemin de la Montagne;
- Les matériaux de parement évoquent les influences rurales (ex. : clin, matériaux naturels) et urbaines (ex. : matériaux contemporains, maçonnerie);
- Privilégier une occupation durable et adaptée au contexte biophysique;
- Favoriser la mise en valeur du paysage champêtre et la restauration écologique du site;
- L'éclairage extérieur des enseignes est indirect et doux;

ATTENDU QUE la présente demande est en lien avec la dérogation mineure CCU-26051904;

ATTENDU QUE le projet atteint les objectifs et critères applicables,

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

D'APPROUVER le PIIA pour l'obtention des permis de construction pour un bâtiment principal commercial et pour un bâtiment accessoire et des certificats d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain et un projet d'affichage, selon les attendus et les conditions suivantes :

- L'orme d'Amérique devra être remplacé par une essence autorisée. Le remplacement ne devra pas affecter négativement l'indice de canopée projeté;
- L'élargissement de l'allée de circulation devra obligatoirement obtenir un certificat d'autorisation du MELCCFP;
- Le système d'éclairage de l'enseigne de façade devra être conçu de façon à réduire la pollution lumineuse.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par Michael McLean, architecte, datés du 13 avril 2026, feuillets A00 à A04, A10 et A11, A20 et A21, A30 et A31, A40, A50 et A51, A60 à A62;
- Plan d'implantation réalisé par Thalie Roy-Therrien, arpenteuse-géomètre, version 7 datée du 27 mars 2026, minute 1653 (plan intégré au document de l'architecte);
- Plan d'aménagement paysager réalisé par Paysage gourmand, daté du 26 mars 2026, dessin 1 de 1 (plan intégré au document de l'architecte);
- Document intitulé « La Maison du lac » réalisé par Sébastien Ouellon, daté du 4 avril 2026, pages 1 à 25.

Claude Rainville et Marie-Ève Daunais sont absents durant la présentation du point suivant.

CCU-26051908

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN BÂTIMENT ACCESSOIRE

LIEU : 290, RUE PROVENCHER

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction pour un bâtiment accessoire projeté au 290, rue Provencher;

ATTENDU QUE les travaux consistent à construire une remise à jardin;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 4.7, en fonction des objectifs et critères applicables au Vieux-Village;

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 remise à jardin, selon les attendus et la condition suivante :

- Une demande de permis de démolition devra être déposée pour la remise à jardin existante.

En référence aux documents suivants :

- Croquis d'implantation transmis par le demandeur et reçu le 18 mars 2026;
- Élévations préparées par Myriam Bernard, de chez Cabanons Fontaine, datées du 30 mars 2026, feuillet 01 de 01.
- Description des matériaux transmise par le demandeur et reçue par courriel le 31 mars 2026.

Claude Rainville et Marie-Ève Daunais se joignent au comité durant la présentation du point suivant.

CCU-26051909

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE

LIEU : 423, RUE DES PLATEAUX (LOT 3 703 718)

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée au 423, rue des Plateaux;

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 :

- Préconiser une intégration harmonieuse au contexte d'insertion pour les résidences et les garages détachés servant un usage résidentiel, notamment afin de réduire les ruptures d'échelle;
- Intégrer harmonieusement le bâtiment au cadre bâti existant;
- Le volume du bâtiment ne cause pas un effet de masse ou d'écrasement sur les bâtiments voisins;
- Favoriser une architecture soignée intégrée au contexte d'insertion;
- Les matériaux de parement sont sobres et adaptés au contexte d'insertion;
- La palette de couleurs est sobre et adaptée au contexte d'insertion;

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

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

DE REFUSER le PIIA pour un permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée, selon les attendus et les raisons suivantes :

- Le volume et l'implantation créent un effet de masse sur le voisin de gauche;
- Les matériaux de revêtement de parement ne s'harmonisent pas avec le caractère du secteur.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture réalisés par NG de Dessins Drummond, datés du 28 avril 2026, feuillets 1-8 à 4-8;
- Plan projet d'implantation, préparé par Vital Roy, arpenteur-géomètre de chez Vital Roy Arpenteurs-Géomètres, daté du 12 mars 2026, minute 63572;
- Élévations couleur;
- Modélisation 3D couleur, pages 1 à 2 de 2.

CCU-26051910

RECOMMANDATION

CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UN PROJET D'AFFICHAGE

LIEU : 300-328, BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER (SUITE 304)

ATTENDU la réception d'une demande de certificat d'autorisation pour un projet d'affichage, soit une enseigne de façade et une enseigne détachée au 300-238, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier (suite 304);

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 le PIIA pour l'obtention d'un certificat d'autorisation pour un projet d'affichage, selon les attendus.

En référence au document suivant :

- Cahier de présentation des enseignes Posimage, trois feuillets datés du 16 décembre 2025 (Isothermic Portes et fenêtres).

CCU-26051911

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX DE TRANSFORMATION

LIEU : 594, RUE VENDÔME

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction pour des travaux de transformation projetés au 594, rue Vendôme;

ATTENDU QUE les travaux visent à retirer la porte et l'avant-toit sur la façade latérale gauche et à remplacer une fenêtre en façade arrière par une porte patio;

ATTENDU QUE la volumétrie du bâtiment, la forme de la toiture ainsi que la forme, le type, la dimension et l'ornementation des autres ouvertures sont conservés;

ATTENDU QUE plusieurs immeubles d'intérêt patrimonial de la rue Vendôme ont fait l'objet de travaux similaires à ceux visés par la présente demande;

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, notamment :

- Mettre en valeur l'identité architecturale particulière de tout immeuble d'intérêt patrimonial;
- La forme (ex. : carrée, cintrée), le type (ex. : carreaux, fenêtre jumelée) et l'ornementation (ex. : chambranle mouluré, persiennes, imposte, tympan) des ouvertures d'origine sont conservés ou, si des travaux précédents ont fait disparaître les éléments d'origine, les ouvertures reprennent un langage découlant des pratiques de l'époque de la construction de l'immeuble d'intérêt patrimonial;

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 des travaux de transformation, selon les attendus et la condition suivante :

- La nouvelle porte sur la façade arrière devra intégrer des carreaux.

En référence aux documents suivants :

- Élévations et soumission préparées par la requérante, reçues le 16 avril 2026;
- Description des matériaux préparée par la requérante, reçue le 14 mai 2026.

CCU-26051912

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT

LIEU : 80, RUE DES ÉRABLES

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction pour des travaux d'agrandissement du bâtiment principal en cour arrière au 80, rue des Érables;

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 le PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour l'agrandissement du bâtiment principal, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par Frédéric Methot de chez EXA Architecture, dossier n° A26-049, datés du 17 avril 2026, feuillets 1 à 5.

CCU-26051913

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UN BÂTIMENT ACCESSOIRE

LIEU : 450, CHEMIN DES MOULINS

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction pour un bâtiment accessoire projeté au 450, chemin des Moulins;

ATTENDU QUE les travaux consistent à construire une pergola dans la cour intérieure du bâtiment principal;

ATTENDU QUE le projet est assujetti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 1364, section 4.22, en fonction des objectifs et critères applicables au Village de la Montagne;

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 pergola, selon les attendus.

En référence aux documents suivants :

- Plan d'aménagement paysager, dessiné par M.M.B., daté du 16 janvier 2023;
- Plan de construction Vertik Design, daté du 27 janvier 2026, feuillets 1 à 3;
- Modélisation 3D.

CCU-26051914

RECOMMANDATION

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

LIEU : 1001, CHEMIN DES PATRIOTES NORD

ATTENDU la réception d'une demande de certificat d'autorisation pour des travaux d'aménagement de terrain projetés au 1001, chemin des Patriotes Nord;

ATTENDU QUE les travaux ont déjà été réalisés et consistaient en la stabilisation de la rive;

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 le PIIA pour des travaux d'aménagement de terrain, selon les attendus.

CCU-26051915

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE

LIEU : 48, RUE PLANTE (ADRESSE PROJETÉE)
(LOT 6 656 050)

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction pour une habitation unifamiliale isolée projetée sur le lot 6 656 050;

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 majoritairement 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 : « 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 François Lafleur, de chez Vital Roy Arpenteurs-Géomètres, minute 1264, daté du 7 avril 2026, reçu le 7 avril 2026;
- Cahier d'architecture préparé par Caroline Bousquet, de chez CBA Architecture, dossier 0251430, daté du 12 mai 2025, feuillets A100 à A307.

CCU-26051916

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR UNE HABITATION UNIFAMILIALE ISOLÉE

LIEU : 631, RUE DOYLE (ADRESSE PROJETÉE)
(LOT 6 667 697)

ATTENDU la réception d'une demande de construction pour une habitation unifamiliale isolée sur le lot 6 668 697, rue Doyle;

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 :

- Préconiser une intégration harmonieuse au contexte d'insertion pour les résidences et les garages détachés servant un usage résidentiel, notamment afin de réduire les ruptures d'échelle;
- 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;

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

Il est unanimement recommandé au conseil municipal

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

- La maçonnerie devra remplacer le revêtement de fibrociment horizontal sur la partie inférieure de la façade latérale gauche jusqu'au décroché, en continuité avec le traitement de la façade principale;
- La maçonnerie devra remplacer le revêtement de fibrociment horizontal sur toute la partie inférieure de la façade latérale droite, en continuité avec le traitement de la façade principale.

En référence aux documents suivants :

- Plans d'architecture préparés par G. Martel, datés du 19 avril 2026, feuillets 1-8 à 4-8;
- Plan projet d'implantation, signé par François Lafleur, arpenteur-géomètre de chez Vital Roy Arpenteurs-Géomètres, daté 17 avril 2026, minute 1304;
- Élévations couleur, pages 1 à 4 de 4;
- Modélisation 3D couleur.

CCU-26051917

RECOMMANDATION

PERMIS DE CONSTRUCTION POUR DES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT ET DE TRANSFORMATION

LIEU : 360, CHEMIN DES PATRIOTES SUD

ATTENDU la réception d'une demande de permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de transformation projetés au 360, chemin des Patriotes Sud;

ATTENDU QUE les travaux d'agrandissement visent à ajouter un volume d'un étage en cour arrière, du côté gauche de la façade arrière;

ATTENDU QUE les travaux de transformation visent :

- La modification et le remplacement de plusieurs fenêtres sur les façades latérale droite et arrière;
- La conversion en pièce habitable de la véranda en cour avant;
- Le changement de couleur du parement extérieur, de la porte d'entrée et des cadres des ouvertures;

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, notamment :

- Mettre en valeur l'identité architecturale particulière de tout immeuble d'intérêt patrimonial;
- La forme (ex. : carrée, cintrée), le type (ex. : carreaux, fenêtre jumelée) et l'ornementation (ex. : chambranle mouluré, persiennes, imposte, tympan) des ouvertures d'origine sont conservés ou, si des travaux précédents ont fait disparaître les éléments d'origine, les ouvertures reprennent un langage découlant des pratiques de l'époque de la construction de l'immeuble d'intérêt patrimonial;

ATTENDU QUE le projet est assujéti aux dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale no 1364, section 4.8, en fonction des objectifs et critères applicables au secteur sud du chemin des Patriotes, notamment :

- Préconiser une architecture inspirée par les approches classiques ou historiques et en harmonie avec le contexte d'insertion;

- Les façades latérales visibles du chemin des Patriotes reprennent certaines composantes 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 le PIIA pour l'obtention d'un permis de construction pour des travaux d'agrandissement et de transformation, selon les attendus et la condition suivante :

- La fenêtre à remplacer au rez-de-chaussée, sur la façade latérale droite, vers la cour arrière, devra être à trois sections et être de la même hauteur que les fenêtres du même niveau sur cette façade.

En référence aux documents suivants :

- Plan projet d'implantation signé par Sylvain Huet, de chez Gendron Lefebvre Arpentiers-Géomètres, minute 21575, daté du 10 avril 2026;
- Élévations couleur transmises par le demandeur, reçues le 17 avril 2026;
- Modélisation 3D préparée par Lucifora Design, transmise par le demandeur le 17 avril 2026;
- Description des matériaux transmise par le demandeur, reçue le 15 mai 2026.

CCU-26051918

ACCEPTATION

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Considérant que l'ordre du jour est épuisé,

L'assemblée est levée à 22 h 30.


Marie-Line Des Roches, secrétaire


Jean-Marc Bernard, président