

Châteauguay



PROCÈS-VERBAL

SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE CHÂTEAUGUAY TENUE LE 10 MAI 2022 À 13 H 30 EN VIDÉOCONFÉRENCE

SONT PRÉSENTS :

Madame Sylvie CASTONGUAY, membre
Madame Catherine BOUDREAU-PELLAND, membre
Monsieur Barry DOYLE, membre et conseiller municipal
Monsieur Michel GENDRON, membre et conseiller municipal

Formant le quorum du comité consultatif d'urbanisme.

SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Madame Isabelle SERGERIE, conseillère en urbanisme
Madame Stéphanie MARTIN, analyste en urbanisme
Monsieur Jocelyn BOULANGER, chef de la Division urbanisme et environnement

SONT ABSENTS :

Madame Maryse MELOCHE, membre
Monsieur Ali ALIBAY, membre

SUIVI

CCU 2022-05-465

1.1

Lecture et adoption de l'ordre du jour

Il est proposé par Madame Sylvie Castonguay

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE l'ordre du jour du présent comité consultatif d'urbanisme soit adopté tel que présenté.

ADOPTÉE.

2.1 Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 12 avril 2022 ajournée et complétée le 19 avril 2022

ATTENDU QUE chacun des membres du comité consultatif d'urbanisme a eu accès au procès-verbal de la séance ordinaire tenue le 12 avril 2022, ajournée et complétée le 19 avril 2022;

Il est proposé par Madame Sylvie Castonguay

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE les membres approuvent le procès-verbal de la séance ordinaire du 12 avril 2022 ajournée et complétée le 19 avril 2022.

ADOPTÉE.

3.1 Suivi du procès-verbal de la séance ordinaire du 12 avril 2022 ajournée et complétée le 19 avril 2022

Monsieur Jocelyn Boulanger fait le suivi des demandes adressées au comité consultatif d'urbanisme à la séance ordinaire du 12 avril 2022, ajournée et complétée le 19 avril 2022.

4.1 PPCMOI

S.O.

5.1 Discussion concernant une demande de dérogation mineure au 20, rue Gilmour - Divers

Les membres du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont pris connaissance du dossier et ils s'entendent sur les points suivants :

- Que plusieurs dérogations mineures peuvent facilement être éliminées;
- Qu'ils sont d'accord à recommander favorablement une dérogation mineure relative à la marge avant sur la rue Gilmour afin d'aligner le bâtiment avec les autres bâtiments adjacents et d'implanter le bâtiment à l'extérieur de la zone inondable;
- Que le stationnement destiné pour les personnes à mobilité réduite devrait être relocalisé à l'intérieur et que l'une des deux cages d'escalier devrait devenir une cage d'ascenseur;

- Que les allées de circulation dans l'espace de stationnement souterrain sont non conformes et que la superficie du bâtiment devrait être ajustée en conséquence;
- Qu'il manque des informations sur les plans, notamment au niveau de l'entreposage des matières résiduelles, de la pente de l'allée de circulation, de la hauteur totale du bâtiment, etc.;
- Que les couleurs choisies pour l'extérieur du bâtiment conviennent au secteur;
- Que plusieurs arbres seront abattus et qu'il faudrait en conserver le plus possible et localiser ceux qui seront conservés;
- Qu'il devrait y avoir un arbre à tous les 10 mètres linéaires le long de la ligne de terrain donnant sur la rue Gilmour et le long de l'accès privé (anciennement la place Gilmour).

Enfin, tous les membres s'entendent pour que le projet soit revu et qu'une autre proposition soit présentée lors d'une séance ultérieure.

5.2 Discussion concernant une autorisation de construction résidentielle au 20, rue Gilmour dans le cadre d'une demande de PIIA

Les membres du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont pris connaissance du dossier et ils s'entendent sur les points suivants :

- Que plusieurs dérogations mineures peuvent facilement être éliminées;
- Qu'ils sont d'accord à recommander favorablement une dérogation mineure relative à la marge avant sur la rue Gilmour afin d'implanter le bâtiment à l'extérieur de la zone inondable;
- Que le stationnement destiné pour les personnes à mobilité réduite devrait être relocalisé à l'intérieur et que l'une des deux cages d'escalier devrait devenir une cage d'ascenseur;
- Que les allées de circulation dans l'espace de stationnement souterrain sont non conformes et que la superficie du bâtiment devrait être ajustée en conséquence;
- Qu'il manque des informations sur les plans, notamment au niveau de l'entreposage des matières résiduelles, de la pente de l'allée de circulation, de la hauteur totale du bâtiment, etc.;
- Que les couleurs choisies pour l'extérieur du bâtiment conviennent au secteur;
- Que plusieurs arbres seront abattus et qu'il faudrait en conserver le plus possible et localiser ceux qui seront conservés;

- Qu'il devrait y avoir un arbre à tous les 10 mètres linéaires le long de la ligne de terrain donnant sur la rue Gilmour et le long de l'accès privé (anciennement la place Gilmour).

Enfin, tous les membres s'entendent pour que le projet soit revu et qu'une autre proposition soit présentée lors d'une séance ultérieure.

CCU 2022-05-467

5.3

Demande de dérogation mineure au 30, rue Rodrigue - Marge

ATTENDU la demande de madame Maryse Moreau, propriétaire de l'immeuble situé au 30, rue Rodrigue;

ATTENDU QUE la demande est assujettie au règlement Z-3500 relatif aux dérogations mineures;

ATTENDU QUE l'application des dispositions du règlement de zonage a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande;

ATTENDU QUE la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

Il est proposé par Madame Sylvie Castonguay

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure pour un immeuble situé au 30, rue Rodrigue, connu comme étant le lot 5 023 394, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre une marge arrière minimale de 6,79 mètres alors que la grille des usages et des normes de la zone H-339 exige une marge arrière minimale de 7,6 mètres pour un bâtiment de la classe d'usages « Habitation ».

QUE le tout soit conforme au certificat de localisation daté du 28 juin 2016, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan 2016-41432, minute 32150.

ADOPTÉE.

CCU 2022-05-468

5.4

Autorisation pour l'ajout d'un étage à un bâtiment résidentiel au 33, rue Melba - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Judith Grégoire, propriétaire de l'immeuble situé au 33, rue Melba;

ATTENDU QUE la demande est assujettie au règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et qu'elle respecte les critères applicables;

ATTENDU QUE le projet d'ajout d'un étage ne contribue pas à créer un effet de masse ou d'écrasement sur les propriétés adjacentes;

ATTENDU QUE les proportions et la disposition des ouvertures du deuxième étage sont semblables à celles des ouvertures du premier étage;

ATTENDU QUE le projet respecte l'architecture du bâtiment transformé ainsi que celle des bâtiments avoisinants;

ATTENDU QUE les matériaux de revêtement extérieur et les éléments décoratifs et architectoniques s'harmonisent partout sur le bâtiment;

Il est proposé par Madame Catherine Boudreau-Pelland

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accepter la demande pour un immeuble situé au 33, rue Melba, connu comme étant le lot 4 278 796, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre l'ajout d'un étage à un bâtiment résidentiel.

QUE le tout soit conforme aux plans détaillés ci-dessous :

- Plan du projet daté du 30 mars 2022, préparé par la firme J.Dagenais Architecte + Associés, projet AR21-3330, pages 1 à 9;
- Plan d'implantation daté du 4 avril 2022, préparé par la firme CIVITAS - Arpenteurs-géomètres inc. dossier ALON-222286-1, minute 30144.

QUE toute autre disposition soit conforme à la réglementation municipale en vigueur.

ADOPTÉE.

CCU 2022-05-469

5.5

Autorisation de rénovation d'un bâtiment commercial au 53A - 57, boulevard Saint-Jean-Baptiste - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Rachel Ducharme, architecte pour le Groupe Leclerc, représentante autorisée de l'entreprise 9267-4712 Québec inc., propriétaire de l'immeuble situé au 53A - 57, boulevard Saint-Jean-Baptiste;

ATTENDU QUE la demande est assujettie au règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et qu'elle respecte les critères applicables;

ATTENDU QUE l'architecture de facture contemporaine permet la définition d'une identité forte et distinctive;

ATTENDU QUE la diversité architecturale des modèles proposés respecte le milieu existant;

ATTENDU QUE l'implantation des bâtiments respecte le milieu naturel que l'on retrouve sur le projet;

Il est proposé par Madame Catherine Boudreau-Pelland

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accepter la demande pour un immeuble situé au 53A - 57, boulevard Saint-Jean-Baptiste, connu comme étant le lot 4 052 174, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la rénovation d'un bâtiment commercial.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Que 3 arbres au minimum soient plantés dans la cour avant, qu'un minimum de 6 arbres soit planté dans l'aire de stationnement et qu'un minimum de 8 arbres soit planté dans la bande de gazon située à l'arrière;
- Qu'un espace pour le stationnement des vélos soit aménagé sur le site.

QUE le tout soit conforme au plan du projet daté du 22 avril 2022, préparé par la firme Groupe Leclerc - Architecture + Design, dossier Motel Rustik - Plan émis pour CCU.

QUE toute autre disposition soit conforme à la réglementation municipale en vigueur.

ADOPTÉE.

ATTENDU la demande de monsieur Sébastien Giroux, propriétaire de l'immeuble situé au 103, rue Manor;

ATTENDU QUE la demande est assujettie au règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et qu'elle respecte les critères applicables;

ATTENDU QUE le projet d'ajout d'un étage ne contribue pas à créer un effet de masse ou d'écrasement sur les propriétés adjacentes;

ATTENDU QUE les proportions et la disposition des ouvertures du deuxième étage sont semblables à celle des ouvertures du premier étage;

ATTENDU QUE les matériaux de revêtement extérieur et les éléments décoratifs et architectoniques s'harmonisent partout sur le bâtiment;

Il est proposé par Madame Sylvie Castonguay

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accepter la demande pour un immeuble situé au 103, rue Manor, connu comme étant le lot 6 108 175, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre l'agrandissement du bâtiment principal et du garage.

Que le tout respecte les conditions suivantes :

- Que le mur du garage avec la porte d'accès soit modifié par l'ajout de fenêtres comme recommandé à l'alternative numéro 2 de l'annexe G;
- Que la porte d'accès piétonne du garage donnant sur la rue soit peinte de couleur gris foncé, similaire au nouveau revêtement extérieur de déclin afin de ne pas la mettre en évidence et de ne pas voler la vedette à l'entrée principale.

Que le tout soit conforme aux plans suivants :

- Plan du projet daté d'avril 2022, préparé par Stéphane Borysiewicz, plan 22014, pages 1 à 6;
- Plan d'implantation daté du 21 mars 2022, préparé par la firme Danny Drolet - Arpenteur-géomètre inc., plan 2022-47257-P, minute 40517.

QUE toute autre disposition soit conforme à la réglementation municipale en vigueur.

ADOPTÉE.

CCU 2022-05-471

5.7

Autorisation de rénovation résidentielle au 105, chemin de la Haute-Rivière - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Louise Morand, propriétaire de l'immeuble situé au 105, chemin de la Haute-Rivière;

ATTENDU QUE la demande est assujettie au règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et qu'elle respecte les critères applicables;

ATTENDU QUE la toiture du bâtiment existant demande des réparations;

ATTENDU QUE la couleur et le matériau du nouveau revêtement proposé s'harmonisent avec le bâtiment existant et son histoire;

ATTENDU QUE le type du nouveau revêtement proposé ne s'harmonise pas avec l'âge de la propriété;

Il est proposé par Madame Catherine Boudreau-Pelland

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accepter la demande pour un immeuble situé au 105, chemin de la Haute-Rivière, connu comme étant le lot 6 106 354, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre le remplacement d'une partie du toit d'un bâtiment résidentiel.

Que le tout respecte la condition que la toiture soit plutôt recouverte par de la tôle en utilisant l'un ou l'autre des types d'installation présentés en annexe F. Nous demandons toutefois à la requérante de prioriser une tôle ayant l'apparence de tôle à baguettes afin de respecter l'aspect d'origine du bâtiment au maximum.

Que la couleur soit conforme au document daté du 26 avril 2022 disponible en annexe C.

QUE toute autre disposition soit conforme à la réglementation municipale en vigueur.

CCU 2022-05-472

5.8

Autorisation de construction résidentielle au 153, rue Gilmour - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Scott Thomson, propriétaire de l'immeuble situé au 153, rue Gilmour;

ATTENDU QUE la demande est assujettie au règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et qu'elle respecte les critères applicables;

ATTENDU QUE les couleurs et textures des matériaux de revêtement sont compatibles avec ceux des bâtiments adjacents et du secteur;

ATTENDU QUE le nouveau bâtiment contribue à créer un effet de masse ou d'écrasement sur les propriétés adjacentes;

ATTENDU QUE le traitement du gabarit et des hauteurs du bâtiment cherche à créer une harmonisation avec le cadre bâti environnant;

Il est proposé par Madame Sylvie Castonguay

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accepter la demande pour un immeuble situé au 153, rue Gilmour, connu comme étant le lot 4 279 530, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée.

Que le tout respecte les conditions suivantes :

- Que des plantations et arbustes soient aménagés tout le long de la façade avant du bâtiment principal et du garage, sauf devant les portes et les fenêtres proposées, afin de camoufler l'apparence des fondations;
- Que la haie de cèdres située entre le 264, boulevard Maple et le 153, rue Gilmour soit conservée;
- Que l'arbre situé en cour avant du terrain soit conservé.

Que le tout soit conforme aux plans suivants :

- Plan du projet daté du 17 janvier 2022, préparé par la firme Les Plans Architectura, plan 22008;
- Plan du garage daté du 17 janvier 2022, préparé par la firme Les Plans Architectura, plan 22008;
- Plan d'implantation daté du 14 mars 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc. - Arpenteur-géomètre, plan 2022-47250, minute 40480;
- Choix de matériaux et perspective 3D disponibles en annexe G.

QUE toute autre disposition soit conforme à la réglementation municipale en vigueur.

ADOPTÉE.

CCU 2022-05-473

5.9 Demande de dérogation mineure au 201, rue Fernand-Seguin - Génératrice

ATTENDU la demande de monsieur Martin Troy pour la Société québécoise des infrastructures, représentant autorisé du Centre de services scolaire des Grandes-Seigneuries, propriétaire de l'immeuble situé au 201, rue Fernand-Seguin;

ATTENDU QUE la demande est assujettie au règlement Z-3500 relatif aux dérogations mineures;

ATTENDU QUE l'application des dispositions du règlement de zonage a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande;

ATTENDU QUE la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

Il est proposé par Madame Catherine Boudreau-Pelland

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure pour un immeuble situé au 201, rue Fernand-Seguin, connu comme étant le lot 6 447 987, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre l'installation d'une génératrice en cour avant, alors que la réglementation le permet uniquement dans une cour latérale ou une cour arrière.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Qu'un mur-écran conforme à la réglementation soit aménagé au pourtour de la génératrice afin de la camoufler;

- Qu'une haie de cèdres, des plantations et des arbres soient plantés de façon permanente au pourtour de la génératrice, partout où les aménagements le permettent, afin de la camoufler;
- Que des cèdres, des plantations et des arbres en pots ou aménagés de manière amovible soient ajoutés au pourtour de la génératrice, partout où les aménagements ne permettent pas la plantation de végétation permanente, afin de la camoufler;
- Qu'une insonorisation de l'installation soit prévue pour limiter le bruit s'émanant de la génératrice à 55 dBA à 7 mètres de distance.

QUE le tout soit conforme au plan d'implantation daté du 18 mars 2022, préparé par le consortium architecture composé de « Marosi Troy Architectes inc. », « Jodoin, Lamarre, Pratte - Architectes » et de « Labbé Architecte », dossier Nouvelle école secondaire Louis-Philippe-Paré - Phase 2, page A-100.

QUE le tout soit conforme à la réglementation en vigueur.

ADOPTÉE.

CCU 2022-05-474

5.10 Demande de dérogation mineure au 208-A, rue Robert Est - Lot

ATTENDU la demande de madame Leah Favreau, propriétaire de l'immeuble situé au 208-A, rue Robert Est;

ATTENDU QUE la demande est assujettie au règlement Z-3500 relatif aux dérogations mineures;

ATTENDU QU'une dérogation mineure avait déjà été accordée le 16 mars 2020 afin de permettre une opération cadastrale formant le nouveau lot 4 279 959, mais que ce dernier a été formé sans ligne oblique;

ATTENDU QUE l'application des dispositions des règlements de lotissement et de zonage a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande;

ATTENDU QUE la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

Il est proposé par Madame Sylvie Castonguay

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure pour un immeuble situé au 208-A, rue Robert Est, connu comme étant le lot 6 383 365, en vertu des règlements de zonage Z-3001 et de lotissement Z-3200 afin de permettre les éléments suivants :

- Un lot ayant une largeur minimale de 15,24 mètres, alors que la largeur minimale prescrite est fixée à 22,8 mètres pour un terrain de la classe d'usages « Habitation unifamiliale (H1) » de structure isolée;
- Un lot ayant une superficie minimale de 512,4 mètres carrés, alors que la superficie minimale prescrite est fixée à 665 mètres carrés pour un terrain de la classe d'usages « Habitation unifamiliale (H1) » de structure isolée;
- Un lot ayant une ligne latérale oblique à la ligne de rue, alors que la norme exige que toute ligne latérale de lot doive être perpendiculaire à la ligne de rue.

QUE le tout soit conforme au plan d'implantation daté du 25 avril 2022, préparé par la firme Civitas - Arpenteurs-géomètres inc., dossier BSV10350069-4, minute 1195.

ADOPTÉE.

CCU 2022-05-475

5.11 Autorisation de construction résidentielle au 208-A, rue Robert Est - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Leah Favreau, propriétaire de l'immeuble situé au 208-A, rue Robert Est;

ATTENDU QUE la demande est assujettie au règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et qu'elle respecte les critères applicables;

ATTENDU QUE les couleurs et textures des matériaux de revêtement sont compatibles avec ceux des bâtiments adjacents et du secteur;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis que le nouveau bâtiment ne contribue pas à créer un effet de masse ou d'écrasement sur les propriétés adjacentes;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis que le style architectural « scandinave » s'intègre au secteur;

Il est proposé par Madame Sylvie Castonguay

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accepter la demande pour un immeuble situé au 208-A, rue Robert Est, connu comme étant le lot 6 383 365, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'une nouvelle habitation unifamiliale de structure isolée.

QUE le tout soit conforme aux plans suivants :

- Perspective 3D datée du 28 avril 2022;
- Plan d'implantation daté du 25 avril 2022, préparé par la firme Civitas - Arpenteurs-géomètres inc., dossier BSV10350069-4, minute 1194.

QUE toute autre disposition soit conforme à la réglementation municipale en vigueur.

ADOPTÉE.

CCU 2022-05-476

5.12 Autorisation de construction industrielle au 280, boulevard Pierre-Boursier - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Maxime Jubinville, représentant autorisé de la Ville de Châteauguay, propriétaire du lot 6 245 573;

ATTENDU QUE la demande est assujettie au règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et qu'elle respecte les critères applicables;

ATTENDU QUE les couleurs et textures des matériaux de revêtement sont compatibles avec ceux des bâtiments adjacents et du secteur;

ATTENDU QUE les murs aveugles sont évités le long des rues publiques;

ATTENDU QUE l'entrée du bâtiment est marquée de manière significative par des éléments architecturaux et par des aménagements paysagers;

Il est proposé par Madame Catherine Boudreau-Pelland

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accepter la demande pour un immeuble situé au 280, boulevard Pierre-Boursier, connu comme étant le lot 6 245 573, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'un immeuble industriel.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Qu'un plan d'implantation d'un arpenteur-géomètre soit fourni à l'officier responsable avant la présentation de la demande au conseil municipal;
- Qu'un arbre soit planté aux 10 mètres linéaires le long des lignes latérales de terrain et au pourtour de l'espace de stationnement.

QUE le tout soit conforme aux plans détaillés ci-dessous :

- Plan de l'élévation daté du 3 mai 2022, préparé par monsieur Gaétan Dallaire, dossier Maxime Jubinville GD-2206;
- Plan d'implantation préliminaire daté du 31 mars 2022, préparé par monsieur Gaétan Dallaire, contrat GD-2206.

QUE toute autre disposition soit conforme à la réglementation municipale en vigueur.

ADOPTÉE.

CCU 2022-05-477

5.13 Autorisation de construction au 1790, boulevard Ford - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Karine Bourget, représentante autorisée de l'entreprise CMP AMS Capital ltée, propriétaire de l'immeuble situé au 1790, boulevard Ford;

ATTENDU QUE la demande est assujettie au règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et qu'elle respecte les critères applicables;

ATTENDU QUE certaines des façades donnant sur une rue ne sont plus traitées comme des façades principales;

ATTENDU QUE la version précédente avait plus de décrochés et d'éléments architecturaux;

ATTENDU QUE la nouvelle proposition semble être une version moins haut de gamme que la première;

Il est proposé par Madame Sylvie Castonguay

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accepter la demande pour un immeuble situé au 1790, boulevard Ford, connu comme étant le lot 5 022 307, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'un nouveau bâtiment industriel.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Que les portes de service soient peinturées de la même couleur que les murs sur lesquels elles reposent afin de les camoufler;
- Que des aménagements paysagers soient ajoutés face au mur en angle donnant sur la rue des Cascades afin de camoufler le mur de maçonnerie (façade identifiée comme « FDR D » sur le plan d'implantation);
- Qu'un écran opaque conforme à l'article 5.3.53.1 soit aménagé autour de la génératrice;
- Que des haies et des aménagements paysagers camouflent l'écran opaque de la génératrice de la rue;
- Que le terrain de volleyball soit centré entre le quai de chargement/déchargement et le prolongement de la ligne avant du bâtiment principal, et que des arbres similaires à ceux plantés en bordure de rue et des aménagements de verdure soient plantés entre la rue des Cascades et le terrain de volleyball, pour le camoufler légèrement;
- Que les bacs de matières résiduelles soient de type semi-enfoui ou architectural et qu'ils soient déplacés à un endroit peu visible de la rue;
- Qu'une haie soit aménagée le long de l'espace de chargement et de déchargement ainsi qu'à proximité des conteneurs de matières résiduelles afin de le camoufler;
- Que le toit plat soit recouvert d'un revêtement de couleur pâle, d'un toit végétalisé ou de panneaux solaires;
- Que les îlots de verdure aménagés dans les espaces de stationnement soient utilisés comme noues végétalisées, lorsque possible;
- Que les appareils d'éclairage utilisés sur le site soient conçus de manière à orienter les flux de lumières vers le sol et qu'ils utilisent la technologie « dark sky ».
- Que l'utilisation de matériaux écoresponsables soit privilégiée.

QUE le tout soit conforme aux plans suivants :

- Perspective 3D du projet datée de mai 2022 et disponible en annexe D;
- Plan d'implantation de l'architecte, préparé par la firme J. Dagenais - Architecte + Associés, plan AR21-3379, version exec 2, pages 1 à 2.

QUE toute autre disposition soit conforme à la réglementation municipale en vigueur.

ADOPTÉE.

CCU 2022-05-478

5.14 Autorisation de rénovation commerciale au 411, boulevard Saint-Francis - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Cédric Héту, représentant autorisé de la compagnie 9449-8706 Québec inc., propriétaire de l'immeuble situé au 411, boulevard Saint-Francis;

ATTENDU QUE la demande est assujettie au règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et qu'elle respecte les critères applicables;

ATTENDU QUE l'architecture de facture contemporaine permet la définition d'une identité forte et distinctive;

ATTENDU QUE les matériaux et les couleurs s'intègrent au milieu environnant;

ATTENDU QUE la rénovation de l'immeuble permettra de revitaliser un lot déjà développé;

Il est proposé par Madame Catherine Boudreau-Pelland

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accepter la demande pour un immeuble situé au 411, boulevard Saint-Francis, connu comme étant le lot 5 477 214, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre des rénovations sur un immeuble commercial.

QUE le tout respecte la condition qu'un arbre soit planté à tous les 10 mètres linéaires de façade de terrain donnant sur rue.

QUE le tout soit conforme aux plans détaillés ci-dessous :

- Plan du projet daté du 26 avril 2022, préparé par la firme Poirier Fontaine Architecte, plan « Pour CCU - Rénovation Hyundai Châteauguay », pages 1 à 6;
- Certificat de localisation daté du 13 juillet 2020, préparé par monsieur Martin Gascon - Arpenteur-géomètre inc. dossier 07111-19, minute 17458.

QUE toute autre disposition soit conforme à la réglementation municipale en vigueur.

ADOPTÉE.

CCU 2022-05-479

5.15 Demande de dérogation mineure pour le lot 6 407 358 - Marge avant

ATTENDU la demande de madame Audrey Hébert de la compagnie Gali immobilier inc., représentante autorisée de l'entreprise 9289-0334 Québec inc., propriétaire du lot 6 407 358;

ATTENDU QUE la demande est assujettie au règlement Z-3500 relatif aux dérogations mineures;

ATTENDU QUE l'application des dispositions du règlement de zonage a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande;

ATTENDU QUE la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

Il est proposé par Madame Sylvie Castonguay

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure pour le lot 6 407 358, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre :

- Une marge avant maximale de 14,44 mètres alors que l'article 8.1.3.1 du règlement de zonage Z-3001 exige une marge avant maximale de 12,71 mètres;
- Que la case empiète de 3,20 mètres face au bâtiment principal alors que l'article 5.3.20.2 a) permet un empiètement maximal de 2,50 mètres pour une case supplémentaire seulement.

QUE le tout soit conforme au plan d'implantation daté du 22 avril 2022, préparé par la firme Denicourt - Arpenteur-géomètre, dossier 58957, minute 15 532.

ADOPTÉE.

ATTENDU la demande de madame Audrey Hébert de la compagnie Gali immobilier inc., représentante autorisée de l'entreprise 9289-0334 Québec inc., propriétaire du lot 6 407 359;

ATTENDU QUE la demande est assujettie au règlement Z-3500 relatif aux dérogations mineures;

ATTENDU QUE l'application des dispositions du règlement de zonage a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande;

ATTENDU QUE la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

Il est proposé par Madame Sylvie Castonguay

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure pour le lot 6 407 359, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre :

- Une marge avant maximale de 14,44 mètres alors que l'article 8.1.3.1 du règlement de zonage Z-3001 exige une marge avant maximale de 13,25 mètres;
- Que la case empiète de 3,20 mètres face au bâtiment principal alors que l'article 5.3.20.2 a) permet un empiètement maximal de 2,50 mètres pour une case supplémentaire seulement.

QUE le tout soit conforme au plan d'implantation daté du 22 avril 2022, préparé par la firme Denicourt - Arpenteur-géomètre, dossier 58957, minute 15 532.

ADOPTÉE.

6.1 CHANGEMENT DE ZONAGE

S.O.

7.1 Discussion concernant le 21, boulevard Industriel - Les Roulottes Gilbert

Faisant suite à une perte de quorum, les membres restants s'entendent pour discuter de ce dossier lors d'une séance subséquente.

8.1 POINTS NOUVEAUX

S.O.

CCU 2022-05-481

9.1 Levée de la séance

Il est proposé par Madame Catherine Boudreau-Pelland

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE la séance soit levée, les sujets à l'ordre du jour ayant tous été traités, à 16 h.

ADOPTÉE.

Le président,

Le secrétaire,

MICHEL GENDRON

JOCELYN BOULANGER