



**SÉANCE ORDINAIRE DU
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
DE LA VILLE DE CHÂTEAUGUAY
TENUE LE 15 MARS 2022 À 13 H 30
EN VIDÉOCONFÉRENCE**

SONT PRÉSENTS :

Monsieur Michel GENDRON, membre et conseiller municipal
Monsieur Barry DOYLE, membre et conseiller municipal
Monsieur Ali ALIBAY, membre
Madame Maryse MELOCHE, membre
Madame Michelle MORIN, membre
Madame Catherine BOUDREAU-PELLAND, membre

Formant le quorum du comité consultatif d'urbanisme.

SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Monsieur Jocelyn BOULANGER, Chef de la Division urbanisme et environnement
Madame Isabelle SERGERIE, Conseillère en urbanisme
Madame Stéphanie MARTIN, Analyste en urbanisme

EST ABSENTE :

Madame Sylvie CASTONGUAY, membre

SUIVI

CCU 2022-03-421

1.1

Lecture et adoption de l'ordre du jour

Il est proposé par Madame Michelle Morin

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-03-422

2.1 Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 8 février 2022

ATTENDU QUE chacun des membres du comité consultatif d'urbanisme a eu accès au procès-verbal de la séance ordinaire tenue le 8 février 2022;

Il est proposé par Madame Catherine Boudreau-Pelland

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE les membres approuvent le procès-verbal de la séance ordinaire du 8 février 2022.

ADOPTÉE.

3.1 Suivi du procès-verbal de la séance ordinaire du 8 février 2022

Monsieur Jocelyn Boulanger fait le suivi des demandes adressées au comité consultatif d'urbanisme à la séance ordinaire du 8 février 2022.

4.1 PPCMOI

S.O.

Arrivé de monsieur Barry Doyle, membre et représentant du conseil municipal à 13 h 40.

CCU 2022-03-423

5.1 Demande de dérogation mineure au 19, rue Martin - Superficie d'implantation

ATTENDU la demande de monsieur Donald Dubuc, propriétaire de l'immeuble situé au 19, rue Martin;

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 19, rue Martin, connu comme étant le lot 4 280 590, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre la construction d'un bâtiment principal de l'usage « Habitation unifamiliale (H1) » de structure isolée avec une superficie d'implantation minimum de 68,84 mètres carrés au lieu de 70 mètres carrés comme prescrit à la grille des usages et des normes de la zone H-100.

QUE le tout respecte la condition qu'un retour de brique conforme à la réglementation en vigueur soit aménagé sur les murs latéraux.

QUE le tout soit conforme aux plans suivants :

- Plan du projet daté du 7 mars 2022, préparé par Maisons Laprise inc., modèle LAP0652;
- Plan d'implantation daté du 12 mai 2021, préparé par Jacques Beaudoin - Arpenteur-géomètre, plan 97-20031-P, minute 20 685.

ADOPTÉE.

CCU 2022-03-424

5.2

Autorisation de construction résidentielle au 22, rue Duranceau - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Jean-Marc Boudreault, propriétaire de l'immeuble situé au 22, rue Duranceau;

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 des matériaux de revêtement des options 1 et 3 sont compatibles avec ceux des bâtiments adjacents et du secteur;

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

ATTENDU QUE le traitement du gabarit et de l'implantation du bâtiment cherche à créer une harmonisation avec le cadre bâti environnant;

Il est proposé par Monsieur Ali Alibay

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 22, rue Duranceau, connu comme étant le lot 5 142 286, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'une habitation bifamiliale de structure isolée.

QUE le tout respecte la condition que l'option numéro 1 ou numéro 3 soit retenue pour les couleurs des revêtements.

Que le tout soit conforme aux plans suivants :

- Plan du projet daté de décembre 2021, préparé par Stéphane Borysiewicz - Technologue en architecture, projet 22, rue Durandean, plan 21100;
- Plan d'implantation daté du 9 mars 2022 de l'option numéro 1.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-03-425

5.3

Demande de dérogation mineure au
29, rue Dorais - Marge arrière

ATTENDU la demande de monsieur Kirk Johnstone, propriétaire de l'immeuble situé au 29, rue Dorais;

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 Michelle Morin

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 29, rue Dorais, connu comme étant les lots 6 106 058 et 6 108 360, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre une marge arrière minimale de 3,26 mètres au lieu de 6 mètres pour un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation unifamiliale (H1) » de structure isolée situé à l'intérieur de la zone H-735.

QUE le tout soit conforme au certificat de localisation daté du 3 mai 2021, préparé par Danny Drolet inc. - Arpenteur-géomètre, dossier 2021-46137, minute 38954.

ADOPTÉE.

CCU 2022-03-426

5.4

Demande de dérogation mineure au
140, rue de Liège - Stationnement

ATTENDU la demande de madame Sandra Walker, propriétaire de l'immeuble situé au 140, rue de Liège;

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

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

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

ATTENDU QU'il y a déjà très peu d'espace gazonné dans les développements de ce type;

ATTENDU QUE la marge latérale entre les numéros municipaux 138 et 140 est déjà étroite et que le passage de motos à cet endroit pourrait causer des problématiques aux voisins et brimer leur quiétude;

ATTENDU QUE le fait de permettre cette dérogation pour la demanderesse vient créer un précédent et que cela aura un impact sur les surfaces perméables dans le secteur;

Il est proposé par Monsieur Ali Alibay

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

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

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil de refuser la demande de dérogation mineure pour un immeuble situé au 140, rue de Liège, connu comme étant le lot 4 405 502, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre les éléments suivants :

- Permettre l'agrandissement de l'espace de stationnement situé en cour avant et la construction d'un trottoir en cour latérale ayant comme effet de porter la superficie minimale d'espace vert à 11 % en cours avant et latérale alors que la réglementation en vigueur exige une superficie minimale de 30 %.
- Permettre une distance minimale de 0 mètre entre le trottoir et la ligne de terrain latérale alors que la réglementation en vigueur exige une distance minimale de 0,75 mètre.

QUE le tout soit en référence au certificat de localisation modifié par la propriétaire, daté du 7 mars 2022.

ADOPTÉE.

Départ de mesdames Michelle Morin et Catherine Boudreau-Pelland à 14 h 22.

CCU 2022-03-427

5.5 Demande de dérogation mineure au
159, rue Principale - Stationnement

ATTENDU la demande de madame Josée Foucault, représentante autorisée de l'organisme La rencontre Châteauguoise, propriétaire de l'immeuble situé au 159, rue Principale;

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 Monsieur Ali Alibay

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 159, rue Principale, connu comme étant le lot 6 107 574, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre un nombre minimum de 3 cases de stationnement alors que la réglementation municipale permet un minimum de 7 cases pour un usage de la classe « Commerce de voisinage ».

QUE le tout soit conforme au certificat de localisation daté du 1^{er} juin 2021, préparé par la firme Danny Drolet inc., dossier 2021-46197, minute 39149.

ADOPTÉE.

CCU 2022-03-428

5.6

Demande de dérogation mineure au
200, boulevard Brisebois - Implantation

ATTENDU la demande de madame Stéphanie Castaño de la compagnie BARIN architecture et design, représentante autorisée du C.I.S.S.S. de la Montérégie-Ouest, propriétaire de l'immeuble situé au 200, boulevard Brisebois;

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 Maryse Meloche

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 200, boulevard Brisebois, connu comme étant le lot 6 105 597, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre une marge avant minimale de 9,5 mètres alors que la grille des usages et des normes de la zone P-750 exige une marge avant minimale de 12,2 mètres.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Que la génératrice soit camouflée d'un écran opaque de la même couleur que le revêtement extérieur du bâtiment;
- Que les arbres et la haie de cèdres en bordure du boulevard René-Lévesque soient conservés afin de dissimuler davantage l'installation.

QUE le tout soit conforme aux plans suivants :

- Plan du projet daté du 2 mars 2022, préparé par la firme Barin + LLA - Architectes en consortium, projet 21160_CMO, pages 0 à 3, révision 1.

- Plan d'implantation daté du 2 mars 2022, préparé par Louise Rivard - Arpenteur-géomètre inc., dossier 07-1143, minute 23080, version 2.

ADOPTÉE.

CCU 2022-03-429

5.7

Autorisation de construction résidentielle au 239, chemin de la Haute-Rivière - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Nicolas Joly, propriétaire de l'immeuble situé au 239, 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 les couleurs et textures des matériaux de revêtement sont compatibles avec ceux des bâtiments adjacents et du secteur;

ATTENDU QUE le nouveau bâtiment ne contribue pas 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 Monsieur Ali Alibay

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 239, chemin de la Haute-Rivière (22, rue Allard en devenir), connu comme étant le lot 6 106 064, 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 de structure isolée.

QUE le tout respecte la condition que des retours de brique soient aménagés conformément à la réglementation en vigueur, c'est-à-dire sur toute la longueur de la façade secondaire, faisant face au chemin de la Haute-Rivière, au niveau du rez-de-chaussée et sur une longueur minimale de 0,6 mètre du côté latéral gauche.

Que le tout soit conforme aux plans suivants :

- Plan du projet daté du 9 novembre 2021, préparé par la firme Design Roland Hamelin, pages 1/7 à 7/7;

- Plan d'implantation daté du 17 janvier 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc. - Arpenteur-géomètre, plan 2021-46597-P, minute 40279.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-03-430

5.8

Autorisation de construction résidentielle au 264, rue Mitchell - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Marc-André Giguère, propriétaire de l'immeuble situé au 264, rue Mitchell;

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 ne contribue pas à créer un effet de masse ou d'écrasement sur les propriétés adjacentes avec les nouvelles couleurs proposées;

ATTENDU QUE le style architectural proposé est moderne, mais que certains bâtiments du secteur se rénovent dans le même style;

Il est proposé par Madame Sylvie Castonguay

ET RÉSOLU À LA MAJORITÉ (vote : 6 pour et 1 contre) :

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 264, rue Mitchell, connu comme étant le lot 6 364 404, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'une habitation unifamiliale de structure isolée.

QUE le tout respecte la condition que les 2 arbres appartenant à la Ville, situés le long de la rue, soient conservés et que si l'abattage d'autres arbres en cour avant est nécessaire, il faudra obligatoirement les remplacer par des arbres de dimensions conformes à la réglementation présentement en vigueur. L'allée de stationnement devra être aménagée en tenant compte de la conservation de ces 2 arbres.

QUE le tout soit conforme à l'annexe E présentant le plan modifié par le propriétaire en date du 18 mars 2022.

QU'un plan d'implantation d'un arpenteur-géomètre conforme soit inclus au projet avant la présentation du dossier au Conseil municipal.

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

ADOPTÉE.

Les membres du CCU demandent que les critères de PIIA pour les nouveaux bâtiments adjacents à un bâtiment construit avant l'an 2000 soient revus afin de tenir compte du nouveau contexte de rénovation des maisons existantes et des nouvelles tendances dans le domaine de la construction.

CCU 2022-03-431

5.9

Autorisation de rénovation résidentielle au 313, boulevard Saint-Francis - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Éric Allard, propriétaire de l'immeuble situé au 313, 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 les proportions du bâtiment lui confèrent une apparence d'habitation unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE les matériaux et les couleurs du bâtiment contribuent par leur compatibilité à une apparence d'habitation unifamiliale isolée;

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;

Il est proposé par Monsieur Ali Alibay

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 313, boulevard Saint-Francis, connu comme étant le lot 4 277 940, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre l'agrandissement d'un logement intergénérationnel et l'ajout d'un étage.

QUE le tout respecte la condition qu'un plan d'implantation d'un arpenteur-géomètre soit remis à l'officier responsable avant la présentation de la demande au conseil municipal.

QUE le tout soit conforme au plan du projet daté du mois d'août 2021, préparé par Audrey Lalancette, technologue en architecture, projet Agrandissement - résidence intergénération.

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

ADOPTÉE.

Départ de monsieur Barry Doyle, membre et représentant du conseil municipal à 15 h 30.

CCU 2022-03-432

5.10 Ajournement de la séance

CONSIDÉRANT le départ de monsieur Barry Doyle, membre et conseiller municipal, à 15 h 30;

CONSIDÉRANT que le comité consultatif d'urbanisme n'a plus quorum.

Il est proposé par Madame Maryse Meloche

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE la séance soit ajournée au vendredi 18 mars 2022 à 10 h.

ADOPTÉE.

CCU 2022-03-433

5.11 Réouverture de la séance du 15 mars 2022

ATTENDU QU'il y a quorum;

Il est proposé par Madame Maryse Meloche

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE la séance soit réouverte le vendredi 18 mars 2022, à 10 h.

SONT PRÉSENTS :

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

Formant le quorum du comité consultatif d'urbanisme.

SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Monsieur Jocelyn BOULANGER, Chef de la Division urbanisme et environnement
Madame Isabelle SERGERIE, Conseillère en urbanisme
Madame Stéphanie MARTIN, Analyste en urbanisme

SONT ABSENTS :

Madame Michelle MORIN, membre
Monsieur Ali ALIBAY, membre

ADOPTÉE.

CCU 2022-03-434

5.12 Demande de dérogation mineure au
325, rue Brault - Stationnement

ATTENDU la demande de monsieur Julien Cousineau, propriétaire de l'immeuble situé au 325, rue Brault;

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

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

ATTENDU QUE les plans reçus sont sommaires et incomplets;

ATTENDU QU'il serait possible de faire un projet de plus petite ampleur qui respecte la réglementation en vigueur;

ATTENDU QUE le projet présenté comprend une superficie importante pour l'aménagement des espaces de stationnement et, par le fait même, d'îlots de chaleur;

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 de refuser la demande de dérogation mineure pour un immeuble situé au 325, rue Brault, connu comme étant le lot 5 142 335, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre les éléments suivants :

- Permettre un empiètement du stationnement de 140 % (\pm 11 mètres) au lieu de 50 % (3,8 mètres) du stationnement dans la marge avant prescrite à la grille des usages H-817, face à la rue Taylor (article 5.3.20.3 premier alinéa du règlement Z-3001);
- Permettre une largeur minimale de 6,7 mètres au lieu de 8 mètres d'un accès servant à la fois à l'entrée et la sortie de véhicules face à la rue Taylor (article 11.1.9 j) du règlement Z-3001);
- Permettre un espace de stationnement situé dans le prolongement des murs latéraux du bâtiment principal en cour avant face à la rue Taylor alors que le règlement le prohibe (article 5.3.20.3 du règlement Z-3001);
- Permettre un empiètement du stationnement de 72 % (\pm 11 mètres) au lieu de 50 % (3,8 mètres) du stationnement dans la marge avant prescrite à la grille des usages H-817 face à la rue Brault (article 5.3.20.3 du règlement Z-3001);
- Permettre un ratio de 1,4 case de stationnement au lieu de 1,5 (7 cases au lieu de 8 cases) pour un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation multifamiliale (H3) » de structure isolée (article 11.2.1 point 3) du règlement de zonage Z-3001);
- Permettre que les manœuvres de stationnement se fassent à même la rue Brault au lieu qu'elles se fassent hors rue pour un bâtiment de la classe d'usage « Habitation multifamiliale (H3) » de structure isolée (article 11.1.9 b) du règlement de zonage Z-3001).

QUE le tout soit en référence au plan d'implantation daté du 1^{er} avril 2021 et révisé le 7 avril 2021, préparé par la firme MDTP - Atelier d'architecture, projet 2833-21.

ADOPTÉE.

CCU 2022-03-435

6.1

Demande de changement de zonage visant à permettre l'usage « 6412 Service de lavage d'automobiles (manuel seulement) » dans la zone C-231

ATTENDU la demande de monsieur Robert Dandurand, représentant autorisé de monsieur Fariba Rezale, propriétaire de l'immeuble situé au 79, boulevard Saint-Jean-Baptiste;

ATTENDU QUE la compagnie « Entreprise » faisait déjà du lavage de véhicules sur place et que la Ville n'a jamais reçu de plainte en ce sens;

ATTENDU QUE la demande est assujettie à un changement de zonage;

ATTENDU QUE d'accorder un changement de zonage n'aurait pas d'impact supplémentaire par rapport aux usages présentement autorisés à l'intérieur de la zone C-231;

Il est proposé par Madame Maryse Meloche

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 changement de zonage pour la zone C-231 visant à y autoriser l'usage « 6412 Service de lavage d'automobiles (manuel seulement) », en vertu du règlement de zonage Z-3001 à la suite d'une demande pour le 79, boulevard Saint-Jean-Baptiste connu comme étant le lot 4 053 250.

QUE toutes autres dispositions soient conformes à la réglementation municipale en vigueur.

ADOPTÉE.

Arrivé de monsieur Michel Gendron, membre et représentant du conseil municipal à 10 h 12.

7.1 Discussion concernant une demande de PIIA pour l'ajout d'un étage à une habitation résidentielle située au 68, rue de Laval

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

- Que l'apparence du bâtiment est à la fois très massive et très haute;
- Qu'il doit y avoir des décrochés ou des éléments architecturaux particuliers tels que des pignons et des retraits pour limiter l'apparence massive de boîte carrée;
- Que la pente de toit devrait être diminuée afin de réduire l'effet de hauteur du bâtiment;

- Que les couleurs sont trop foncées et qu'elles doivent s'agencer avec les bâtiments du secteur;
- Qu'il sera difficile d'avoir la même brique à l'étage et au rez-de-chaussée et qu'il serait préférable d'avoir la même brique sur l'ensemble du bâtiment;
- Que dans son état actuel, le bâtiment proposé ressemble davantage à un bloc d'appartements qu'à une résidence unifamiliale. La fenêtre située dans le retrait vis-à-vis l'entrée principale accentue cet effet et le retrait pourrait être repensé;
- Que parmi les 3 options, la première avec la baie vitrée en relief semble être la plus appropriée puisqu'elle présente plus de volumétrie. Elle devrait toutefois être revue en fonction des éléments précédemment décrits;
- Que les membres conseillent au requérant d'engager un professionnel provenant du milieu de l'architecture pour l'aider dans la conception de l'apparence et des plans techniques. Certains détails semblent être difficilement réalisables, notamment au niveau du poids additionnel de la brique jusqu'au toit.

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

8.1 POINTS NOUVEAUX

S.O.

CCU 2022-03-436

9.1

Levée de la séance

Il est proposé par Madame Maryse Meloche

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE la séance soit levée, les sujets à l'ordre du jour ayant tous été traités, le 18 mars 2022 à 10 h 45.

ADOPTÉE.

Le président,

Le secrétaire,

MICHEL GENDRON

JOCELYN BOULANGER