

Châteauguay



PROCÈS-VERBAL

SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE CHÂTEAUGUAY TENUE LE 19 JANVIER 2022 À 13 H 30 EN VIDÉOCONFÉRENCE

SONT PRÉSENTS :

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

Formant la totalité 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

SUIVI

CCU 2022-01-400

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.

CCU 2022-01-401

2.1 Approbation des procès-verbaux de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 14 décembre 2021 et de la séance extraordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 15 décembre 2021

ATTENDU QUE chacun des membres du comité consultatif d'urbanisme a eu accès aux procès-verbaux de la séance ordinaire tenue le 14 décembre 2021 et de la séance extraordinaire tenue le 15 décembre 2021;

Il est proposé par Madame Catherine Boudreau-Pelland

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE les membres approuvent les procès-verbaux de la séance ordinaire du 14 décembre 2021 et de la séance extraordinaire du 15 décembre 2021.

ADOPTÉE.

3.1 Suivi du procès-verbal de la séance ordinaire du 14 décembre 2021 et de la séance extraordinaire du 15 décembre 2021

Monsieur Jocelyn Boulanger fait le suivi des demandes adressées au comité consultatif d'urbanisme à la séance ordinaire du 14 décembre 2021 et à la séance extraordinaire du 15 décembre 2021.

4.1 PPCMOI

S.O.

CCU 2022-01-402

5.1 Autorisation de construction communautaire au 230, boulevard Brisebois - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Benoit Auclair, représentant autorisé de l'entreprise 9216-0704 Québec inc., propriétaire de l'immeuble situé au 230, boulevard Brisebois;

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 des composantes extérieures et des formes des bâtiments voisins se reflète sur le nouveau bâtiment;

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

ATTENDU l'objectif de concevoir des bâtiments de qualité supérieure et d'un style architectural moderne;

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 pour un immeuble situé au 230, boulevard Brisebois, connu comme étant le lot 6 105 596, 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 du groupe d'usages « Communautaire ».

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 de construction daté du 5 janvier 2022, préparé par la firme Cohésio - Architecture, plan : Présentation pour PIIA, Centre de santé Desjardins - Agrandissement, projet 2021-127-2, pages A1 à A18.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-01-403

5.2

Demande de dérogation mineure au
1705, boulevard Ford - Largeur de lot

ATTENDU la demande de la Ville de Châteauguay, propriétaire de l'immeuble situé au 1705, boulevard Ford;

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

ATTENDU QUE l'application des dispositions du règlement de lotissement 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 1705, boulevard Ford, connu comme étant le lot 6 421 654 (sujet à modification), en vertu du règlement de lotissement Z-3200 afin de permettre une largeur de façade de lotissement minimale de 17,72 mètres alors que la grille des usages et des normes de la zone I-424 permet une largeur de façade de lotissement minimale de 30 mètres pour l'usage « Centre de formation professionnelle (6824) ».

En référence au plan cadastral daté du 7 décembre 2021, préparé par Frédéric Belleville, arpenteur-géomètre, dossier 30870, minute 6907. Un plan avec le numéro de lot modifié sera préparé par l'arpenteur-géomètre avant la présentation finale du dossier au Conseil.

ADOPTÉE.

Madame Michelle Morin, membre du comité, se retire de la discussion relative au point 5.3 à 14h18. Arrivé de Monsieur Barry Doyle, membre du comité et représentant du conseil municipal, à 14h20.

CCU 2022-01-404

5.3

Demande de dérogation mineure le long de la place Étienne-Merlot - Clôture

ATTENDU la demande de la Ville de Châteauguay, propriétaire de la place Étienne-Merlot;

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 lot situé sur la place Étienne-Merlot, connu comme étant le lot 6 309 936, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre la construction de clôtures d'une hauteur maximale de 2.5 mètres au lieu de 2 mètres le long de la place Étienne-Merlot et des terrains adjacents au boulevard St-Francis.

QUE le tout respecte la condition que de la verdure, des plantations ou des graminées soient plantées en bordure de la clôture aux endroits où il est possible de le faire afin d'embellir la rue.

ADOPTÉE.

Madame Michelle Morin, membre du comité, réintègre la réunion à 14h35.

CCU 2022-01-405

6.1 Demande de changement de zonage visant à permettre l'usage « Habitation multifamiliale (H3) » dans la zone C-754

ATTENDU la demande de madame Crystel Tremblay - chargée de projets pour l'entreprise MBD inc. et représentante autorisée de l'entreprise Danolo Immeubles locatifs inc., propriétaire de l'immeuble situé au 205, boulevard Primeau;

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-754;

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-754 visant à autoriser l'usage « Habitation multifamiliale (H3) » en vertu du règlement de zonage Z-3001 pour les lots 6 106 112 et 6 106 113.

QUE le tout soit conforme au projet de règlement P1-3001-90-22 présenté en fonction du projet de développement montré au plan d'implantation daté du 23 juin 2021 et modifié le 9 décembre 2021, préparé par la firme Labre et Associés - Arpenteur-géomètre, dossier S52795, minute 45 700.

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

ADOPTÉE.

7.1 Discussion concernant le projet de CMP AMS CAPITAL LIMITÉE dans le parc industriel

Les membres ont pris connaissance du projet et du vidéo promotionnel. Ils s'entendent pour dire que le projet est intéressant dans l'ensemble.

Tous s'entendent pour que le projet soit représenté lors d'une séance extraordinaire du CCU qui aura lieu par courriel le 26 ou le 27 janvier prochain. Lors de cette séance, les plans auront été analysés et il sera possible de statuer de la conformité du projet en fonction du PIIA applicable au parc industriel et en fonction de la réglementation en vigueur.

7.2 Discussion concernant l'ajout d'un étage au 421, boulevard Salaberry Nord dans le cadre d'une demande de PIIA

Les membres du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) s'entendent sur les points suivants :

- Que le deuxième étage semble beaucoup plus haut que le rez-de-chaussée et que la hauteur de l'avant-toit amplifie cet effet visuel;
- Que les fenêtres sont décalées et que leur position n'est pas symétrique;
- Qu'il y a une différence marquée entre le revêtement du rez-de-chaussée et le revêtement de l'étage. Un déclin gris plus foncé similaire à la brique sera préférable;
- Qu'il serait préférable d'ajouter un pignon au-dessus de la porte d'entrée principale afin de faire un rappel avec le toit.

Enfin, tous les membres s'entendent pour que le projet soit retravaillé par le requérant et qu'une version modifiée soit présentée à une séance ultérieure.

7.3 Discussion concernant le 157, rue Principale - Église Évangélique Baptiste du Lac St-Louis

Faisant suite à l'étude du projet d'agrandissement du bâtiment principal au 157, rue Principale, les membres du comité consultatif d'urbanisme ne sont pas d'accord à permettre que le stationnement soit en gravier et qu'il n'y ait pas de système de drainage pour ledit stationnement. De plus, les membres sont en désaccord avec la demande pour un délai supplémentaire dans le cas où le pavage et le drainage ne pourraient s'effectuer

dans les délais prescrits par la réglementation. De plus, ils ne sont pas ouverts à donner une dérogation afin que le revêtement extérieur du bâtiment soit fait de matériaux de catégorie inférieure proportionnellement à ce qui est exigé par la réglementation. Ces dérogations sont considérées comme majeures dans les circonstances.

Les membres du CCU, bien qu'ils comprennent les coûts associés au respect des normes, demandent que le projet d'agrandissement soit modifié afin que celui-ci soit conforme à la réglementation présentement en vigueur.

8.1 POINTS NOUVEAUX

S.O.

CCU 2022-01-406

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, à 15 h 35.

ADOPTÉE.

Le président,

Le secrétaire,

MICHEL GENDRON

JOCELYN BOULANGER