

Châteauguay



PROCÈS-VERBAL

**SÉANCE ORDINAIRE DU
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
DE LA VILLE DE CHÂTEAUGUAY
TENUE LE 21 JUIN 2022 À 13 H 30 À LA
SALLE ÉRIC WESSELOW DE L'ÉDIFICE DE LA MAIRIE
SITUÉ AU, 5, BOULEVARD D'YOUVILLE**

SONT PRÉSENTS :

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

Formant la totalité du comité consultatif d'urbanisme.

SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Ambroise NGAKALA, analyste en urbanisme
Isabelle SERGERIE, conseillère en urbanisme
Jocelyn BOULANGER, chef de la Division urbanisme et environnement

EST ABSENT :

Monsieur Michel GENDRON, président, membre et conseiller municipal
Monsieur Ali ALIBAY, membre

Monsieur Barry Doyle agira à titre de président en l'absence de monsieur Michel Gendron.

SUIVI

1.1 Lecture et adoption de l'ordre du jour

Il est proposé par Madame Catherine Boudreau-Pelland

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE l'ordre du jour du présent comité consultatif d'urbanisme soit adopté avec l'ajout du point 7.2 « Discussion concernant une demande d'autorisation pour l'ajout d'un toit au-dessus du balcon arrière au 195, rue Stephen-Hawking dans le cadre d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ».

ADOPTÉE.

CCU 2022-06-501

2.1

Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 31 mai 2022

ATTENDU QUE chacun des membres du comité consultatif d'urbanisme a eu accès au procès-verbal de la séance ordinaire tenue le 31 mai 2022;

Il est proposé par Madame Catherine Boudreau-Pelland

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE les membres approuvent le procès-verbal de la séance ordinaire du 31 mai 2022.

ADOPTÉE.

3.1 Suivi du procès-verbal de la séance ordinaire du 31 mai 2022

Monsieur Jocelyn Boulanger fait le suivi des demandes adressées au comité consultatif d'urbanisme à la séance ordinaire du 31 mai 2022.

4.1 PPCMOI

S.O.

CCU 2022-06-502

5.1

Autorisation de construction résidentielle au 13, rue Donald - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Michael Bolduc, représentant autorisé de la compagnie Habitation HC inc., propriétaire de l'immeuble situé au 13, rue Donald;

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 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 13, rue Donald, connu comme étant le lot 6 470 749, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'un immeuble résidentiel.

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

- Plan du projet daté du 24 août 2016, préparé par la firme HC Bisson, plan HC Acadia, pages 00 à 09;
- Plan d'implantation daté du 6 juin 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc. - Arpenteur-géomètre, plan 2022-47779-P, minute 40 921.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-06-503

5.2 Autorisation de construction résidentielle au 15, rue Donald - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Michael Bolduc, représentant autorisé de la compagnie Habitation HC inc., propriétaire de l'immeuble situé au 15, rue Donald;

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 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 15, rue Donald, connu comme étant le lot 6 470 750, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'un immeuble résidentiel.

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

- Plan du projet daté du 26 octobre 2020, préparé par la firme Daven Architecture, modèle 675 NEPT, pages 00 à 09;
- Plan d'implantation daté du 6 juin 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc. - Arpenteur-géomètre, plan 2022-47779-P, minute 40 921.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-06-504

5.3

Autorisation d'agrandissement commercial au 35, boulevard Saint-Jean-Baptiste - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Stéphane Hudon, représentant autorisé de l'entreprise 9211-6409 Québec inc., propriétaire de l'immeuble situé au 35, 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 les toits plats et à faible pente sont privilégiés;

ATTENDU QUE le projet a déjà été approuvé par le CCU lors de la séance du 12 avril 2022;

ATTENDU QUE le nouveau revêtement proposé pour les murs arrière et latérale droit autour de la porte de garage sera peu visible de la rue et qu'il s'intègre bien au projet et à son secteur environnant;

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 35, boulevard Saint-Jean-Baptiste, connu comme étant les lots 4 277 437, 6 250 144 et 5 386 626, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre l'agrandissement d'un bâtiment commercial.

QUE le tout respecte la condition qu'un arbre soit planté à tous les 10 mètres linéaires le long de la ligne de terrain longeant le boulevard Saint-Jean-Baptiste pour camoufler le stationnement.

QUE le tout soit conforme aux plans suivants :

- Plan du projet daté du 5 avril 2022, préparé par la firme J. Dagenais Arhitecte + Associés, dossier AR21-3315, pages 1 à 5;
- Plan d'implantation daté du 6 avril 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc. - Arpenteur-géomètre, plan 2022-47291-P1, minute 40572;
- Plan cadastral daté du 28 mars 2022, préparé par Danny Drolet - Arpenteur-géomètre, dossier 2022-47291, minute 40546;
- Plan du projet daté du 16 juin 2022, modifié par le requérant.

ADOPTÉE.

CCU 2022-06-505

5.4

Demande de dérogation mineure au
55, rue Edward Sud - Lotissement

ATTENDU la demande de monsieur Patrick Leblanc, représentant autorisé de l'entreprise Développements immobiliers RMR Leblanc inc., propriétaire de l'immeuble situé au 55, rue Edward Sud;

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 55, rue Edward Sud, connu comme étant le lot 6 444 793, en vertu du règlement de lotissement Z-3200 afin de permettre une largeur minimale de 15,33 mètres au lieu de 16,7 mètres d'un terrain de la classe d'usage « Habitation unifamiliale (H1) » de structure isolée situé à l'intérieur de la zone H-606, comme prescrit à l'article 2.4.4.5 paragraphe c) du règlement de zonage Z-3001.

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

- Implantation projetée datée du 15 juin 2022, préparée par la compagnie Développements immobiliers RMR Leblanc inc.;
- Plan cadastral daté du 14 février 2022, préparé par Danny Drolet, dossier 2018-43445, page 1 de 1;
- Plan de la maison FD-370, daté du 6 janvier 2019, pages 1 à 6.

ADOPTÉE.

CCU 2022-06-506

5.5 Autorisation de construction résidentielle au 55, rue Edward Sud - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Patrick Leblanc, représentant autorisé de l'entreprise Développements immobiliers RMR Leblanc inc., propriétaire de l'immeuble situé au 55, rue Edward Sud;

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 traitement du gabarit et des hauteurs du bâtiment cherche à créer une harmonisation avec le cadre bâti environnant sur la rue Étienne-Merlot;

ATTENDU QUE cette version du projet comporte moins de dérogations mineures que la version proposée au mois de mai 2022;

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 55, rue Edward Sud, connu comme étant le lot 6 444 793, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée.

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

- Implantation projetée datée du 15 juin 2022, préparée par la compagnie Développements immobiliers RMR Leblanc inc.;
- Plan cadastral daté du 14 février 2022, préparé par Danny Drolet, dossier 2018-43445, page 1 de 1;
- Plan de la maison FD-370, daté du 6 janvier 2019, pages 1 à 6.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-06-507

5.6

Autorisation de déménagement d'un immeuble résidentiel au 250, rue Principale - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Judith Gagner, représentante autorisée de l'Office municipal d'habitation de Châteauguay, propriétaire de l'immeuble situé au 250, rue Principale;

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 bâtiment existant s'intègre de façon harmonieuse à l'ensemble résidentiel voisin de sa nouvelle localisation;

ATTENDU QUE le bâtiment proposé est composé de matériaux nobles lui offrant une conception de qualité;

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 250, rue Principale, connu comme étant le lot 6 396 128, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre le déménagement du bâtiment existant situé au 290, rue Principale, au 250, rue Principale.

QUE le tout soit conforme au plan d'implantation daté du 7 juin 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc. - Arpenteur-géomètre, plan 2020-45163-P1, minute 40929.

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

ADOPTÉE.

5.7 Discussion concernant l'autorisation pour l'ajout d'un étage au 295, rue Concordia - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

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

- Que la forte proportion de la maçonnerie donne l'impression que le bâtiment à une forte volumétrie et conserve un effet de masse;
- Qu'il serait préférable d'installer la brique uniquement sur le mur avant du rez-de-chaussée;
- Que les matériaux doivent avoir des teintes plus pâles afin de réduire l'effet de masse;
- Que sur l'option 2, le mur avant droit à l'étage soit reculé d'avantage et que le mur avant gauche à l'étage puisse être avancé légèrement afin de générer une perspective plus intéressante;
- Qu'une présentation en trois dimensions, en couleur et montrant une représentation des matériaux qui seront réellement utilisés soit soumise pour chacune des options 2 et 3 révisées.

Enfin, les membres du conseil s'accordent pour dire que les options 2 et 3 du projet soient revus en considérant les commentaires ci-dessus énumérés ainsi que les critères du règlement relatif au PIIA et que des propositions révisées soient présentées lors d'une séance ultérieure.

CCU 2022-06-508

5.8 Autorisation pour la plantation d'une haie de cèdres au 363, rue Colville - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Gennadii Osypchuk, propriétaire de l'immeuble situé au 363, rue Colville;

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 haie respecte la réglementation en vigueur;

ATTENDU QUE la haie proposée permet d'assurer la relation et la transition entre l'espace public et l'espace privé;

ATTENDU QUE les aménagements de plantation sont à privilégier;

Il est proposé par Madame Danielle Despots

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 363, rue Colville, connu comme étant le lot 4 052 234, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la plantation d'une haie de cèdres en cour avant.

Que le tout soit conforme au plan d'implantation daté du 14 juin 2022, préparé par la requérante.

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

ADOPTÉE.

6.1 CHANGEMENT DE ZONAGE

S.O.

7.1 Discussion concernant une demande de dérogation mineure au 299-301, boulevard D'Anjou

Les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont pris connaissance du dossier et des nouvelles propositions, soit :

- Le recul, vers l'arrière du bâtiment, de la réception des commandes à l'auto;
- L'ajout de cases de stationnement dédiées, en cour arrière, aux autos ayant une commande en attente.

Ils s'entendent sur les points suivants:

- Que l'ajout d'un service à l'auto, malgré les modifications apportées au projet, va augmenter le risque d'accident avec la possibilité quand même que la file d'attente puisse déborder dans la courbe du boulevard Saint-Jean-Baptiste;
- Qu'il y a de fortes chances que le service à l'auto complique le stationnement des usagers du centre commercial;
- Que la sortie de gauche demeure plus ou moins large sur la partie située entre la ligne arrière de terrain et le bâtiment. De plus, la visibilité entre automobilistes est réduite à cet endroit, ce qui peut occasionner des accidents.

Enfin, tous les membres s'accordent pour dire que le projet du restaurant Benny soit réalisé sans service à l'auto en considération de toutes les contraintes mentionnées précédemment.

7.2 Discussion concernant une demande d'autorisation pour l'ajout d'un toit au-dessus du balcon arrière au 195, rue Stephan-Hawking dans le cadre d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

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

- Qu'un avis de courtoisie doit être envoyé aux citoyens qui ont effectué des travaux pour l'installation d'un abri sans permis afin qu'ils puissent effectuer une demande de permis;
- Que tous balcons érigés avec une toiture non conforme aux dispositions relatives aux règlements de construction doivent changer de matériaux pour les rendre conformes à la réglementation présentement en vigueur;

- Qu'une modification à la réglementation est nécessaire afin d'abroger l'exigence des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour des travaux d'amélioration en cour arrière de ce type ainsi que dans les zones qui ne comprennent que des habitations existantes de faible densité.

8.1 POINTS NOUVEAUX

S.O.

CCU 2022-06-509

9.1 Levée de la séance

Il est proposé par Monsieur Catherine Boudreau-Pelland

ET RÉSOLU UNANIMEMENT:

QUE la séance soit levée, les sujets à l'ordre du jour ayant tous été traités, à 15 h 15.

ADOPTÉE.