

Châteauguay



PROCÈS-VERBAL

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

SONT PRÉSENTS :

Monsieur Ali ALIBAY, membre
Madame Sylvie CASTONGUAY, membre
Madame Catherine BOUDREAU-PELLAND, membre
Madame Danielle DESPOTS, membre
Monsieur Barry DOYLE, membre et conseiller municipal
Monsieur Michel GENDRON, président, membre et conseiller municipal

Formant le quorum du comité consultatif d'urbanisme.

SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Monsieur Ambroise NGAKALA, analyste en urbanisme
Madame Isabelle SERGERIE, conseillère en urbanisme
Monsieur Jocelyn BOULANGER, chef de la Division urbanisme et environnement
Madame Julie LAROSE, directrice de l'aménagement du territoire

EST ABSENTE :

Madame Maryse Meloche, membre

SUIVI

CCU 2022-09-528

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 2022-09-529

2.1

Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 16 août 2022

ATTENDU QUE chacun des membres du comité consultatif d'urbanisme a eu accès au procès-verbal de la séance ordinaire tenue le 16 août 2022;

Il est proposé par Monsieur Ali Alibay

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE les membres approuvent le procès-verbal de la séance ordinaire du 16 août 2022 avec la modification suivante au point 5.10, deuxième « QUE » : retirer les mots « OU de refuser ».

ADOPTÉE.

3.1 Suivi du procès-verbal de la séance ordinaire du 16 août 2022

Monsieur Jocelyn Boulanger fait le suivi des demandes adressées au comité consultatif d'urbanisme à la séance ordinaire du 16 août 2022.

4.1 PPCMOI

S.O.

CCU 2022-09-530

5.1

Autorisation d'une construction résidentielle au 10, rue Donald - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Alexandre Nicole, propriétaire de l'immeuble situé au 10, 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 l'architecture de la nouvelle construction s'harmonise avec le cadre bâti existant;

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

ATTENDU QUE la hauteur du bâtiment n'a pas pour effet de créer un effet de masse;

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 10, rue Donald, connu comme étant le lot 3 825 654, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre une construction de type unifamilial isolé.

Que le tout respecte les conditions suivantes :

- Fournir un plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre;
- Fournir un plan identifiant la coupe et la replantation d'arbre sur le terrain.

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

- Plan d'implantation préliminaire daté du 25 août 2022, préparé par la firme Architecture Saint-Martin;
- Plan de construction daté du 30 juin 2022, préparé par Vanessa Delisle (technologue), dossier 22-3565.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-09-531

5.2 Demande de dérogation mineure au 110, rue de Bienville - Marges

ATTENDU la demande de monsieur Rumduol Chhon, propriétaire de l'immeuble situé au 110, rue de Bienville;

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

ATTENDU QUE l'implantation du porte-à-faux est restée la même depuis sa construction en 2008;

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 110, rue de Bienville connu comme étant le lot 6 108 043 en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre :

- Un total des marges latérales minimales de 2,32 mètres, alors que le règlement de zonage exige 3,23 mètres pour un bâtiment de la classe d'usage « Habitation unifamiliale » de structure isolée.

QUE le tout soit conforme au plan détaillé ci-dessous :

- Plan d'implantation daté du 10 mars 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan 2022-47379, minute 40477.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-09-532

5.3

Autorisation de rénovation extérieure au 111, rue Bélanger - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Martin Terrault, propriétaire de l'immeuble situé au 111, rue Bélanger;

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 travaux de rénovation modifient le revêtement extérieur en façade en proposant un revêtement de catégorie et de qualité moindres que l'existant;

ATTENDU QUE le revêtement extérieur proposé du côté latéral gauche du bâtiment améliore l'esthétique du bâtiment;

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 111, rue Bélanger, connu comme étant le lot 5 022 336, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre les travaux de rénovation extérieure du bâtiment principal.

Que le tout respecte la condition suivante :

- Réinstaller un revêtement identique à l'existant sur la partie avant du bâtiment afin de ne pas amoindrir la catégorie de revêtement existant en façade et de s'assurer de garder au moins 40 % de revêtement de type A en façade.

QUE le tout soit en référence au plan détaillé ci-dessous :

- Plan descriptif des travaux daté du 9 août 2022, préparé par Émilie Brin Office.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-09-533

5.4

Demande de dérogation mineure au
200, boulevard D'Anjou - Enseigne

ATTENDU la demande de madame Isabelle Masse, représentante autorisée de la compagnie Centre Régional Châteauguay inc., propriétaire de l'immeuble situé au 200, boulevard D'Anjou;

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 200, boulevard D'Anjou, connu comme étant le lot 3 825 367, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre les éléments suivants :

- 3 enseignes détachées à occupation multiple dont les enseignes individuelles ne sont pas en reliefs 3 dimensions apposées sur un fond non-translucide, dont le fond de couleur n'est pas identique et qui n'a pas seulement le lettrage en relief 3 dimensions qui peut être éclairé (art. 12.2.2.5 g) et h)).

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-09-534

5.5 Demande de dérogation mineure au 396, rue Woodbine - Marges

ATTENDU la demande de madame Marie-Claude Lebel, propriétaire de l'immeuble situé au 396, rue Woodbine;

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 l'agrandissement projeté n'augmente pas le caractère dérogatoire du bâtiment quant à son implantation;

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 396, rue Woodbine, connu comme étant le lot 4 277 541, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre les éléments suivants pour le bâtiment principal existant et son agrandissement :

- Une marge avant minimale de 5,35 mètres au lieu de 6,1 mètres;
- Une marge latérale totale de 2,78 mètres au lieu de 3 mètres.

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

- Plans du projet datés du 29 août 2022, réalisés par la firme J. Dagenais Architecte, dossier AR21-3660, version PRELIM 4;
- Plan d'implantation daté du 26 août 2022, réalisé par la firme Danny Drolet inc, plan 2022-48019-P, minute 41311.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-09-535

5.6

Autorisation de rénovation au 3100, boulevard Ford - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Frédéric Brunet, propriétaire de l'immeuble situé au 3100, 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 des ajustements ont été apportés au projet notamment sur le traitement de la façade donnant sur le boulevard Ford;

ATTENDU QUE les matériaux utilisés pour le revêtement sont plus pâles que la première version présentée;

ATTENDU QUE le projet devrait avoir une architecture plus audacieuse et avec plus de prestance; ce qui donnerait une meilleure visibilité du bâtiment et une vitrine avec plus de prestige pour la Ville à partir de l'autoroute 30;

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 3100 boulevard Ford, connu comme étant le lot 2 867 823, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre les travaux de rénovation extérieure du bâtiment principal.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- L'usage doit être conforme aux dispositions relatives à la zone I-423 du règlement de zonage;
- D'avoir des revêtements de classe A (brique, pierre, granite, bloc architectural) d'une proportion d'au moins 75 % sur les façades visibles à partir d'une voie de circulation (boulevard Ford et autoroute 30).

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

- Plan de projet, 2022 07 21, préparé par d.lab, en annexe C.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-09-536

6.1

Modification du règlement de zonage visant le remplacement de l'usage « Habitation unifamiliale » de structure jumelée et contiguë dans la zone H-331

ATTENDU la demande de l'entreprise Développement Châteauguay Einstein S.E.C, propriétaire de l'immeuble situé sur le lot 5 023 656;

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

ATTENDU QUE le zonage en vigueur permet uniquement les habitations unifamiliales de structures jumelée et contiguë et que la Ville n'est pas en faveur de permettre un projet avec ce type d'usage;

ATTENDU QUE la demande de modification de zonage va diversifier la typologie urbaine et l'offre de logement dans la zone H-331;

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 H-331;

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 H-331 visant à autoriser les habitations de structures trifamiliale isolée, trifamiliale jumelée et multifamiliale contiguë (4 logements maximum) en vertu du règlement de zonage Z-3001, pour le lot 5 023 656.

QUE le tout soit conforme aux plans préliminaires, datés du 26 août 2022, préparés par la firme Dénommé architectes et Al., projet 2102062.

QUE le tout soit en référence à la grille des usages et des normes datées du 31 août 2022, préparée par monsieur Jocelyn Boulanger, urbaniste.

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

Départ de monsieur Barry Doyle, membre et conseiller municipal, à 15 h 05.

CCU 2022-09-537

6.2

Demande de changement de zonage visant l'agrandissement de la zone H-100 à même la zone H-139 dans le secteur des rues Pelletier et Beauregard

ATTENDU la demande de propriétaires de terrains vacants situés sur les rues Pelletier et Beauregard;

ATTENDU QUE le zonage des rues Pelletier et Beauregard n'autorise pas les habitations de structure isolée;

ATTENDU QUE dans la zone H-139, un projet modificateur visant à permettre les habitations unifamiliales isolées a déjà fait l'objet d'un abandon en raison de la réception d'une demande d'approbation référendaire comprenant le nombre nécessaire de personnes habiles à voter provenant de la zone H-139;

ATTENDU que sur les rues Pelletier et Beauregard, les habitations unifamiliales de structure isolée sont déjà présentes;

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

ATTENDU QUE d'accorder l'agrandissement de la zone H-100 à l'intérieur de la zone H-139 n'aurait pas d'impact supplémentaire par rapport aux usages présentement autorisés à l'intérieur de la zone H-139;

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 d'agrandissement de la zone H-100 à même la zone H-139, visant à autoriser les habitations unifamiliales de structure isolée, en vertu du règlement de zonage Z-3001.

QUE le tout soit conforme aux plans des secteurs visés préparés par la Division urbanisme et environnement.

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

7.1 POINTS NOUVEAUX

S.O.

CCU 2022-09-538

8.1 Levée de la séance

Il est proposé par Madame Sylvie Castonguay

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE la séance soit levée, les sujets à l'ordre du jour ayant tous été traités, à 15 h 30.

ADOPTÉE.