



PROCÈS-VERBAL

**SÉANCE ORDINAIRE DU
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
DE LA VILLE DE CHÂTEAUGUAY
TENUE LE 21 AOÛT 2023 À 9 H 30
EN VIDÉOCONFÉRENCE**

SONT PRÉSENTS :

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

Formant la totalité du comité consultatif d'urbanisme.

SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Monsieur Jocelyn BOULANGER, chef de la division urbanisme et environnement
Madame Stéphanie MARTIN, analyste en urbanisme
Madame Audrey DUCHESNE, conseillère en urbanisme

CCU 2023-08-142

1.1

Adoption de l'ordre du jour

IL EST PROPOSÉ par madame Danielle Despots

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE l'ordre du jour de la présente séance ordinaire soit adopté en y ajoutant le point 7.1 : 72, rue McComber – PPCMOI, et en modifiant l'en-tête concernant la date et l'heure de la séance pour le 21 août à 9 h 30.

ADOPTÉE.

CCU 2023-08-143

2.1

Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 20 juin 2023.

ATTENDU QUE chacun des membres du comité consultatif d'urbanisme a eu accès au procès-verbal de la séance ordinaire tenue le 20 juin 2023;

IL EST PROPOSÉ par madame Danielle Despots

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE les membres approuvent le procès-verbal de la séance ordinaire du 20 juin 2023.

ADOPTÉE.

3.1 Suivi du procès-verbal de la séance ordinaire du 20 juin 2023

Monsieur Jocelyn Boulanger fait le suivi des demandes adressées au comité consultatif d'urbanisme à la séance ordinaire du 20 juin 2023.

CCU 2023-08-144

4.1 Autorisation pour la transformation d'un logement supplémentaire intergénérationnel au 10, rue Jean-François-Chevrette - Usage conditionnel

ATTENDU la demande de madame Aissatou Doumbouya, propriétaire de l'immeuble situé au 10, rue Jean-François-Chevrette;

ATTENDU QUE la demande est assujettie au règlement Z-4100-19 relatif aux usages conditionnels et qu'elle respecte les critères applicables;

ATTENDU QUE le logement intergénérationnel existe depuis la construction de la résidence en 2003;

ATTENDU QUE la demande ne concerne aucune modification de l'aménagement actuel de la cour avant;

ATTENDU QUE l'usage conditionnel 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 d'usage conditionnel, pour un immeuble situé au 10, rue Jean-François-Chevrette, connu comme étant le lot 4 278 056, en vertu du règlement relatif aux usages conditionnels Z-4100-19, aux fins de permettre la transformation d'un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation unifamiliale (H1) » comprenant un logement supplémentaire intergénérationnel en un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation bifamiliale (H2) ».

QUE le tout soit conforme au plan daté du 25 juillet 2023, préparé par la firme JC Villalon architecte, numéro de dossier 2302.

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-08-145

4.2

Autorisation pour l'ajout d'un logement supplémentaire distinct au 139, rue Le Jeune
- Usage conditionnel

ATTENDU la demande de monsieur Robert Mainville, propriétaire de l'immeuble situé au 139, rue Le Jeune;

ATTENDU QUE la demande est assujettie au règlement Z-4100-19 relatif aux usages conditionnels et qu'elle respecte les critères applicables;

ATTENDU QUE l'aménagement du logement au sous-sol s'est fait en même temps que la construction de la demeure, et ce, sans demander de permis au préalable;

ATTENDU QUE le logement se conforme aux exigences prévues au Code national du bâtiment (CNB) de 1985 concernant la hauteur intérieure du logement et les normes pour les issues;

ATTENDU QU'il serait difficile de réaménager le logement existant et que les coûts sont prohibitifs afin de rendre le bâtiment conforme à la réglementation présentement en vigueur;

ATTENDU QUE l'usage conditionnel 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 d'usage conditionnel, pour un immeuble situé au 139, rue Le Jeune, connu comme étant le lot 6 107 388, en vertu du règlement relatif aux usages conditionnels Z-4100-19, afin de permettre l'ajout d'un logement supplémentaire distinct dans une habitation unifamiliale isolée.

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

ADOPTÉE.

ATTENDU la demande de madame Julie Malboeuf, propriétaire de l'immeuble situé au 515, boulevard D'Youville;

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 modification demandée concerne le changement des couleurs des encadrements des ouvertures au pourtour du bâtiment;

ATTENDU QUE la couleur du revêtement extérieur en déclin de fibre pressée « *Canoxel* » fait également l'objet d'une modification et que deux couleurs sont proposées par la demanderesse;

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 515, boulevard D'Youville, connu comme étant le lot 5 142 018, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre les éléments suivants :

- La modification de la couleur des encadrements des ouvertures au pourtour du bâtiment en noir;
- La modification de la couleur du revêtement en déclin de fibre pressée « *Canoxel* » par l'une des deux couleurs proposées, tout en portant une préférence pour la couleur « *Bois de Santal* »;
- La modification des dimensions et de la localisation des fenêtres sur la façade arrière.

QUE le tout soit conforme aux plans datés du 25 juillet 2023, préparés par Karine Surprenant (Technologue).

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

ADOPTÉE.

5.2 Autorisation pour l'agrandissement d'une construction industrielle au 1280, rue des Cascades - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Charles-André Lamothe, représentant autorisé de la compagnie Gescal inc., propriétaire de l'immeuble situé au 1280, rue des Cascades;

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 de la rue publique;

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

IL EST PROPOSÉ par monsieur Miguel Chagnon

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 1280, rue des Cascades, connu comme étant le lot 5 022 323, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre les éléments suivants :

- Un agrandissement d'une superficie de 9 095 pieds carrés (845 mètres carrés);
- La modification et la réfection de la façade avant du bâtiment existant;
- La modification partielle de l'aire de stationnement.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Que les manœuvres des camions se fassent en totalité sur le terrain privé;
- Que le revêtement du toit de l'agrandissement soit de couleur pâle;
- Que des plans formels incluant les modifications annotées soient reçus avant la tenue de la séance du conseil le 25 septembre 2023.

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

- Plan projet d'implantation daté du 18 juillet 2023, préparé par la compagnie Vital Roy, dossier 71540-00, mandat 60710, minute 59324;

- Plans d'architecture annotés le 11 août 2023, préparés par la firme D•lab, dossier 2023-16.

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-08-148

5.3

Autorisation pour une nouvelle construction résidentielle au 30, rue Dupont Ouest - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Natacha Arruda, représentante autorisée par monsieur Daniel Cliche, président de la compagnie Gestion Dclic inc., propriétaire du lot 6 449 541;

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 modèle choisi est le même que celui des constructions voisines situées au 28 et au 28-A, rue Dupont Ouest;

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 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 30, rue Dupont Ouest, connu comme étant le lot 6 449 541, 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 isolée de deux étages avec un garage intégré.

QUE le tout respecte la condition de préserver la rangée de haie de cèdres faisant la longueur de la ligne de propriété de gauche.

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

- Plan d'implantation daté du 6 juillet 2023, préparé par la firme Roch Mathieu arpenteur-géomètre, dossier 12709, minute 18364;
- Rendus 3D du modèle « Maély » appliqué au 30, rue Dupont Ouest;
- Plans d'architecture datés du 11 juillet 2023, préparés par la compagnie Gestion Dclic, dossier 211001.

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

ADOPTÉE.

5.4 Autorisation pour l'installation de deux enseignes commerciales au 89, rue Principale - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont pris connaissance de la demande et recommandent que les éléments que l'on retrouve sur les enseignes soient en relief, comme prescrit au paragraphe f) de l'objectif 1 du PIIA.

Pour ces raisons, les membres souhaitent que le projet soit représenté à une séance ultérieure en tenant compte des modifications demandées.

5.5 Autorisation pour l'agrandissement d'une construction industrielle au 2800, boulevard Ford - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont pris connaissance de la demande et recommandent que le projet soit revu dans son ensemble.

En effet, les membres s'appuient sur le paragraphe i) de l'objectif 1 du PIIA pour évoquer le manque de recherche au niveau du traitement architectural. Les membres du CCU recommandent l'utilisation de plus d'un matériau de revêtement afin d'évoquer un esthétisme plus recherché. De plus, le *design* proposé se rapporte davantage à un bâtiment commercial plutôt qu'industriel.

En somme, les membres du comité recherchent de la texture, un jeu autant dans les matériaux que dans les volumes ainsi qu'un traitement architectural plus recherché afin de rehausser l'apparence du bâtiment.

Pour ces raisons, les membres souhaitent que le projet soit représenté à une séance ultérieure en tenant compte des modifications demandées.

CCU 2023-08-149

5.6 Demande de dérogation mineure au 320, rue Ravel - Marge arrière

ATTENDU la demande de monsieur Robert Doucet, propriétaire de l'immeuble situé au 320, rue Ravel;

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'application de la marge arrière, lors de l'étude de la demande relative au permis délivré le 29 juin 2005, s'est faite à partir de l'agrandissement projeté et non de l'entrée fermée;

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 Miguel Chagnon

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 320 rue Ravel, connu comme étant le lot 4 709 491, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre une marge arrière minimale de 2,98 mètres au lieu de 6 mètres pour un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation unifamiliale H1 » de structure isolée.

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-08-150

5.7

Demande de dérogation mineure au 2800, boulevard Ford - Marquise

ATTENDU la demande de monsieur Normand Proulx, représentant autorisé par la compagnie G. Proulx inc., propriétaire de l'immeuble situé au 2800, 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 zonage n'a pas pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande;

ATTENDU QUE la dérogation mineure proposée porte atteinte à la jouissance du droit de propriété du lot voisin qui se trouve à la limite du territoire de Kahnawake;

ATTENDU QUE l'écoulement des eaux de pluie peut être problématique et s'écouler sur le lot voisin;

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 de refuser la demande de dérogation mineure pour un immeuble situé au 2800, boulevard Ford, connu comme étant le lot 2 867 819, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre l'implantation d'une marquise à une distance minimale de 0,30 mètre au lieu de 1 mètre d'une ligne de terrain (article 5.3.6.1).

QUE le tout soit en référence au projet d'implantation daté du 21 juillet 2023, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan no. 2023-48689-P1, minute 42507.

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-08-151

5.8

Demande de dérogation mineure au
75-79, rue Robert Ouest - Lotissement

ATTENDU la demande monsieur Raymond Leblanc, représentant autorisé de la compagnie Développement immobilier RMR inc., propriétaire du lot 4 280 190;

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

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

ATTENDU QUE le lot arrière est présentement assujetti à un règlement de contrôle intérimaire de la part de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) qui interdit son développement;

ATTENDU QU'il serait préférable d'attendre les aboutissants du règlement de contrôle intérimaire avant de lotir un terrain qui pourrait être destiné à devenir une rue publique à cet endroit;

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 de refuser la demande de dérogation mineure pour le lotissement d'un lot, connu comme étant le lot 4 280 190, en vertu du règlement de lotissement Z-3200 afin de permettre les éléments suivants :

- Le lotissement de trois lots ayant une largeur de façade respective de 12,19 mètres, 20,58 mètres et 20,57 mètres au lieu de 22 mètres, comme prescrit dans la grille des usages et des normes H-112;
- Le lotissement de trois lots, dont un lot ayant une superficie de 364,10 mètres carrés et deux lots ayant une superficie de 614,60 mètres carrés au lieu de 665 mètres carrés comme prescrit dans la grille des usages et des normes H-112.

QUE le tout soit en référence au plan projet de lotissement et d'implantation daté du 12 mai 2023, préparé par Nadège Clauzon de la firme Denicourt, dossier 59182, minute 2107.

ADOPTÉE.

CCU 2023-08-152

5.9 Demande de dérogation mineure au 1280, rue des Cascades - Revêtement extérieur

ATTENDU la demande de monsieur Charles-André Lamothe, représentant autorisé de la compagnie Gescal inc., propriétaire de l'immeuble situé au 1280, rue des Cascades;

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 réglementation actuelle restreint l'esthétisme de la façade principale du bâtiment;

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 Miguel Chagnon

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 1280, rue des Cascades, connu comme étant le lot 5 022 323, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre les éléments suivants :

- Un nombre de revêtements extérieurs maximal de 4 au lieu de 3 pour un bâtiment principal du groupe d'usage « INDUSTRIE » de structure isolée;
- Un pourcentage de matériaux de la classe A pour toute façade principale de 24 % au lieu de 40 % pour un bâtiment principal du groupe d'usage « INDUSTRIE » de structure isolée.

QUE le tout respecte la condition de recevoir des plans formels incluant les modifications annotées avant la tenue de la séance du conseil le 25 septembre 2023.

QUE le tout soit conforme aux plans d'architecture annotés le 11 août 2023, préparés par la firme D•lab, dossier 2023-16.

ADOPTÉE.

6.1 CHANGEMENT DE ZONAGE

S.O.

CCU 2023-08-153

7.1 Usages multiples au 72, rue McComber - Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), premier projet

Les membres du comité consultatif d'urbanisme ont émis les commentaires suivants :

- Il est vrai que la propriété apporte une certaine reconnaissance à la Ville de Châteauguay. On parle alors qu'il s'agit d'une belle vitrine pour la Ville de Châteauguay;
- Les membres du comité souhaitent limiter les dérogations mineures. Voir à ce que le projet se conforme en totalité à la réglementation municipale en vigueur, et ce, dans la mesure du possible;
- Le projet, par ses nombreux usages, peut comporter plusieurs types de nuisances, soit au niveau du bruit, de nature visuelle, en plus d'inclure l'encombrement de la rue par les usagers de la demeure lors de la tenue d'évènements ainsi que le trafic qui en découle dans les rues environnantes. La sécurité des écoliers qui circulent dans ce secteur (tant pour l'école Saint-Jude que Marguerite-Bourgeois) est à prendre en considération;
- Bien que des ententes puissent être prises avec le Centre de services scolaire des Grandes-Seigneuries ainsi qu'avec La Fabrique de la Paroisse de Saint-Joachim pour le stationnement, il faudra que ces ententes soient en vigueur pour toute la durée pendant laquelle ces activités auront lieu. Cela pour prévenir qu'à un certain moment, l'un des organismes annule l'entente et qu'il en résulte un problème de stationnement sans solution pour y remédier.
- Les membres du comité souhaitent donc que la Direction de l'aménagement du territoire propose des critères restrictifs afin de préserver le caractère résidentiel de la zone en plus de ne pas déranger de quelconque façon que ce soit le voisinage et les activités des écoles.

8.1 Autorisation pour l'installation de deux enseignes commerciales au 43, rue Principale - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont pris connaissance de la demande et recommandent que les enseignes soient modifiées afin de se conformer aux critères et objectifs du PIIA s'y rattachant. De ce fait, l'enseigne apposée sur la marquise devra être fragmentée afin de l'entrevoir davantage. De plus, les membres recommandent que la forme de l'enseigne perpendiculaire soit différente du rectangle et du simple carré tel qu'énoncé au paragraphe d) de l'objectif 1 du PIIA. L'enseigne perpendiculaire devra aussi comporter des éléments en relief afin de se conformer au paragraphe f) du même objectif.

Pour ces raisons, les membres souhaitent que le projet soit représenté à une séance ultérieure en tenant compte des modifications demandées.

Madame Sylvie Castonguay, membre du comité, quitte la réunion à 11 h 50.

CCU 2023-08-154

9.1

Levée de la séance

Monsieur Miguel Chagnon porte un commentaire sur l'état du terrain entourant le bâtiment *Sportplex*. Il fait mention que le fossé n'est jamais entretenu et que l'état lamentable du terrain porte à croire que l'établissement est fermé et mal entretenu.

IL EST PROPOSÉ par monsieur Miguel Chagnon

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE la séance soit levée, les sujets à l'ordre du jour ayant tous été traités à 11 h 53.

ADOPTÉE.

Le président,

Le secrétaire,

MICHEL GENDRON

JOCELYN BOULANGER