

Châteauguay



PROCÈS-VERBAL

**SÉANCE ORDINAIRE DU
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
DE LA VILLE DE CHÂTEAUGUAY
TENUE LE 9 MAI 2023 À 13 H 30 À LA
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
Monsieur Michel GENDRON, membre et conseiller municipal
Monsieur Miguel CHAGNON, membre

Formant la totalité du comité consultatif d'urbanisme.

SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS :

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

CCU 2023-05-114

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 avec les modifications suivantes :

- D'ajouter la demande de dérogation mineure du 53 A - 57, boulevard Saint-Jean-Baptiste dans la section « Points nouveaux »;
- De retirer les demandes de PIIA du 550, chemin de la Haute-Rivière, du 1175, boulevard Ford et du 53 A – 57, boulevard Saint-Jean-Baptiste dans la section « Points de discussions » pour les ajouter dans la section « Demandes de dérogation mineure et de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ».

ADOPTÉE.

CCU 2023-05-115

2.1 Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 11 avril 2023.

ATTENDU QUE chacun des membres du comité consultatif d'urbanisme a eu accès au procès-verbal de la séance tenue le 11 avril 2023;

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier le titre de madame Audrey Duchesne afin de changer les mots « analyste en urbanisme » par les mots « conseillère en urbanisme »;

IL EST PROPOSÉ par madame Sylvie Castonguay

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE les membres approuvent le procès-verbal de la séance du 11 avril 2023.

ADOPTÉE.

3.1 Suivi du procès-verbal de la séance ordinaire du 11 avril 2023

Monsieur Jocelyn Boulanger fait le suivi des demandes adressées au comité consultatif d'urbanisme à la séance ordinaire du 11 avril 2023.

4.1 PPCMOI

S.O.

CCU 2023-05-116

5.1 Autorisation de rénovation industrielle au 2475, boulevard Ford - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Steeve Brisson, propriétaire de l'immeuble situé au 2475, 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 travaux sont en cours d'exécution, et ce, sans permis ni acceptation du projet par résolution du Conseil;

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

ATTENDU QUE la couleur noire ne convient pas au critère de développement durable en ce qui concerne les îlots de chaleur;

ATTENDU QUE les couleurs vives se concentrent principalement sur certains éléments d'ornementation;

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 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 2475, boulevard Ford, connu comme étant le lot 2 867 805, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre les travaux de rénovation des façades.

QUE le tout respecte la condition suivante :

- Que, pour les murs latéraux et arrière, les matériaux de couleur noire soient remplacés par une couleur monochrome plus pâle tout en considérant le gris foncé comme une option acceptable.

QUE le tout soit en référence au plan daté du 17 avril 2023, préparé par la firme FABRIQ architecture, dossier 0505.

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-05-117

5.2

Autorisation de construction résidentielle au 339 B, rue Saint-Marc - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Hélène Denis de la firme Établi Architecture & Design, représentante autorisée par monsieur Simon Desmarais, propriétaire du lot 6 385 903;

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 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 339-B, rue Saint-Marc connu comme étant le lot 6 385 906, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'un bâtiment unifamilial isolé de deux étages.

QUE le tout respecte la condition suivante :

- Qu'un maximum d'arbres matures soit conservé sur le terrain.

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

- Plan d'implantation daté du 21 avril 2023, préparé par la firme Danny Drolet inc., arpenteur-géomètre, plan 2023-48589-P, minute 42106;
- Plan du projet daté du 5 avril 2023, préparé par la firme l'Établi Architecture & Design, dossier 23-118.

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-05-118

5.3

Autorisation de construction résidentielle au 28, rue Dupont Ouest - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Natacha Arruda, représentante autorisée par monsieur Daniel Cliche, propriétaire du lot 6 449 539;

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 de la construction voisine, située au 28 A, rue Dupont Ouest;

ATTENDU QUE la construction proposée comporte des couleurs différentes à celles de la construction voisine, située 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 28, rue Dupont Ouest, connu comme étant le lot 6 449 539, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'un bâtiment unifamilial isolé de deux étages.

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

- Plan d'implantation daté du 14 mai 2021 reçu à la Division inspections et permis de la Ville le 25 avril 2023, préparé par la firme Roch Mathieu arpenteur-géomètre, dossier 12709, minute 18364;
- Plan du projet daté du 12 avril 2023, préparé par la firme Gestion Dclic inc., modèle « Maély ».

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-05-119

5.4

Demande de dérogation mineure au
120, rue Laramée - Garage attenant

ATTENDU la demande de monsieur Jojo Ferrer, propriétaire de l'immeuble situé au 120, rue Laramée;

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

ATTENDU QUE la superficie autorisée ne permet pas de bénéficier d'un garage fonctionnel selon les besoins du propriétaire;

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 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 de dérogation mineure pour un immeuble situé au 120, rue Laramée connu comme étant le lot 5 022 495, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de :

- Permettre la construction d'un garage attenant ayant une superficie équivalant à 66 % au lieu de 50 % de la superficie de plancher habitable du rez-de-chaussée du bâtiment principal, de la classe d'usage « Habitation unifamiliale H1 » de structure isolée, situé à l'intérieur de la zone H-333.

QUE le tout soit conforme aux plans d'architecte datés du 18 août 2022, préparé par la firme Habitation Prestige.

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

ADOPTÉE.

Monsieur Barry Doyle quitte la séance à 14 h 43.

Pour présenter les dossiers de PIIA et de dérogation mineure pour le 53 A -57, boulevard Saint-Jean-Baptiste (points 5.8 et 8.1), monsieur Martin Bécotte s'est joint à la séance à 14 h 59 et quitte la séance à 15 h 30.

CCU 2023-05-120

5.5 Demande de dérogation mineure au 179, rue Hamilton - Garage attenant existant

ATTENDU la demande de Me Cindy Denicourt, représentante autorisée par monsieur Pierre St-Hilaire, propriétaire de l'immeuble situé au 179, rue Hamilton;

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

ATTENDU QUE la présente demande a pour but de régulariser l'implantation du garage attenant non conforme à la réglementation en vigueur afin de procéder à la vente de l'immeuble;

ATTENDU QUE la Direction de l'aménagement du territoire ne détient plus de documentation relative à cet immeuble avant 1993, à la suite de l'incendie de l'édifice de la mairie;

ATTENDU QUE le garage attenant au bâtiment principal a été construit tel quel depuis au moins 30 ans;

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 179, rue Hamilton, connu comme étant le lot 4 279 569, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de :

- Permettre un empiétement maximal de 3,76 mètres au lieu de 1,2 mètre dans la cour avant face à la rue Birch pour un garage attenant d'un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation unifamiliale H1 » de structure isolée;
- Permettre un empiétement, face à la rue Birch, de 1,27 mètre au lieu de 0 mètre (aucun empiétement autorisé) dans la marge avant prescrite à la grille des usages et des normes de la zone H-121 pour un garage attenant d'un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation unifamiliale H1 » de structure isolée.

ADOPTÉE.

CCU 2023-05-121

5.6

Autorisations pour l'agrandissement de deux fenêtres ainsi que pour la réfection du revêtement extérieur au 550, chemin de la Haute-Rivière - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Eric Joseph Schweichler propriétaire de l'immeuble situé au 550, 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 le matériau utilisé pour la réfection du revêtement extérieur est le même que celui sur le bâtiment actuel;

ATTENDU QUE cet immeuble fait partie de l'inventaire des bâtiments à caractère patrimonial pour lequel une valeur patrimoniale supérieure est attribuée pour son histoire, son architecture, son âge et sa position;

ATTENDU QUE les composantes originales qui constituent les premiers témoignages de l'histoire du bâtiment et de son architecture doivent être conservées;

ATTENDU QUE les modifications apportées aux fenêtres ne causent pas de déséquilibre du point de vue architectural puisque le positionnement de la porte originale en façade n'est pas centré;

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 550, chemin de la Haute-Rivière, connu comme étant le lot 6 105 686, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre l'agrandissement des ouvertures des deux fenêtres situées au rez-de-chaussée sur la façade avant du bâtiment principal et la réfection du revêtement extérieur.

QUE le tout soit conforme au plan envoyé par courriel à la Division urbanisme et environnement le 3 mai 2023, préparé par le propriétaire.

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-05-122

5.7

Autorisation pour un agrandissement d'un bâtiment industriel au 1175, boulevard Ford - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Linda Mcnair, représentante autorisée de la compagnie Linmac Holdings inc., propriétaire de l'immeuble industriel situé au 1175, 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 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 1175, boulevard Ford, connu comme étant le lot 5 022 293, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour un agrandissement d'un bâtiment industriel.

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

- Plan d'implantation daté du 27 mars 2023, préparé par la firme Danny Drolet inc., Arpenteur-géomètre, minute 42067, plan 2022-48091-P1;
- Plan du projet d'agrandissement daté du 21 avril 2023, dossier AR22-3462, préparé par la firme d'architecte J Dagenais architecte et associés.

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-05-123

5.8

Autorisation de rénovation communautaire au 53 A - 57, boulevard Saint-Jean-Baptiste - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Rachel Ducharme, représentante autorisée de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME) portant le numéro d'entreprise du Québec 1149372733, propriétaire de l'immeuble situé au 53 A - 57, 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 QU'un projet avait été présenté en 2022 pour la rénovation du bâtiment principal et qu'un permis a déjà été octroyé;

ATTENDU QUE des modifications doivent être apportées à la façade du bâtiment principal en raison d'éléments imprévus rencontrés pendant les travaux de rénovation;

ATTENDU QUE la présente demande a pour but de parachever des travaux de rénovation en cours;

ATTENDU QUE de nouveaux plans ont été soumis et qu'une nouvelle recommandation du comité consultatif d'urbanisme est nécessaire;

ATTENDU QUE l'architecture de facture contemporaine permet la définition d'une identité forte et distinctive;

ATTENDU QU'une demande de dérogation mineure a été déposée concernant la non-conformité des proportions des classes de matériaux autorisées sur la façade avant;

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 53A-57, boulevard Saint-Jean-Baptiste, connu comme étant le lot 4 052 174, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la rénovation d'un bâtiment communautaire.

QUE le tout respecte la condition qu'une dérogation mineure soit accordée pour permettre une proportion minimale de matériaux des classes A et B inférieure à la norme sur le mur donnant sur la voie publique.

QUE le tout soit conforme au plan daté du 2 mai 2023, préparé par la firme Groupe Leclerc, dossier 22-136.

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

ADOPTÉE.

6.1 CHANGEMENT DE ZONAGE

S.O.

7.1 POINTS DE DISCUSSIONS

S.O.

CCU 2023-05-124

8.1

Demande de dérogation mineure au 53 A - 57, boulevard Saint-Jean-Baptiste - Revêtement extérieur

ATTENDU la demande de madame Rachel Ducharme, représentante autorisée de la Fédération régionale des OSBL d'habitation de la Montérégie et de l'Estrie (FROHME) portant le numéro d'entreprise du Québec 1149372733, propriétaire de l'immeuble situé au 53 A - 57, boulevard Saint-Jean-Baptiste;

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

ATTENDU QUE la présente demande a pour but de parachever des travaux de rénovation en cours;

ATTENDU QUE de nouveaux plans ont été soumis et qu'une nouvelle recommandation du comité consultatif d'urbanisme est nécessaire;

ATTENDU QUE le bâtiment est existant et qu'il a été construit il y a plusieurs années (1967), compliquant ainsi les rénovations et réduisant considérablement le nombre d'options potentielles afin de pouvoir se conformer aux normes en vigueur;

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 53A-57, boulevard Saint-Jean-Baptiste, connu comme étant le lot 4 052 174, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de :

- Permettre une proportion des matériaux de revêtements extérieurs des classes A et B de 14 % au lieu de 75 % d'un mur donnant sur une voie publique.

QUE le tout soit conforme au plan daté du 2 mai 2023, préparé par la firme Groupe Leclerc, dossier 22-136.

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

ADOPTÉE.

IL EST PROPOSÉ par monsieur Michel Gendron

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE la séance soit levée, les sujets à l'ordre du jour ayant tous été traités à 15 h 57.

ADOPTÉE.