

Châteauguay



PROCÈS-VERBAL

**SÉANCE ORDINAIRE DU
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
DE LA VILLE DE CHÂTEAUGUAY
TENUE LE 13 MAI 2025 À 13 H 30 À LA
SALLE ÉRIC-WESSELOW DE L'ÉDIFICE DE LA MAIRIE
SITUÉ AU, 5, BOULEVARD D'YOUVILLE**

SONT PRÉSENTS :

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

Formant la totalité du comité consultatif d'urbanisme.

SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Monsieur Jocelyn BOULANGER, chef de la Division urbanisme
Monsieur Renaud GENEUIL, analyste en urbanisme

CCU 2025-05-439

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 avec l'ajout des points suivants :

7.2 Discussion concernant le CCU du mois d'août

8.1 Discussion concernant le 140, boulevard D'Anjou.

ADOPTÉE.

CCU 2025-05-440

2.1 Approbation du procès-verbal de la séance
ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du
15 avril 2025

ATTENDU QUE chacun des membres du comité consultatif d'urbanisme a eu accès au procès-verbal de la séance ordinaire tenue le 15 avril 2025;

IL EST PROPOSÉ par madame Danielle Despots

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE les membres approuvent le procès-verbal de la séance ordinaire du 15 avril 2025.

ADOPTÉE.

3.1 Suivi du procès-verbal de la séance ordinaire du 15 avril 2025

Monsieur Jocelyn Boulanger fait le suivi des demandes adressées lors de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 15 avril 2025.

4.1 Usages conditionnels et PPCMOI

S. o.

CCU 2025-05-441

5.1 Autorisation de construction résidentielle au 7, rue Boivin - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Yan Filion, propriétaire de l'immeuble situé au 7, rue Boivin;

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 l'architecture de certaines composantes extérieures, dont les fenêtres en façade des bâtiments voisins, ne se reflète pas sur le nouveau bâtiment;

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 7, rue Boivin, connu comme étant le lot 5 672 457, 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.

Que le tout respecte les conditions suivantes :

- Modifier les fenêtres afin qu'elles s'apparentent mieux avec celles des propriétés adjacentes.
- Privilégier une colonne d'acier avec une apparence de type moins industrielle.

QUE le tout se réfère aux plans détaillés ci-dessous :

- Plans datés de décembre 2014, préparé par la firme Planimage, plan 21344, 8 pages;
- Plan projet d'implantation daté du 27 mars 2025, préparé par la firme Vital Roy, arpenteurs-géomètres inc., dossier 72249-00, minute 11155.

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

ADOPTÉE.

CCU 2025-05-442

5.2

Autorisation de construction commerciale au 84, boulevard D'Anjou - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de la compagnie Habitation Michel Pitre inc., représentante autorisée de l'entreprise Le Manoir Laverdure inc., propriétaire de l'immeuble situé au 84, boulevard D'Anjou;

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 du bâtiment n'est pas de qualité supérieure et qu'elle ne s'intègre pas de façon homogène dans l'ensemble bâti tant au niveau des couleurs des matériaux que de la volumétrie des supports des enseignes par rapport au bâtiment;

ATTENDU QUE la fenêtre de service pour le service au volant est très visible de la rue;

ATTENDU QUE l'espace réservé à la file d'attente des véhicules pour le service au volant est insuffisant pour accueillir un nombre adéquat de véhicules, ce qui entraînera des refoulements;

ATTENDU QUE les aménagements extérieurs, notamment ceux qui servent à dissimuler le quai de chargement, ne créent pas un environnement visuel attrayant à partir de la rue;

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 pour un immeuble situé au 84, boulevard D'Anjou, connu comme étant le lot 3 825 518, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'un bâtiment commercial (Tim Horton) dans le cadre d'un projet intégré.

QUE la demande est refusée pour les raisons suivantes :

- Les enseignes et leurs supports apparaissent trop volumineux. Ils devraient prendre une moins grande surface et être mieux intégrés au bâtiment. Cependant, le fait de couper l'enseigne en coin avec un revêtement de brique est perçu favorablement;
- Le choix des couleurs des matériaux de revêtement ne s'intègre pas dans le cadre bâti existant. Les couleurs devraient être plus pâles.
- L'espace de chargement/déchargement est trop visible de la rue. Il ne doit pas être visible de l'avenue de la Verdure et doit être dissimulé;
- La fenêtre de service pour le service au volant est trop visible de la rue. Elle doit être repositionnée sur le côté de l'avenue de la Verdure afin qu'elle soit moins à l'avant-plan de la rue (ne doit pas être sur le mur faisant face au coin de la rue), et de permettre plus d'espace pour la file d'attente des véhicules;

QUE les membres du comité seraient toutefois en accord pour accepter la version qui avait été présentée aux membres du Conseil pour la demande du changement de zonage selon les plans datés du 27 août 2024, préparés par la firme J. Dagenais architecte et associés, dossier AR23-3753.

QUE le projet mentionné ci-dessus serait recommandé puisqu'il comprendrait des enseignes mieux intégrées au bâtiment, un revêtement plus harmonieux avec le milieu environnant, un service au volant mieux situé et un espace de chargement moins visible de la rue.

ADOPTÉE.

CCU 2025-05-443

5.3

Autorisation d'agrandissement résidentiel au 134, chemin du Bord-de-l'Eau - Plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Chantal David, propriétaire de l'immeuble situé au 134, chemin du Bord-de-l'Eau;

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'agrandissement du bâtiment ne crée pas un effet de masse sur les propriétés adjacentes;

ATTENDU QUE le bâtiment principal sera avancé dans la marge avant ce qui diminuera l'effet d'ombre dans les cours voisines, malgré l'augmentation de son volume.

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 134, chemin du Bord-de-l'Eau, connu comme étant le lot 4 280 735, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre l'agrandissement du bâtiment principal existant par l'ajout d'un second étage et par une augmentation de l'implantation au sol actuelle de moins de 50 %.

QUE le tout se réfère aux plans détaillés ci-dessous :

- Plans datés du 9 avril 2025 (version 05), préparés par Sylvain Bellefleur, technologue en architecture, 11 pages;
- Plan projet d'implantation, daté du 30 avril 2025, préparé par Groupe SGTS.

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

ADOPTÉE.

CCU 2025-05-444

5.4

Demande de dérogation mineure au
134, chemin du Bord-de-l'Eau -
Stationnement

ATTENDU la demande de madame Chantal David, propriétaire de l'immeuble situé au 134, chemin du Bord-de-l'Eau;

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 l'aménagement d'un stationnement en demi-cercle dans la cour avant ferait en sorte que le pourcentage d'aménagement en espace vert dans la cour avant deviendrait inférieur à ce que la réglementation d'urbanisme exige;

ATTENDU QUE la dérogation mineure pourrait porter atteinte à la qualité de l'environnement;

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 un immeuble situé au 134, chemin du Bord-de-l'Eau, connu comme étant le lot 4 280 735, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre un stationnement en demi-cercle qui comporte une autre aire de stationnement qui est aménagée à même l'arc de demi-cercle, de façon à modifier sa forme alors que l'article 11.1.7, paragraphe f) du règlement de zonage exige qu'aucune autre aire de stationnement ne peut être aménagée à même l'arc du demi-cercle de façon à modifier sa forme.

QUE le tout se réfère aux plans suivants :

- Plans datés du 9 avril 2025 (version 05), préparés par Sylvain Bellefleur, technologue en architecture, 11 pages;
- Plan projet d'implantation, daté du 30 avril 2025, préparé par Groupe SGTS.

ADOPTÉE.

CCU 2025-05-445

5.5 Autorisation de construction résidentielle au 156, rue Trenton - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Alexanne Thériault de la compagnie Habitation HC inc., représentante autorisée de monsieur Pierre Allard et madame Louise Loiselle, propriétaires de l'immeuble situé au 156, rue Trenton;

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 156, rue Trenton, connu comme étant le lot 3 824 579, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée de plain-pied.

QUE le tout respecte la condition de fournir un plan d'implantation à jour, réalisé par un arpenteur-géomètre et que la marge avant soit conforme à la réglementation en vigueur ou sinon, qu'une dérogation mineure soit accordée afin de rendre la marge avant conforme.

QUE le tout soit conforme aux plans datés du 28 avril 2025, préparés par la firme HC Habitation, dossier 25-1022, 9 pages.

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

ADOPTÉE.

CCU 2025-05-446

5.6

Autorisation de construction résidentielle au 299, rue Fairmount Est - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Jean Philippe Bouffard, propriétaire de l'immeuble situé au 299, rue Fairmount Est;

ATTENDU QUE la demande est assujettie au règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et qu'elle ne respecte pas les critères applicables;

ATTENDU QUE l'architecture des composantes extérieures des bâtiments voisins se reflète dans celle du nouveau bâtiment;

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

IL EST PROPOSÉ par monsieur André Girard

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 299, rue Fairmount Est, connu comme étant le lot 4 053 261, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'une habitation bifamiliale.

QUE le tout se réfère aux plans détaillés ci-dessous :

- Plan daté de mai 2025, préparé par la firme Les plans architectura, plan 25036, 3 pages;
- Plan projet d'implantation daté du 26 mars 2025, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan 2023-49175-P, minute 44456;

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

ADOPTÉE.

Monsieur Barry Doyle se retire des discussions en lien avec le point 5.7 et 5.8.

CCU 2025-05-447

5.7

Autorisation de construction résidentielle au 409, boulevard Salaberry Nord - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Barry Doyle, propriétaire de l'immeuble situé au 409, boulevard Salaberry Nord;

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'usage multifamilial était déjà présent sur le terrain avant le sinistre et qu'une augmentation de la volumétrie est nécessaire pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment aux normes du jour;

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

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 409, boulevard Salaberry Nord, connu comme étant le lot 4 280 644, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'une habitation multifamiliale de quatre logements de deux étages avec demi-sous-sol.

QUE le tout se réfère aux plans datés du 23 avril 2025, version PREL 2, préparés par la firme J. Dagenais architecte et associés, dossier AR25-4020, 5 pages.

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

ADOPTÉE.

CCU 2025-05-448

5.8 Demande de dérogation mineure au 409, boulevard Salaberry Nord - Normes diverses

ATTENDU la demande de monsieur Barry Doyle, propriétaire de l'immeuble situé au 409, boulevard Salaberry Nord;

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 QU'une habitation multifamiliale de quatre logements était déjà présente sur le terrain avant le sinistre;

ATTENDU QUE la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

ATTENDU QUE la dérogation mineure n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publiques, ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général;

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 409, boulevard Salaberry Nord, connu comme étant le lot 4 280 644, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre les éléments suivants :

- Une marge avant minimale de 10,93 mètres alors que l'article 8.1.3.1 exige une marge avant minimale de 12,14 mètres lorsque l'un des deux bâtiments principaux adjacents

est construit au-delà de la marge avant minimale prescrite à la grille des usages et des normes.

- Un espace pour le remisage des déchets implanté à une distance de 0 mètre d'une ligne de terrain alors que le paragraphe a) de l'article 5.3.23 exige une distance minimale de 2 mètres;
- Un espace pour le remisage des déchets qui ne soit pas clôturé ou emmuré alors que le paragraphe b) de l'article 5.3.23 l'exige;
- Une galerie au deuxième étage implantée à une distance de 1,11 mètre d'une ligne de terrain alors que le paragraphe a de l'article 5.3.36.1 exige une distance minimale de 1,5 mètre;
- Une superficie de la cour avant aménagée en espace extérieur naturel de 20 % alors que l'article 10.2.1 exige qu'un minimum de 50 % de la superficie de la cour avant d'un terrain à usage multifamilial soit aménagée en espace extérieur naturel;
- Des cases de stationnement nécessitant des manœuvres de stationnement dans la rue alors que le paragraphe b) de l'article 11.1.9 exige que toutes les manœuvres de stationnement se fassent en dehors de la rue pour des habitations multifamiliales;
- Une superficie de cour avant aménagée en espace vert de 20 % et un espace paysagé naturellement de 0 mètre le long des lignes latérales dans l'emplacement des espaces de stationnement, alors que la section usage habitation multifamiliale de l'article 10.2.1, exige qu'un minimum de 50 % de la cour avant soit aménagée en espace vert et qu'un espace minimum de 0,75 mètre de largeur soit paysagé naturellement tout le long des lignes latérales;
- Un espace de stationnement de trois voitures et plus qui ne soit pas entouré d'une bordure de béton d'une hauteur et d'une largeur minimales de 15 centimètres, alors que le paragraphe g) de l'article 11.1.9 l'exige;
- Un espace de stationnement d'une superficie supérieure à 60 mètres carrés qui soit drainé vers la rue ou qui ne soit pas pourvu d'un système de drainage conforme, alors que le paragraphe d) de l'article 11.1.9 exige que le drainage ne se fasse pas vers la rue et impose un système de drainage de surface comprenant au moins un puisard de 45 centimètres de diamètre pour chaque 4 000 mètres carrés de surface drainée;
- Une largeur d'accès servant à la fois à l'entrée et à la sortie de véhicules de 15,24 mètres alors que le paragraphe d) de l'article 11.2.2 fixe la largeur minimale à 4 mètres et la largeur maximale à 7,62 mètres pour l'usage habitation multifamiliale.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Que les remises à jardin situées sur le terrain soient détruites;
- Qu'une nouvelle remise à jardin soit aménagée en conformité à la réglementation en vigueur.

QUE le tout se réfère aux plans suivants :

- Plan daté du 23 avril 2025, préparé par la firme J. Dagenais architecte et associés, dossier AR25-4020, 5 pages;
- Plan d'implantation daté du 12 mai 2025, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan numéro 2025-53087-P, minute 44596.

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

ADOPTÉE.

Retour de monsieur Barry Doyle à 15 h 28

CCU 2025-05-449

5.9

Demande de dérogation mineure au 527, boulevard D'Youville - Implantation d'une remise de jardin

ATTENDU la demande de madame Lyne Daudelin, propriétaire de l'immeuble situé au 527, boulevard D'Youville;

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

ATTENDU QUE la remise à jardin s'harmonise avec le bâtiment principal;

ATTENDU QUE la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

ATTENDU QUE l'implantation du bâtiment principal et la forme du terrain ne permettent pas d'implanter la remise de jardin ailleurs sur le terrain ou conformément au règlement de zonage;

ATTENDU QUE l'emplacement de la remise risque de former un mur aveugle face à la rue et que celui-ci devrait être dissimulé par un aménagement paysager;

IL EST PROPOSÉ par monsieur André Girard

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 527, boulevard D'Youville, connu comme étant le lot 5 142 011, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre l'implantation d'une remise de jardin excédant l'alignement du mur de façade principale du bâtiment adjacent comme prescrit par l'article 5.2.1, al. 1, paragraphe b).

Que le tout respecte la condition d'aménager des plantations afin de dissimuler la remise à jardin le long de la rue Notre-Dame Nord.

QUE le tout se réfère aux plans suivants :

- Croquis de la remise à jardin reçu le 16 avril 2025;
- Plan d'implantation de la remise à jardin sur une copie du certificat de localisation, reçu le 16 avril 2025.

ADOPTÉE.

CCU 2025-05-450

5.10 Autorisation de construction résidentielle au 751, chemin de la Haute-Rivière - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Steve Bourrelle, propriétaire de l'immeuble situé au 751, 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 les couleurs et textures des matériaux de revêtement des bâtiments adjacents et du secteur sont éclectiques et qu'une harmonisation complète s'avère impossible;

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 monsieur André Girard

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 751, chemin de la Haute-Rivière, connu comme étant le lot 6 105 634, 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 style « farmhouse »

QUE le tout respecte l'une des conditions suivantes :

- Attendre l'entrée en vigueur du règlement sur les îlots déstructurés;

ou

- Soumettre une déclaration à la Commission de la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).

QUE le tout se réfère aux plans détaillés ci-dessous :

- Plan daté du 24 avril 2025, préparé par la firme J. Dagenais architecte et associés, dossier AR24-3939, version 4, 11 pages.
- Plan projet daté du 21 mars 2025, (version B, datée du 17 avril 2025), préparé par Jean-Claude Fontaine arpenteur-géomètre, dossier 80-7040, minute 22852B.

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

ADOPTÉE.

CCU 2025-05-451

5.11 Demande de dérogation mineure pour la terre 17 (Reid) - Lotissement

ATTENDU la demande de madame Anne-Philippe Lemaire, représentante autorisée de l'entreprise 9289-0334 Québec inc., propriétaire de l'immeuble situé sur la Terre 17 (Reid);

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;

ATTENDU QUE la dérogation mineure n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publiques, ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général;

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 sur la terre 17 (Reid), connu comme étant les lots actuels 6 523 400 et 6 582 293 (lots projetés 6 420 807 à 6 420 809, 6 420 811, 6 420 813, 6 420 814, 6 420 819 à 6 420 827), en vertu du règlement de lotissement Z-3200 afin de permettre les éléments suivants :

- Aucune courbe de raccordement sur le lot projeté 6 420 827, situé à l'intersection de la future rue Richardson et du chemin Saint-Bernard alors que l'article 3.2.7, alinéa 1, paragraphe d) du règlement de lotissement Z-3200 en exige une avec un rayon minimal de 6 mètres pour chaque coin de l'intersection;
- Aucun accès direct à la voie publique pour le lot projeté 6 420 811 alors que l'article 3.3.1, alinéa 2, du règlement de lotissement Z-3200 en exige au moins un;
- Aucune ligne latérale de lot perpendiculaire à la ligne de rue pour les lots projetés 6 420 807 à 6 420 809, 6 420 813, 6420 814 et 6 420 819 à 6 420 826, alors que l'article 3.3.1, alinéa 1, du règlement de lotissement Z-3200 exige que toute ligne de lot ou de terrain soit perpendiculaire à la ligne de rue.

QUE le tout se réfère aux plans suivants :

- Plan projet d'implantation et de lotissement daté du 11 novembre 2024 (version 8, datée du 25 février 2025), préparé par la firme Denicourt Migué, dossier 50888, minute 16455.

ADOPTÉE.

Départ de madame Catherine Boudreau-Pelland à 15 h 45

CCU 2025-05-452

5.12 Demande de dérogation mineure au 19, boulevard Vanier - Stationnements

ATTENDU la demande de messieurs François Brunelle et Alexandre Delafontaine, propriétaires de l'immeuble situé au 19-23, boulevard Vanier;

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

ATTENDU QUE le manque de stationnement sur le terrain de la clinique de Chiropratique cause des enjeux de sécurité sur la rue Reid et que l'implantation de nouveaux stationnements viendrait résoudre une partie de la problématique;

ATTENDU QUE la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

ATTENDU QUE la dérogation mineure n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publiques, ou de porter atteinte au bien-être général;

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 19-23, boulevard Vanier, connu comme étant le lot 4 050 734 en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre les éléments suivants :

- Des cases de stationnement nécessitant des manœuvres de stationnement dans la rue alors que le paragraphe b) de l'article 11.1.9 exige que toutes les manœuvres de stationnement se fassent en dehors de la rue pour les commerces de voisinage;
- Un espace de stationnement d'une superficie supérieure à 60 mètres carrés qui soit drainé vers la rue ou qui ne soit pas pourvu d'un système de drainage conforme, alors que le paragraphe d) de l'article 11.1.9 exige que le drainage ne se fasse pas vers la rue et impose un système de drainage de surface comprenant au moins un puisard de 45 centimètres de diamètre pour chaque 4 000 mètres carrés de surface drainée;
- Un espace de stationnement de trois voitures et plus qui ne soit pas entouré d'une bordure de béton d'une hauteur et d'une largeur minimales de 15 centimètres, alors que le paragraphe g) de l'article 11.1.9 l'exige;
- Une largeur d'accès servant à la fois à l'entrée et à la sortie de véhicules de 13,716 mètres alors que le paragraphe j) de l'article 11.1.9 fixe la largeur minimale à 8 mètres et la largeur maximale à 12 mètres pour la catégorie d'usage commerce de voisinage.
- Un accès à un espace de stationnement situé à 7 mètres d'une intersection de 2 lignes et à 0,6 mètre d'une allée d'accès située sur le même terrain, alors que le paragraphe m) de l'article 11.1.9 fixe ces distances à 10 mètres et à 6 mètres respectivement.

QUE le tout se réfère aux plans suivants :

- Plan reçu le 8 mai 2025, réalisé par monsieur François Brunelle, 1 page.

6.1 Demande de changement de zonage

S. o.

CCU 2025-05-453

7.2 Discussion concernant le CCU du mois d'août

Les membres du CCU ont accepté de devancer la séance du CCU du mois d'août. La séance se tiendra donc le 5 août au lieu du 12 août.

CCU 2025-05-454

8.1 Points nouveaux

Certains membres du Comité consultatif d'urbanisme se questionnent sur la conformité de ce qui semble être des transformateurs installés dans le stationnement du commerce Canadian Tire, situé au 140, boulevard D'Anjou. Une vérification sera demandée à la Division inspection et permis. Dans le cas où il n'y aurait rien de prévu à ce sujet à la réglementation actuellement en vigueur, une modification devra être effectuée afin d'autoriser ce type de construction ou d'équipement mais selon certaines normes.

CCU 2025-05-455

9.1 Levée de la séance

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 16 h 04.

ADOPTÉE.

Le président,

Le secrétaire,

MICHEL GENDRON

JOCELYN BOULANGER