

Châteauguay



## PROCÈS-VERBAL

### SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE CHÂTEAUGUAY TENUE LE 17 JANVIER 2023 À 13 H 30 À LA SALLE ÉRIC WESSELOW DE L'ÉDIFICE DE LA MAIRIE SITUÉ AU, 5, BOULEVARD D'YOUVILLE

---

#### **SONT PRÉSENTS :**

Monsieur Ali ALIBAY, membre  
Madame Maryse MELOCHE, membre  
Madame Sylvie CASTONGUAY, membre  
Madame Catherine BOUDREAU-PELLAND, membre  
Madame Danielle DESPOTS, membre  
Monsieur Barry DOYLE, membre et conseiller municipal  
Madame Lucie LABERGE, membre et conseillère municipale  
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 Marie-Ève LÉVEILLÉ, conseillère en urbanisme

#### **SUIVI**

---

CCU 2023-01-569

**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 2023-01-570

**2.1** Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 13 décembre 2022

---

ATTENDU QUE chacun des membres du comité consultatif d'urbanisme a eu accès au procès-verbal de la séance ordinaire tenue le 13 décembre 2022;

Il est proposé par Madame Sylvie Castonguay

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE les membres approuvent le procès-verbal de la séance ordinaire du 13 décembre 2022.

ADOPTÉE.

**3.1** Suivi du procès-verbal de la séance ordinaire du 13 décembre 2022

---

Monsieur Jocelyn Boulanger fait le suivi des demandes adressées au comité consultatif d'urbanisme à la séance ordinaire du 13 décembre 2022.

**4.1** PPCMOI

---

S.O.

CCU 2023-01-571

**5.1** Demande de dérogation mineure au 38, rue Marc-Laplante Est - Profondeur de terrain

---

ATTENDU la demande de madame Hélène Paquette et de monsieur Réal Paquette, représentants mandatés par madame Jeannine Jusseaume, propriétaire du terrain situé au 38, rue Marc-Laplante Est;

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 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 terrain situé au 38, rue Marc-Laplante Est, connu comme étant le lot 3 823 279, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre une profondeur minimale de 26,82 mètres alors que la norme est fixée à 27,40 mètres pour un terrain de la classe d'usages « Habitation » de structure isolée, situé à l'intérieur de la zone H-402.

QUE le tout soit conforme au certificat de localisation du 13 octobre 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan 2022-48128-1, minute 41 484.

ADOPTÉE.

CCU 2023-01-572

## 5.2

Autorisation pour l'installation d'une enseigne commerciale au 70, boulevard Salaberry Sud - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Richard Baune représentant mandaté par madame Maria Sanchez et monsieur David Dias, propriétaires de l'immeuble situé au 70, boulevard Salaberry 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 l'installation de l'enseigne respecte l'intégrité architecturale du bâtiment;

ATTENDU QUE les enseignes « artisanales » qui semblent être façonnées à la main sont privilégiées;

ATTENDU QU'un nombre restreint de couleurs est privilégié;

ATTENDU QUE la forme de l'enseigne est différente du simple rectangle ou du simple carré;

ATTENDU QUE l'enseigne ne comprend aucun élément en relief;

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 70, boulevard Salaberry Sud, connu comme étant le lot 3 825 570, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre l'installation d'une enseigne commerciale.

QUE le tout respecte la condition que le lettrage et les éléments décoratifs soient en relief.

QUE le tout soit conforme au plan daté du 14 novembre 2022, préparé par la firme Enseigne Plus en annexe C;

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-01-573

### **5.3** Demande de dérogation mineure au 101, rue Provost - Marge

---

ATTENDU la demande de la succession Phyllis McLean, propriétaire de l'immeuble situé au 101, rue Provost;

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 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 101, rue Provost, connu comme étant le lot 5 672 550, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre une marge latérale droite minimale de 0,90 mètre alors que la norme est fixée à 1,2 mètre pour un bâtiment principal de la classe d'usages « Habitation unifamiliale » de structure isolée pour la zone H-819.

QUE le tout soit conforme au certificat de localisation du 12 août 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan 2022-47924, minute 41 227.

ATTENDU la demande de monsieur Daniel Provencher de Daniel Provencher & Cie inc. représentant autorisé de la compagnie 9449-8706 Québec inc., propriétaire de l'immeuble situé au 411, boulevard Saint-Francis;

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 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 de dérogation mineure pour un immeuble situé au 411, boulevard Saint-Francis, connu comme étant le lot 5 477 214 en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre l'installation de trois enseignes commerciales alors que la norme fixée n'en permet qu'une pour un bâtiment de moins de 4 000 m<sup>2</sup> de la classe d'usages « Commerciale » de la zone C-222.

QUE le tout soit conforme aux plans datés du 1<sup>er</sup> novembre 2022, préparés par la firme Pattison Sign Group, dossier JT1-75943 R2.

ADOPTÉE.

## **6.1** Demande de changement de zonage

---

S.O.

## **7.1** Discussion concernant le projet de construction au 33, boulevard Vanier

---

Faisant suite à la démolition du bâtiment existant (ancien bâtiment de la société Postes Canada), le demandeur souhaite construire un nouveau bâtiment résidentiel de 27 logements de trois étages. Il s'agit donc d'une demande d'autorisation pour la construction d'une nouvelle résidence multifamiliale isolée formulée par monsieur Charles Primeau, pour un immeuble situé au 33, boulevard Vanier dans le cadre

du PIIA applicable à l'implantation d'un nouveau bâtiment principal adjacent à un terrain où le bâtiment principal existant a été construit avant l'an 2000.

Lors de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 12 mai 2021, le requérant avait présenté un projet comportant 29 logements sur 3 étages. Il y avait également une mezzanine sur le toit plat qui donnait au bâtiment une apparence de 4 étages de haut. Le style architectural, les matériaux et les couleurs proposées étaient très similaires au présent projet. Cette version proposait une majorité de logements 5-1/2, dans le but d'accueillir des familles. Les 46 cases de stationnement étaient intérieures et le projet proposait 44 % d'espaces verts.

En septembre 2021, le Conseil accepte un projet de 26 logements sur 3 étages avec un ratio de stationnement de 1,8 par logement (résolutions 2021-09-577 - PIIA et 2021-09-561 - DM) (voir Annexes B et C).

En janvier 2022, un nouveau projet était présenté par le requérant qui souhaitait finalement avoir un bâtiment avec un étage supplémentaire ainsi que plus de logements. Ce projet allait à l'encontre des recommandations de la Ville qui désirait avoir un bâtiment moins haut avec peu de logements. Il a été refusé par le Comité consultatif d'urbanisme et le Conseil.

Des changements en matière économique font en sorte qu'une dalle au sol, pour un stationnement en souterrain occupant presque l'ensemble du terrain, n'est plus viable. Le demandeur présente donc un nouveau projet de 27 logements sur 3 étages avec un ratio de 1,55 case de stationnement par logement (41 cases de stationnement pour les locataires à 1,5 case par logement + 1 stationnement pour visiteur) (voir Annexe D).

À la suite de l'étude du dossier, une dérogation mineure ne serait pas nécessaire pour l'implantation du bâtiment et des stationnements telle que proposée.

Aucune élévation du nouveau bâtiment à construire n'est présentée puisque le demandeur souhaite nous soumettre pour approbation cette nouvelle implantation avant de préparer de nouveaux plans pour le bâtiment. Un exemple de grille d'analyse a été inclus en pièce jointe montrant les critères à respecter. Seul un critère concernant la distance entre les bâtiments et la hauteur fait partie de la grille d'évaluation en regard de l'implantation.

À noter que nous observons également que, selon le projet d'implantation présenté, le bâtiment n'a pas la même forme que l'implantation précédente, ce qui aura un impact sur la volumétrie du bâtiment qui sera construit par rapport au bâtiment qui avait été accepté en septembre 2021.

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

- Traitement des façades en vis-à-vis : les membres souhaitent que les façades du nouveau bâtiment reflètent celles des bâtiments de ce secteur, soit par un travail des volumes et d'ouvertures qui viendrait dynamiser l'apparence des façades.

- La forme du bâtiment à construire et son architecture devront faire en sorte de minimiser l'effet de masse sur les propriétés voisines (exemples : ajouter des décrochers vers l'intérieur du bâtiment dans sa forme, ne pas faire ressortir les balcons du bâtiment en les intégrant à celui-ci, limiter les couleurs très foncées, etc.).
- Stationnement pour les visiteurs : les membres ont soulevé une inquiétude par rapport aux espaces de stationnement réservés pour les visiteurs des résidents dont le nombre ne reflète pas le besoin réel. Les membres souhaitent qu'environ 5 à 7 cases soient ajoutées au projet pour éviter que les visiteurs ne soient contraints d'aller se stationner sur les rues, déjà très étroites, du secteur. Les membres suggèrent que l'espace résiduel public, situé entre l'emprise de la rue Marquette et la ligne de propriété du 33, boulevard Vanier, puisse servir à l'aménagement d'une zone de stationnement. Il est suggéré d'inclure l'installation d'une bordure en béton le long de la ligne de propriété au projet afin que la Ville de Châteauguay puisse aménager (asphalter et entretenir) une bande suffisamment large pour permettre le stationnement de quelques véhicules en bordure de rue.
- Remettre deux espaces de stationnement qui ont été retirés pour les visiteurs dans la partie avant du stationnement puisqu'elles étaient non-conformes à la réglementation de zonage. À cet effet, les membres du CCU seraient prêts à recommander au Conseil des dérogations mineures afin de permettre que les espaces de stationnement empiètent de plus de 50 % dans la marge avant.

## **8.1** Demande de changement de zonage au 218, boulevard Salaberry Nord

---

Le propriétaire du garage NAPA AUTOPRO – Garage Ménard-Champagne souhaite vendre sa propriété. L'acheteur potentiel aimerait pouvoir avoir le droit de vendre des véhicules en plus d'offrir de l'entretien mécanique. Cependant, selon la grille des usages de la zone C-113, seul l'usage « Service de réparation (garage) » est permis.

Les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) s'entendent pour recommander la demande aux conditions qu'une norme sur le nombre maximal autorisé de véhicules à vendre ainsi que sur l'emplacement de ceux-ci sur le terrain soit ajoutée au projet de règlement.

## **8.2** Question relative à la gestion des bacs de recyclage aux 14 et 16, rue Lepailleur

---

Madame Maryse Meloche, membre du comité consultatif d'urbanisme (CCU), demande quelle est l'option envisagée afin de réduire l'impact visuel des bacs de recyclage qui sont associés au projet de développement résidentiel sur les lots 6 494 040, 6 494 039, 6 494 038, 6 494 037, 6 494 036, 6 494 035 et 6 494 034 (14 et 16, rue Lepailleur).

Monsieur Jocelyn Boulanger répond qu'il est prévu que les bacs soient entreposés dans les garages des nouvelles constructions.

Il est proposé par Monsieur Maryse Meloche

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE la séance soit levée, les sujets à l'ordre du jour ayant tous été traités, à 15 h 25.

ADOPTÉE.