

Châteauguay



## PROCÈS-VERBAL

SÉANCE ORDINAIRE DU  
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME  
DE LA VILLE DE CHÂTEAUGUAY  
TENUE LE 16 AOÛT 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 :

Madame Maryse MELOCHE, membre  
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 la totalité du comité consultatif d'urbanisme.

### SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Jocelyn BOULANGER, chef de la Division urbanisme et environnement  
Ambroise NGAKALA, analyste en urbanisme  
Isabelle SERGERIE, conseillère en urbanisme

### SUIVI

---

CCU 2022-08-510 **1.1** Lecture et adoption de l'ordre du jour

---

Il est proposé par Monsieur Ali Alibay

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE l'ordre du jour du présent comité consultatif d'urbanisme soit adopté tel que présenté

ADOPTÉE.

CCU 2022-08-511 **2.1** Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 21 juin 2022

---

ATTENDU QUE chacun des membres du comité consultatif d'urbanisme a eu accès au procès-verbal de la séance ordinaire tenue le 21 juin 2022;

Il est proposé par Madame Sylvie Castonguay

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE les membres approuvent le procès-verbal de la séance ordinaire du 21 juin 2022.

ADOPTÉE.

### **3.1** Suivi du procès-verbal de la séance ordinaire du 21 juin 2022

---

Monsieur Jocelyn Boulanger fait le suivi des demandes adressées au comité consultatif d'urbanisme à la séance ordinaire du 21 juin 2022.

### **4.1** PPCMOI

---

S.O.

CCU 2022-08-512

### **5.1** Aménagement d'une aire de stationnement pour l'installation de deux bornes de recharge pour véhicules électriques au 5, boulevard D'Youville - (PIIA)

---

ATTENDU la demande de la Ville de Châteauguay, propriétaire de l'immeuble situé au 5, 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 le nouvel aménagement de l'espace de stationnement ne réduirait pas l'espace de circulation dédié aux véhicules;

ATTENDU QUE l'emplacement proposé pour l'agrandissement de l'espace de stationnement est le seul possible vu la configuration du terrain;

ATTENDU QUE l'emplacement proposé ne contrevient pas à la sécurité des usagers;

ATTENDUE QUE le projet est réalisé par la Ville en conformité avec les règlements en vigueur;

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 5, boulevard D'Youville, connu comme étant le lot 5 672 295, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre l'aménagement d'une aire de stationnement avec deux bornes de recharge pour véhicules électriques.

QUE le tout soit conforme aux plans de localisation de l'aménagement préliminaire préparés par la Ville.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-08-513

## 5.2

Autorisation de rénovation au 19, boulevard D'Anjou - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Thomas Joseph, propriétaire de l'immeuble situé au 19, 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 les couleurs et textures des matériaux de revêtement sont compatibles avec ceux des bâtiments adjacents et du secteur;

ATTENDU QUE les choix des matériaux et de l'ornementation améliorent la qualité architecturale du bâtiment;

ATTENDU QUE les couleurs proposées sont sobres et uniformes sur l'ensemble de la façade;

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 19 boulevard D'Anjou, connu comme étant le lot 4 050 695, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre les travaux de rénovation extérieurs du bâtiment principal.

QUE le tout respecte la condition suivante :

- Peindre le revêtement à l'arrière du bâtiment si celui-ci n'est pas complètement renouvelé.

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

- Plans du projet, réalisés par J. Dagenais Architecte, datés du 22 juillet 2022.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-08-514

### 5.3

Demande de dérogation mineure pour la construction d'une habitation multifamiliale au 20, rue Gilmour

---

ATTENDU la demande de monsieur Antoine Caya, représentant autorisé de la compagnie Habitation Atlas, propriétaire de l'immeuble situé au 20, rue Gilmour;

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'emplacement actuel du bâtiment est dû à la zone inondable localisée sur la partie arrière du bâtiment;

ATTENDU QUE l'emplacement actuel des conteneurs pour les matières résiduelles devrait être révisé afin d'améliorer l'aménagement paysager autour de ceux-ci et de permettre le déneigement sans problème de la rue, sans endommager lesdits conteneurs;

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 20, rue Gilmour, connu comme étant le lot 4 279 319, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre les éléments suivants :

- Une marge avant de 5,20 mètres le long de la rue Gilmour au lieu de 15 mètres (distance requise en lien avec l'emprise du chemin de fer) (article 8.1.6);
- Une marge avant minimale de 3,10 mètres le long de l'accès privé (anciennement, place Gilmour) alors que l'article 8.1.1 exige une marge avant minimale de 9,1 mètres (article 8.1.1);
- Une implantation de conteneurs semi-enfouis (espace pour le remisage des déchets, rebuts ou vidanges) en cour avant (article 5.3, tableau 5.3-A);
- Un empiétement de plus de 50 % dans la marge avant pour le stationnement pour personne handicapée (article 5.3.20.3);
- Un empiétement du perron avant, incluant ses escaliers, de 6,2 mètres dans la marge avant au lieu de 2 mètres (article 5.3.36.1);
- Un empiétement des balcons avant, le long de la rue Gilmour, de 4,7 mètres dans la marge avant au lieu de 2 mètres (article 5.3.36.1);
- Un empiétement des balcons avant, le long de l'accès privé (anciennement, place Gilmour), de 7,1 mètres dans la marge avant au lieu de 1,5 mètre (article 5.3.36.1);
- L'implantation d'un stationnement pour personne handicapée a moins 6 mètres de l'allée d'accès souterrain (article 11.1.9 m));
- Une largeur de l'entrée du stationnement de 9,90 mètres au lieu de 7 mètres (article 11.2.2 d)).

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Relocaliser les conteneurs semi-enfouis sur le côté gauche du bâtiment et légèrement en retrait par rapport à l'emprise de rue afin d'ajouter plus d'aménagement paysager en cour avant et de permettre le déneigement de la rue sans endommager lesdits conteneurs;
- Conserver les arbustes au pourtour des conteneurs afin de réduire leur impact visuel et d'améliorer l'esthétisme;

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

- Plans de développement multilogement 20, rue Gilmour, datés du 12 août 2022, réalisés par la firme BG Architectes, projet 21-1008 plans 01/14 à 14/14;

- Plan d'implantation du projet, daté du 30 mars 2022, réalisé par la firme Denicourt inc. - arpenteur géomètre, dossier 58299, minute 1503.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-08-515

## 5.4

Autorisation d'une construction résidentielle au 20, rue Gilmour - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

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 revêtements extérieurs sont composés de matériaux traditionnels de qualités et de couleurs sobres et neutres;

ATTENDU QUE le futur bâtiment sera à une distance raisonnable des bâtiments existants;

ATTENDU QUE le projet vise à améliorer la qualité architecturale de la rue;

ATTENDU QUE plusieurs constructions de gabarit similaire existent déjà sur les rues voisines;

ATTENDU QUE l'emplacement actuel du stationnement pour personne handicapée respecte le règlement de zonage;

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 20, rue Gilmour, connu comme étant le lot 4 279 319, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'un bâtiment principal de la classe d'usages « Habitation multifamiliale (H3) ».

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Relocaliser les conteneurs semi-enfouis sur le côté gauche du bâtiment et légèrement en retrait par rapport à l'emprise de rue afin d'ajouter plus d'aménagement paysager en cour avant et de permettre le déneigement de la rue sans endommager lesdits conteneurs;

- Conserver les arbustes au pourtour des conteneurs afin de réduire leur impact visuel et d'améliorer l'esthétisme;

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

- Plans de développement multilogement 20 rue Gilmour, datés du 12 août 2022, réalisés par la firme BG Architectes, projet 21-1008 plans 01/14 à 14/14;
- Plan d'implantation du projet, daté du 30 mars 2022, réalisé par la firme Denicourt inc. - arpenteur géomètre, dossier 58299, minute 1503.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-08-516

## **5.5**

**Demande de dérogation mineure au 48-50, rue Dupont Ouest - Lotissement**

---

ATTENDU la demande de monsieur Bruno Dominic, propriétaire de l'immeuble situé au 48-50, rue Dupont Ouest;

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;

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 48-50, rue Dupont Ouest, connu comme étant le lot 4 280 234, en vertu du règlement de zonage Z-3001 et du règlement de lotissement Z-3200 afin de :

- Permettre une profondeur minimale de 26,84 mètres au lieu de 30 mètres à la suite de la subdivision d'un terrain de la classe d'usage « Habitation unifamiliale (H1) » situé à l'intérieur de la zone H-116, comme exigé à l'article 2.4.4.5 paragraphe b) du règlement de zonage Z-3001;

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

- Plan projet de lotissement daté du 21 mars 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan 2022-47217, minute 40526.

ADOPTÉE.

## **5.6** Discussion concernant l'agrandissement d'un bâtiment commercial au 62, boulevard D'Anjou - Dérogation mineure (DM)

---

Les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont pris connaissance du dossier et ils s'entendent sur le fait que les dérogations demandées sont trop importantes et qu'il manque des éléments afin de pouvoir juger de l'ensemble des dérogations qui pourraient être nécessaires (largeur des entrées charretières, largeur des allées de circulation, pourcentage d'espace vert en cour avant, largeur de la bordure de gazon le long de la ligne avant, emplacement des conteneurs à déchets, pourcentage de matériaux pour chaque type de revêtement extérieur).

Les membres ne sont pas très ouverts à permettre une dérogation mineure pour le nombre minimal de cases de stationnement en raison des problèmes de stationnement remarqués à cet endroit. De plus, ils ne sont pas d'accord à permettre les cases de stationnement donnant directement sur la 5<sup>e</sup> avenue, principalement pour des questions de sécurité.

Finalement, des éléments peuvent être régularisés sans dérogation, dont la plantation d'arbres et la case de stationnement pour personne handicapée.

Les membres demandent donc que les éléments manquants soient ajoutés au plan et que celui-ci soit révisé afin de se conformer aux normes présentement en vigueur.

## **5.7** Discussion concernant l'agrandissement d'un bâtiment commercial au 62, boulevard D'Anjou – Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

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

- Que les cases de stationnement qui font face à la 5<sup>e</sup> avenue puissent être retirées ou disposées de manière à permettre la manœuvre des véhicules hors rue;
- Que l'ensemble des cases de stationnement nécessaires au projet, soit un total de 14 cases, soient aménagées sur le terrain selon la réglementation présentement en vigueur, en raison des problèmes de stationnement remarqués à cet endroit;
- Que soient ajoutés de la brique et des matériaux de couleur pâle pour une meilleure intégration avec les bâtiments environnants;
- Que soit ajouté de l'aménagement paysager spécifique pour minimiser la présence visuelle de toute aire de stationnement (au moins 3 arbres le long du boulevard D'Anjou



et 4 arbres le long de la 5<sup>e</sup> avenue selon la réglementation en vigueur, en plus d'arbustes).

Enfin, les membres du comité consultatif d'urbanisme s'accordent pour demander que l'architecture du projet et l'aménagement du terrain soient revus en considérant les commentaires ci-dessus énumérés ainsi que les critères du règlement relatif au PIIA et que des propositions révisées soient présentées lors d'une séance ultérieure.

CCU 2022-08-517

## **5.8**

Autorisation pour l'installation d'une enseigne commerciale au 65, boulevard Salaberry Sud - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de madame Samantha English, locataire de l'immeuble situé au 65, 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 couleurs proposées sont sobres et uniformes sur l'ensemble de la façade;

ATTENDU QUE les dimensions de l'enseigne sont raisonnables et peu encombrantes;

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 65, boulevard Salaberry Sud, connu comme étant le lot 5 4 050 598, 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 soit conforme au plan de l'enseigne en annexe C.

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

ADOPTÉE.

ATTENDU la demande de monsieur Fabrice Bergeron, propriétaire de l'immeuble situé au 81, rue Mont-Plaisant;

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 traitement de la façade donnant sur la rue Hochelaga n'a pas le même revêtement que la façade principale sur la rue Mont-Plaisant;

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

ATTENDU QUE les couleurs du revêtement utilisées pour le bâtiment contribuent à réduire l'effet de masse du bâtiment;

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 81, rue Mont-Plaisant, connu comme étant le lot 5 672 755, 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 projet respecte la condition suivante :

- Qu'un retour de brique soit effectué sur le mur de façade secondaire sur toute la longueur face à la rue Hochelaga ainsi que sur le mur latéral gauche sur une longueur minimale de 0,6 mètre;

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

- Plan de construction, daté du 13 juin 2022, préparé par la firme F. Deguise Dessinateur inc., dessin FD-2392;
- Plan d'implantation, daté du 6 juillet 2022, réalisé par la firme Danny Drolet inc., plan 2022-47300-P, minute 41101.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-08-519

**5.10** Autorisation d'une construction résidentielle au 90, chemin de la Haute-Rivière - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Marc-André Goupil, propriétaire de l'immeuble situé au 90, 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 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 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 OU de refuser" la demande pour un immeuble situé au 90, chemin de la Haute-rivière, connu comme étant le lot 6 447 647, 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 soit conforme aux plans détaillés ci-dessous :

- Plan d'implantation préliminaire, daté du 14 juillet 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan 2022-47870-P, minute 41149;
- Plan de construction en annexe C.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-08-520

**5.11** Autorisation de rénovation d'un balcon au 93, rue Principale - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de madame Caroline Lemay, représentante dûment autorisée par le propriétaire de l'immeuble situé au 93, rue Principale;

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 ne modifieront pas le caractère architectural du bâtiment;

ATTENDU QUE le choix des matériaux proposés s'harmonise bien avec les matériaux existants;

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 93, rue principale, connu comme étant le lot 6 107 022 en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre les travaux de rénovation du balcon.

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

- Plan d'implantation à même le plan du projet, daté du 8 juin 2022, réalisé par J. Dagenais Architecte.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-08-521

**5.12** Demande de dérogation mineure au  
152, rue Colpron - Marge

---

ATTENDU la demande de monsieur Patrick Leblanc, propriétaire de l'immeuble situé au 152, rue Colpron;

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 superficie du bâtiment atteint presque la superficie minimale permise par le règlement de zonage;

ATTENDU QUE l'aménagement de l'escalier en cour avant peut être modifié afin de se conformer à la réglementation présentement en vigueur;

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 152, rue Colpron, connu comme étant le lot 5 671 279, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de :

- Permettre une marge minimale de 5,87 mètres alors que la grille des usages et des normes de la zone H-834 exige une marge de 6,1 mètres en cour avant pour un bâtiment de la classe d'usage habitation;

QUE le tout soit conforme au plan de l'arpenteur-géomètre daté du 11 juillet 2022, préparé par la firme Denicourt inc.; Dossier 58879, minute 15668.

ADOPTÉE.

CCU 2022-08-522

**5.13** Autorisation de construction résidentielle au 152, rue Colpron - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Patrick Leblanc, propriétaire de l'immeuble situé au 152, rue Colpron;

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 de l'implantation du garage cherche à réduire la monotonie architecturale;

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 152, rue Colpron, connu comme étant le lot 5 671 279, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel.

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

- Plan du projet « Maison 152, rue Colpron », daté du 18 mai 2022 préparé par Lilian Magalhaes;
- Plan d'implantation de l'arpenteur-géomètre daté du 11 juillet 2022, préparé par la firme Denicourt inc., dossier 58879, minute 15668.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-08-523

**5.14** Demande de dérogation mineure au  
200, boulevard Primeau - Marge

---

ATTENDU la demande de monsieur Maxime Mallette, architecte chargé de projets, représentant autorisé du propriétaire de l'immeuble situé au 200, boulevard Primeau;

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 ne causera pas de préjudice aux constructions résidentielles dont les plus près sont situées à plus de 200 mètres;

ATTENDU QUE de se conformer à la réglementation engendrerait des coûts supplémentaires importants de déblayage et de relocalisation du réservoir;

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 200, boulevard Primeau, connu comme étant le lot 6 107 286, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre :

- Une distance minimale de 9,4 mètres d'un îlot de pompe à un terrain adjacent alors que le règlement de zonage exige une distance minimale de 12 mètres (article 15.1.2.3).

QUE le tout soit conforme au plan d'implantation, daté du 14 juillet 2022, préparé par la firme CRGH Arpenteurs Géomètres, dossier 2634-0001A, minute 16187.

ADOPTÉE.

CCU 2022-08-524

## **5.15** Autorisation de construction résidentielle au 205, boulevard Primeau - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de madame Crystel Tremblay, représentante autorisée de l'entreprise Danolo Immeubles locatifs inc., propriétaire de l'immeuble situé au 205, boulevard Primeau;

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 traitement des gabarits et des hauteurs des bâtiments cherche à créer un environnement bâti harmonieux;

ATTENDU QUE les matériaux nobles (brique, pierre, etc.) comme revêtement de finition extérieure sont privilégiés;

ATTENDU QUE l'aménagement paysager proposé permet de limiter les îlots de chaleur dans un concept de développement durable;

ATTENDU QUE le plan d'aménagement paysager ne montre pas le nombre d'arbres minimal exigé à la réglementation en cour avant (manque 2 arbres);

ATTENDU QU'il y aurait lieu d'éviter que les piétons passent par l'arrière du terrain entre les rues Maxime-Raymond et Bergevin;

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 205, boulevard Primeau, connu comme étant les lots 6 106 112 et 6 106 113, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'un immeuble résidentiel multifamilial.

QUE le tout respecte la condition que le projet soit soumis au comité de circulation afin d'évaluer les possibilités de limitation de stationnement sur rue aux abords de la rue Maxime-Raymond et du boulevard Primeau.

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

- Plans d'architecture datés du 13 juillet 2022, préparés par la firme Groupe PDA Architecte, projet 22-141, 1/14 à 14/14;
- Plan d'implantation daté du 18 juillet 2022, préparé par la firme Labre et associés, arpenteurs-géomètres inc., dossier S53723, minute 46 617;
- Plan d'aménagement paysager daté du 25 juillet 2022, préparé par la firme Projection urba, dossier 210623PAP205.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-08-525

**5.16** Autorisation pour l'ajout d'un étage au 295, rue Concordia - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Daniel Tikeng, propriétaire de l'immeuble situé au 295, rue Concordia;

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 projet d'ajout d'un étage contribue à créer un effet de masse ou d'écrasement sur les propriétés adjacentes;

ATTENDU QUE le bâtiment comprend des variations de volumétrie qui lui confèrent une apparence d'habitation unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE les couleurs du revêtement utilisées pour le bâtiment contribuent à réduire l'effet de masse du bâtiment;



ATTENDU QU'afin de répondre aux critères, le projet doit démontrer que la superficie de l'étage est inférieure à celle du premier étage.

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 295, rue Concordia, connu comme étant le lot 4 278 015, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre l'ajout d'un étage à un bâtiment résidentiel.

Que le tout respecte les conditions suivantes :

- Réduire la volumétrie de la section gauche du bâtiment en reculant le porte-à-faux qui est le plus avancé ou de démontrer que la superficie du deuxième étage est moindre comparativement au rez-de-chaussée.

QUE le tout soit en référence aux plans détaillés ci-dessous :

- Plan deux dimensions, options 2, préparé par la firme Les plans Architectura, disponible en annexe E.
- Perspective 3D datée du 29 juillet 2022, préparée par la firme Les plans Architectura, disponible en annexe D;

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-08-526

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

---

ATTENDU la demande de monsieur Maxime Jubinville, propriétaire de l'immeuble situé au 339 B, rue Saint-Marc;

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 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 résidentiel.

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

- Plans d'architecture datés du 3 août 2022, préparés par la firme Metraplan architecture, plan projet no. 2022-056 A0 à A5;
- Plan d'implantation daté du 24 août 2022, préparés par la firme Danny Drolet Inc. plan projet no 2022-47506-P1, minute 41295.

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

ADOPTÉE.

## **5.18** Discussion pour une autorisation de rénovation au 3100, boulevard Ford - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

Les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont pris connaissance du dossier et ils s'accordent sur le fait que le demandeur devra soumettre de nouvelles propositions en tenant compte des commentaires suivants :

- La façade donnant sur l'autoroute 30 doit être majoritairement vitrée avec au moins deux écrans publicitaires (fenestration avec image intérieure), plutôt qu'un écran tel que présenté sur le premier plan. On pourra élargir la proportion du revêtement métallique noir sur la façade avant en optant pour une couleur plus pâle ainsi que du revêtement en bois composite sur la façade principale du bâtiment;
- La façade sur le côté du boulevard Ford doit avoir le même traitement architectural que l'entrée principale tant sur l'utilisation des couleurs que sur le choix des matériaux;
- Les couleurs du revêtement doivent être plus pâles;

- L'aspect général extérieur du bâtiment devra être plus dynamique avec une architecture plus audacieuse qui donnera une meilleure visibilité du bâtiment à partir de l'autoroute 30.

Enfin, tous les membres s'accordent pour que le projet soit revu en considérant les commentaires émis et qu'il soit représenté lors d'une séance ultérieure.

## **6.1** CHANGEMENT DE ZONAGE

---

S.O.

## **7.1** Discussion concernant la construction d'une nouvelle école de formation professionnelle au 1705, boulevard Ford

---

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

- Que la couleur noire utilisée pour identifier la section du bâtiment destinée aux métiers lourds puisse être de couleur moins foncée;
- Que des vues en perspectives provenant de l'autoroute puissent être ajoutées à la présentation du projet;
- Que les détails sur les types de végétations puissent être spécifiés sur un plan d'aménagement paysager;
- Que le long de l'autoroute dans la bande tampon soient plantés des conifères ainsi que des feuillus à grand déploiement pour créer des zones d'ombres dans le stationnement;
- Que des éléments concernant le drainage du site, l'éclairage et la gestion des déchets puissent être spécifiés.

## **8.1** POINTS NOUVEAUX

---

S.O.

CCU 2022-08-527

## **9.1** Levée de la séance

---

Il est proposé par Madame Catherine Boudreau-Pelland

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE la séance soit levée, les sujets à l'ordre du jour ayant tous été traités, à 16 h 40.

ADOPTÉE.