

Châteauguay



## PROCÈS-VERBAL

**SÉANCE ORDINAIRE DU  
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME  
DE LA VILLE DE CHÂTEAUGUAY  
TENUE LE 31 MAI 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 :**

Monsieur Michel GENDRON, Président, membre et conseiller municipal  
Monsieur Ali ALIBAY, membre  
Madame Maryse MELOCHE, membre  
Madame Sylvie CASTONGUAY, membre  
Madame Catherine BOUDREAU-PELLAND, membre  
Madame Danielle DESPOTS, membre

Formant le quorum du comité consultatif d'urbanisme.

### **SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS :**

Monsieur Jocelyn BOULANGER, chef de la Division urbanisme et environnement  
Madame Stéphanie MARTIN, analyste en urbanisme  
Madame Isabelle SERGERIE, conseillère en urbanisme

### **EST ABSENT :**

Monsieur Barry DOYLE, membre et conseiller municipal

### **SUIVI**

---

CCU 2022-05-485

**1.1**

Lecture et adoption de l'ordre du jour

---

Il est proposé par Madame Catherine Boudreau-Pelland

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE l'ordre du jour du présent comité consultatif d'urbanisme soit adopté avec l'ajout du point 5.14 et avec le retrait du point 7.2.

ADOPTÉE.

## **2.1** Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 10 mai 2022 et de la séance extraordinaire du 18 mai 2022

---

ATTENDU QU'aucun des membres du comité consultatif d'urbanisme n'a eu le temps de consulter le procès-verbal de la séance ordinaire tenue le 10 mai 2022 et de la séance extraordinaire du 18 mai 2022 avant la présente séance;

Il est convenu que l'approbation des procès-verbaux est reportée à une séance ultérieure.

## **3.1** Suivi du procès-verbal de la séance ordinaire du 10 mai 2022 et de la séance extraordinaire du 18 mai 2022

---

Monsieur Jocelyn Boulanger fait le suivi des demandes adressées au comité consultatif d'urbanisme à la séance ordinaire du 10 mai 2022 et de la séance extraordinaire du 18 mai 2022.

## **4.1** PPCMOI

---

S.O.

CCU 2022-05-486

## **5.1** Demande de dérogation mineure au 99, boulevard Saint-Jean-Baptiste - Marge

---

ATTENDU la demande de madame Patricia Martin, représentante autorisée de l'entreprise 7545240 Canada inc., propriétaire de l'immeuble situé au 99, boulevard Saint-Jean-Baptiste;

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 puisqu'elle réutilise la fondation du bâtiment existant;

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

Il est proposé par Monsieur 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 de dérogation mineure pour un immeuble situé au 99, boulevard Saint-Jean-Baptiste, connu comme étant le lot 4 050 992, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre les éléments suivants :

- Une marge latérale minimale de 3,57 mètres, alors que la norme est fixée à 4,5 mètres pour un bâtiment principal de la classe d'usage « Commerce artériel »;
- Permettre de se soustraire à l'obligation d'aménager une bande de gazon d'une largeur minimale de 1 mètre le long de la ligne latérale gauche, au niveau de l'allée du service au volant pour un bâtiment principal de la classe d'usage « Commerce artériel ».

QUE le tout soit conforme aux plans suivants :

- Plan du projet daté du 11 mai 2022, préparé par l'entreprise Picard Constructions, folio P.C.-2022, dessin ELE.01;
- Plan d'implantation daté du 13 mai 2022, préparé par Jean Taschereau - Arpenteur-géomètre, dossier 2015-151, minute 16 197.

ADOPTÉE.

**Départ de madame Sylvie Castonguay, membre citoyen, à 13 h 52.**

**Retour de madame Sylvie Castonguay, membre citoyen, à 14 h.**

CCU 2022-05-487

## **5.2**

Demande de dérogation mineure au  
100, rue Watt - Marge

---

ATTENDU la demande de madame Joyce Hutchison, propriétaire de l'immeuble situé au 100, rue Watt;

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 100, rue Watt, connu comme étant le lot 4 278 654, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre les éléments suivants :

- Une marge latérale minimale de 0,86 mètre pour un abri d'automobile adossé, alors que la norme exigée est fixée à 1 mètre pour un bâtiment principal de la classe d'usages « Habitation unifamiliale » de structure isolée.
- Une marge avant minimale de 6 mètres pour un bâtiment principal de la classe d'usages « Habitation unifamiliale » de structure isolée, alors que la norme est fixée à 6,1 mètres à la grille des usages et des normes H-601.

QUE le tout soit conforme au certificat de localisation daté du 28 février 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc. - Arpenteur-géomètre, plan 2022-47266, minute 40421.

ADOPTÉE.

CCU 2022-05-488

### **5.3**

Demande de dérogation mineure au 144-144A, chemin de la Haute-Rivière - Marge

---

ATTENDU la demande de monsieur René Seers, propriétaire de l'immeuble situé au 144-144A, chemin de la Haute-Rivière;

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 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 de dérogation mineure pour un immeuble situé au 144-144A, chemin de la Haute-Rivière, connu comme étant le lot 6 456 614, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre une marge avant minimale de 11,68 mètres alors que la norme est fixée à 13,66 mètres pour un bâtiment principal de la classe d'usages « Habitation bifamiliale (H2) ».

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

- Plan du projet daté du 25 mai 2022, préparé par la firme JDA architecte + associés, pages 1 à 12;
- Plan d'implantation daté du 17 mai 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc. - arpenteur-géomètre, projet 2022-47677-P1, minute 40 805.

ADOPTÉE.

CCU 2022-05-489

## 5.4

Autorisation de construction résidentielle au 144-144A, chemin de la Haute-Rivière - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur René Seers, propriétaire de l'immeuble situé au 144-144A, 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 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 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 144-144A, chemin de la Haute-Rivière, connu comme étant le lot 6 456 614, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'un nouvel immeuble résidentiel.

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

- Plan du projet daté du 25 mai 2022, préparé par la firme JDA architecte + associés, pages 1 à 12;

- Plan d'implantation daté du 17 mai 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc. - arpenteur-géomètre, projet 2022-47677-P1, minute 40 805.

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

ADOPTÉE.

**Arrivé de monsieur Michel Gendron, président et membre du conseil, à 14 h 18.**

### **5.5** Discussion concernant une demande d'autorisation pour l'ajout d'un toit au-dessus du balcon arrière au 195, rue Stephan-Hawking dans le cadre d'un 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 le toit sera très près des sorties de ventilation existantes et que cela ne semble pas conforme au Code national du bâtiment;
- Que le toit ajoutera une charge considérable à la structure et qu'un rapport d'ingénieur est nécessaire;
- Qu'un plan plus précis du projet doit être réalisé par un professionnel et montrer les éléments de soutien de la structure;
- Que l'ajout d'un toit à cet endroit peut provoquer une accumulation de pluie et de neige supplémentaire chez les voisins et causer d'autres problématiques de voisinage;
- Qu'il serait nécessaire d'obtenir une lettre de chacun des voisins immédiats afin d'autoriser ce type de construction;
- Que le fait de permettre ce type de construction chez l'un des résidents causera un précédent dans l'éventualité où d'autres résidents souhaitent faire des projets similaires. Chacun des projets pourrait avoir une apparence différente et cela occasionnerait un manque d'uniformité.

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

CCU 2022-05-490

### **5.6** Autorisation pour l'ajout d'une nouvelle terrasse commerciale au 198, boulevard D'Anjou - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Guillermo Leal, représentant autorisé de l'entreprise Brasswater inc., propriétaire de l'immeuble situé au 198, 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 modifications apportées au site, notamment au niveau de l'aménagement extérieur, contribueront à rehausser l'esthétisme et la convivialité des lieux;

ATTENDU QUE l'implantation de la nouvelle construction permet de créer un environnement animé et près de la rue;

ATTENDU QUE l'entrée du bâtiment est marquée de manière significative par l'ajout de la terrasse qui procure plus de cachet à l'édifice;

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 198, boulevard D'Anjou, connu comme étant le lot 3 825 367, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre l'ajout d'une terrasse commerciale.

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

- Plan du projet daté du 4 mai 2022, préparé par la firme Artesa, plan Allo mon coco - Nouvelle terrasse, pages 1 à 3;
- Plan d'implantation daté du 15 juillet 2021, préparé par la firme CIVITAS - Arpenteurs-géomètres, dossier MPC19401381-1.2, minute 29 425.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-05-491

## **5.7**

Demande de dérogation mineure au  
247-1, chemin du Christ-Roi - Implantation

---

ATTENDU la demande de madame Audrey Hébert de la compagnie Gali immobilier inc., représentante autorisée de l'entreprise 9289-0334 Québec inc., propriétaire du lot 6 407 361;

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 immeuble situé au 247, chemin du Christ-Roi connu comme étant le lot 6 407 361, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre :

- L'implantation d'un bâtiment principal unifamilial de structure jumelée avec une marge avant dépassant 30 % de la profondeur moyenne du terrain, soit une marge avant maximale de 17,19 mètres alors que l'article 8.1.3.1. prescrit une marge avant maximale de 14,40 mètres;
- Que la case empiète de 3,19 mètres face au bâtiment principal alors que l'article 5.3.20.2 a) permet un empiètement maximal de 2,50 mètres pour une case supplémentaire seulement.

QUE le tout soit conforme au plan d'implantation daté du 22 avril 2022, préparé par la firme Denicourt - Arpenteur-géomètre, dossier 58957, minute 15 532.

ADOPTÉE.

CCU 2022-05-492

## **5.8**

Demande de dérogation mineure au  
247-2, chemin du Christ-Roi - Implantation

---

ATTENDU la demande de madame Audrey Hébert de la compagnie Gali immobilier inc., représentante autorisée de l'entreprise 9289-0334 Québec inc., propriétaire du lot 6 407 360;

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 immeuble situé au 247-2, chemin du Christ-Roi, connu comme étant le lot 6 407 360, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre :

- L'implantation d'un bâtiment principal unifamilial de structure jumelée avec une marge avant dépassant 30 % de la profondeur moyenne du terrain soit une marge avant maximale de 17,19 mètres, alors que l'article 8.1.3.1. prescrit une marge avant maximale de 13,79 mètres pour une case supplémentaire seulement;
- Que la case empiète de 3,19 mètres face au bâtiment principal alors que l'article 5.3.20.2 a) permet un empiètement maximal de 2,50 mètres.

QUE le tout soit conforme au plan d'implantation daté du 22 avril 2022, préparé par la firme Denicourt - Arpenteur-géomètre, dossier 58957, minute 15 532.

ADOPTÉE.

## **5.9** Discussion concernant une demande d'autorisation pour l'ajout d'un étage au 295, rue Concordia dans le cadre d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale

---

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

- Que l'apparence du bâtiment est à la fois très massive et très haute;
- Qu'il doit y avoir des décrochés ou des éléments architecturaux particuliers tels que des pignons et des retraits pour limiter l'apparence massive de boîte carrée;
- Que dans son état actuel, le bâtiment proposé ressemble davantage à un bloc d'appartements qu'à une résidence unifamiliale.

Enfin, tous les membres s'entendent pour que le projet soit revu dans son ensemble en considérant les critères du règlement relatif aux PIIA et qu'une autre proposition soit présentée lors d'une séance ultérieure.

## **5.10** Discussion concernant une demande d'autorisation de construction résidentielle au 339-B, rue Saint-Marc dans le cadre d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale

---

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

- Que l'apparence du bâtiment est trop contemporaine pour le secteur;
- Que l'entrée principale est haute en comparaison aux autres bâtiments du secteur;
- Que l'entrée de stationnement devrait être du côté droit du terrain afin que le terrain voisin puisse également se construire en laissant une distance convenable entre les deux espaces de stationnement;
- Qu'un modèle plus classique avec des éléments d'inspiration des styles « scandinave » ou « farmhouse » serait préférable pour le secteur et qu'une partie de la maçonnerie soit en pierre « multiforme »;
- Qu'un maximum d'arbres matures soit conservé sur le terrain et que le tout soit montré sur le plan d'implantation.

Enfin, tous les membres s'entendent pour que le projet soit revu dans son ensemble et qu'une autre proposition soit présentée lors d'une séance ultérieure.

CCU 2022-05-493

## **5.11** Autorisation de rénovation au 374-376-378, boulevard Saint-Francis - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Martin Pomerleau, propriétaire de l'immeuble situé au 374-376-378, boulevard Saint-Francis;

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

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 374-376-378, boulevard Saint-Francis, connu comme étant les lots 4 280 832, 4 280 820, 4 280 816, 4 280 817, 4 280 825, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre le remplacement du bardeau d'asphalte de la toiture existante.

QUE le tout soit conforme à l'annexe C.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-05-494

## **5.12** Autorisation de construction industrielle au 1315, boulevard Ford - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Louis Houle, représentant autorisé de la compagnie Dyfotech inc., propriétaire de l'immeuble situé au 1315, 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 des rues publiques;

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 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 1315, boulevard Ford, connu comme étant le lot 6 483 269, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'un bâtiment industriel.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Qu'une seule allée d'accès au site soit aménagée afin de diminuer les îlots de chaleur, si possible;

- Qu'un trottoir d'accès aménagé ou marqué au sol soit ajouté afin de relier les deux cases de stationnement pour les personnes handicapées à l'entrée principale ou que ces deux cases soient déplacées directement en face de l'entrée principale afin de diminuer la distance de parcours;
- Qu'un traitement paysager soigné soit privilégié le long de la façade avant du bâtiment afin de mettre en valeur l'architecture de ce dernier et de faire ressortir les principales caractéristiques : l'entrée principale, les volumes et les couleurs;
- Qu'un arbre soit planté à tous les 10 mètres linéaires au pourtour des aires de stationnement, lorsque possible;
- L'aménagement de fossés végétalisés, de noues végétalisées, de tranchées filtrantes ou de jardins de pluie est favorisé pour la rétention des eaux de pluie à même le site;
- L'utilisation d'appareils d'éclairage utilisant la technologie « Dark sky » est privilégiée.

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

- Plan du projet daté de mars 2022 et révisé le 18 mai 2022, préparé par Louis Houle Architecte inc., projet Dyfotech Châteauguay, pages A-050 à A-300;
- Perspective 3D datée du 18 mai 2022.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-05-495

## **5.13** Demande de dérogation mineure au 1315, boulevard Ford - Stationnement

---

ATTENDU la demande de monsieur Louis Houle, représentant autorisé de la compagnie Dyfotech inc., propriétaire de l'immeuble situé au 1315, boulevard Ford;

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

ATTENDU QUE l'application des dispositions du règlement de zonage 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 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 de dérogation mineure pour un immeuble situé au 1315, boulevard Ford, connu comme étant le lot 6 483 269, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre un minimum de 16 cases de stationnement alors que le règlement sur le zonage exige un minimum de 25 cases de stationnement.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Qu'une seule allée d'accès au site soit aménagée site afin de diminuer les îlots de chaleur si cela est possible;
- Qu'un trottoir d'accès aménagé ou marqué au sol soit ajouté afin de relier les deux cases de stationnement pour handicapées à l'entrée principale ou que ces deux cases soient déplacées directement en face de l'entrée principale afin de diminuer la distance de parcours;
- Qu'un traitement paysager soigné soit privilégié le long de la façade avant du bâtiment afin de mettre en valeur l'architecture de ce dernier et de faire ressortir les principales caractéristiques : l'entrée principale, les volumes et les couleurs;
- Qu'un arbre soit planté à tous les 10 mètres linéaires au pourtour des aires de stationnement, lorsque possible;
- L'aménagement de fossés végétalisés, de noues végétalisées, de tranchées filtrantes ou de jardins de pluie est favorisé pour la rétention des eaux de pluie à même le site;
- L'utilisation d'appareils d'éclairage utilisant la technologie « Dark sky » est privilégiée.

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

- Plan du projet daté du mois de mars 2022 et révisé le 18 mai 2022, préparé par la firme Louis Houle Architecte inc., projet Dyfotech Châteauguay, pages A-050 à A-300;
- Perspective 3D datée du 18 mai 2022.

ADOPTÉE.

**Arrivé de madame Maryse Meloche, membre citoyen, à 15 h 27.**

CCU 2022-05-496

**5.14** Demande de dérogation mineure au 299-301, boulevard D'Anjou - Conteneur réfrigérant

---

ATTENDU la demande de monsieur Daniel Cimon, représentant autorisé de l'entreprise Les immeubles GKB inc., propriétaire de l'immeuble situé au 299-301, boulevard D'Anjou;

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 puisque celui-ci pourrait installer des réfrigérateurs à l'intérieur du local;

ATTENDU QUE la dérogation mineure porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins ainsi que les locataires des autres suites commerciales, de leur droit de propriété en raison du compresseur du conteneur qui créera des problématiques de bruit;

ATTENDU QUE ce type de conteneur pour l'entreposage n'est pas autorisé ailleurs sur le territoire de la Ville en raison de son aspect esthétique et fonctionnel. De plus, son acceptation créera un précédent sur le territoire;

ATTENDU QU'un service de commande à l'auto est prévu dans la portion arrière du stationnement et que l'implantation d'un conteneur à cet endroit causera des problèmes de circulation;

ATTENDU QUE le service de Sécurité Incendie n'a pas donné son accord au projet et qu'il pourrait demander des modifications afin de respecter certaines normes, entre autres;

ATTENDU QUE 2 des 3 options proposées par le requérant utilisent des cases de stationnement, ce qui ferait en sorte de rendre non-conforme le nombre de cases de stationnement minimum requis au règlement sur le zonage;

Il est proposé par Madame Catherine Boudreau-Pelland

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil de refuser la demande de dérogation mineure pour un immeuble situé au 299-301, boulevard D'Anjou, connu comme étant le lot 4 050 988, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre l'installation d'un conteneur servant d'entreposage (réfrigéré et électrique) pour un bâtiment principal de la classe d'usage « Commerce artériel », alors que l'article 5.3.7.1 le prohibe.

QUE le tout soit en référence au plan du projet daté du 31 mai 2022, préparé par le requérant, disponible en annexe B.

ADOPTÉE.

## **6.1** CHANGEMENT DE ZONAGE

---

S.O.

## **7.1** Discussion concernant l'ajout d'un étage à un bâtiment résidentiel au 68, rue de Laval dans le cadre d'une demande de PIIA

---

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

- Que l'apparence du bâtiment proposé aujourd'hui est préférable à toutes les versions précédentes, mais qu'elle nécessite encore un peu d'amélioration;
- Qu'il doit y avoir des décrochés ou des éléments architecturaux particuliers tels que des retraits ou des avant-toits du côté droit pour limiter l'apparence de boîte carrée.

Enfin, tous les membres s'entendent pour que le projet soit revu et qu'un plan plus détaillé soit présenté lors d'une séance ultérieure.

## **8.1** POINTS NOUVEAUX

---

S.O.

CCU 2022-05-497

## **9.1** Levée de la séance

---

Il est proposé par Madame Sylvie Castonguay

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE la séance soit levée, les sujets à l'ordre du jour ayant tous été traités, à 16 h 05.

ADOPTÉE.

Le président,

Le secrétaire,

---

MICHEL GENDRON

---

JOCELYN BOULANGER