

Châteauguay



**PROCÈS-VERBAL**

**SÉANCE ORDINAIRE DU  
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME  
DE LA VILLE DE CHÂTEAUGUAY  
TENUE LE 8 NOVEMBRE 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 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 :**

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

**EST ABSENTE :**

Madame Maryse MELOCHE, membre

**SUIVI**

---

CCU 2022-11-548

**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 avec l'ajout du point suivant :

8.1 Discussion concernant la construction d'un bâtiment de type bifamilial, dérogatoire au règlement de zonage, situé au 128, chemin de la Haute-Rivière.

ADOPTÉE.

CCU 2022-11-549 **2.1** Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 16 août 2022

---

ATTENDU QUE chacun des membres du comité consultatif d'urbanisme a eu accès au procès-verbal de la séance ordinaire tenue le 18 octobre 2022;

Il est proposé par Madame Danielle Despots

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE les membres approuvent le procès-verbal de la séance ordinaire du 18 octobre 2022.

ADOPTÉE.

**3.1** Suivi du procès-verbal de la séance ordinaire du 18 octobre 2022

---

Monsieur Jocelyn Boulanger fait le suivi des demandes adressées au comité consultatif d'urbanisme à la séance ordinaire du 18 octobre 2022.

**4.1** PPCMOI

---

S.O.

CCU 2022-11-550 **5.1** Autorisation d'une construction résidentielle au 20, rue Perron - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Marc Caouette, propriétaire de l'immeuble situé au 20, rue Perron;

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 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 20, rue Perron, connu comme étant le lot 5 790 157, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'un nouveau bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation » de type duplex.

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

- Plan d'implantation daté du 5 octobre 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc., minute 41441, plan 2021-45711-P;
- Plan de construction daté du 12 septembre 2022, préparé par Stéphane Borysiewicz (technologue) de la firme Les Plans Architectura, plan 22083.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-11-551

## 5.2

Autorisation d'une construction résidentielle au 38, rue Paré - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de madame Kassia Pitre, représentante autorisée de la compagnie Habitations Michel Pitre inc., propriétaire de l'immeuble situé au 38, rue Paré;

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 38, rue Paré, connu comme étant le lot 6 106 797, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre une construction de type unifamiliale isolée.

QUE le tout respecte la condition suivante :

- Que les arbres situés dans la cour avant soient conservés. Par contre, s'il y a nécessité d'abattre l'arbre qui se trouve sur l'emprise de l'aire de stationnement, que celui-ci soit remplacé.

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

- Plan de construction daté du 25 avril 2022, préparé par Mario Carpentier (technologue) de la firme Les Dessins Drummond inc., plan 2783-V1-INV, pages 1 à 11;
- Plan d'implantation daté du 17 octobre 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan 2019-43580-P.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-11-552

### **5.3**

Demande de dérogation mineure au  
40, rue de la Bergerie - Divers

---

ATTENDU la demande de monsieur Daniel Cliche, président de la compagnie Gestion Dclinc inc., propriétaire de l'immeuble situé au 40, rue de la Bergerie;

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

ATTENDU QUE l'application des dispositions du règlement de lotissement et du règlement de zonage a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande;

ATTENDU QUE la Ville avait exigé la préservation du bâtiment patrimonial et que celui-ci sera déplacé sur le lot ayant la plus grande superficie;

ATTENDU QUE le projet de lotissement sera bénéfique pour la municipalité qui souhaite améliorer l'offre de logement;

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 40, rue de la Bergerie, connu comme étant le lot 4 279 039, en vertu des règlements de zonage Z-3001 et de lotissement Z-3200 afin de :

- Permettre un axe d'intersection de deux voies locales donnant sur une même rue d'une distance de 45 mètres au lieu de 60 mètres, tels qu'exigés par le règlement de lotissement, entre les rues ayant comme numéro de lot 6 540 621 (future rue) et 4 280 873 (rue de la Chevretière);
- Permettre une superficie de 396,6 m<sup>2</sup> pour le lot 6 540 624 alors que la grille des usages et des normes de la zone H-601 du règlement de zonage exige une superficie minimale de 418 m<sup>2</sup>.

QUE le tout soit conforme au plan du projet de lotissement pour approbation municipale daté du 18 octobre 2022, préparé par Roch Mathieu (Arpenteur-Géomètre), dossier 12284, minute 17623.

ADOPTÉE.

CCU 2022-11-553

## 5.4

Demande de dérogation mineure au 194, boulevard Salaberry Nord - Largeur de façade de terrain

---

ATTENDU la demande de madame Alexandra Lussier, propriétaire de l'immeuble situé au 194, 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 lotissement a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande;

ATTENDU QUE l'agrandissement se fait sur la partie arrière du bâtiment et qu'il n'y aura pas de modification à apporter au niveau du nombre de case de stationnement;

ATTENDU QUE le logement intergénérationnel respecte les dispositions applicables au règlement de zonage;

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 194, boulevard Salaberry Nord, connu comme étant le lot 4 279 330, en vertu du règlement de lotissement Z-3200 afin de permettre une largeur minimale de terrain de 17 mètres au lieu de 18,29 mètres pour l'ajout d'un logement intergénérationnel à l'intérieur d'un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation unifamiliale » de structure isolée situé à l'intérieur de la zone H-114.

QUE le tout respecte la condition suivante :

- Qu'un plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre soit transmis à la Ville pour s'assurer de la conformité du projet.

QUE le tout soit conforme au plan de construction daté du 9 septembre 2022, préparé par Éric Lafontaine de la firme E.L. Concept, dossier 22014.

ADOPTÉE.

CCU 2022-11-554

## 5.5

Autorisation pour la construction d'un logement supplémentaire intergénérationnel au 194, boulevard Salaberry Nord - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de madame Alexandra Lussier, propriétaire de l'immeuble situé au 194, 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 le projet respecte l'architecture du bâtiment transformé ainsi que celle des bâtiments avoisinants;

ATTENDU QUE les matériaux et les couleurs du bâtiment contribuent de par leur compatibilité à une apparence d'habitation unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE l'agrandissement se fait sur la partie arrière du bâtiment et que les revêtements utilisés sont en harmonie avec les revêtements existants;

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 194, boulevard Salaberry Nord connu comme étant le lot 4 279 330, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre l'aménagement d'un logement supplémentaire intergénérationnel et l'agrandissement du bâtiment principal existant.

QUE le tout respecte la condition suivante :

- Qu'un plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre soit transmis à la Ville pour s'assurer de la conformité du projet.

QUE le tout soit conforme au plan de construction daté du 9 septembre 2022, préparé par Éric Lafontaine de la firme E.L. Concept, dossier 22014.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-11-555

## **5.6**

Demande de dérogation mineure au  
282, rue Briand – Marge avant

---

ATTENDU la demande de madame Nancy Hevey, propriétaire de l'immeuble situé au 282, rue Briand;

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 demande de dérogation vise à rendre conforme l'implantation d'un bâtiment déjà existant afin d'en faciliter la vente;

ATTENDU QUE la propriété ne possède aucun droit acquis puisque le bâtiment a été construit après l'entrée en vigueur du règlement Z-789;

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 282, rue Briand, connu comme étant le lot 4 709 828, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre une marge avant minimale de 5,83 mètres face à la rue Beaubien alors que le règlement de zonage exige 6,1 mètres pour un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation unifamiliale » de structure isolée situé à l'intérieur de la zone H-417.

QUE le tout soit conforme au certificat de localisation daté du 10 novembre 2015, préparé par Jean-Claude Fontaine, dossier 2015-8668, minute 16911.

ADOPTÉE.

CCU 2022-11-556

## **5.7**

Demande de dérogation mineure au  
288, rue Duquette – Marges

---

ATTENDU la demande de monsieur Lorange Olivette, propriétaire de l'immeuble situé au 288, rue Duquette;

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 demande de dérogation mineure a pour but de faciliter la vente de la propriété;

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 288, rue Duquette, connu comme étant le lot 4 052 015, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre des marges latérales totales minimales de 1,30 mètre alors que le règlement de zonage exige 2,4 mètres pour un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation unifamiliale H1 » de structure jumelée situé à l'intérieur de la zone H-203.

QUE le tout soit conforme au certificat de localisation daté du 23 septembre 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan 2022-47584, minute 41387.

ADOPTÉE.

## **6.1** CHANGEMENT DE ZONAGE

---

S.O.

## **7.1** Discussion concernant la modification des murs coupe-feu pour le projet Lepailleur - Règlement de construction

---

Les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont pris connaissance du dossier et ils s'accordent sur le point suivant :

- Que le modèle actuel du projet soit modifié par le nouveau modèle proposé afin de mieux intégrer les murs coupe-feu et de régler le problème d'étanchéité présent sur le premier modèle de construction.

## **7.2** Discussion pour une autorisation de construction d'un bâtiment commercial au 3100, boulevard Ford - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Frédéric Brunet, propriétaire de l'immeuble situé au 3100, boulevard Ford;

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

ATTENDU QUE des ajustements ont été apportés au projet notamment sur le traitement des façades donnant sur le boulevard Ford et sur l'autoroute 30;

ATTENDU QUE le projet a une architecture plus audacieuse et avec plus de prestance; ce qui lui donne une meilleure visibilité du bâtiment et une vitrine avec plus de prestige pour la Ville à partir de l'autoroute 30;

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 3100 boulevard Ford, connu comme étant le lot 2 867 823, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre les travaux d'agrandissement et de rénovation extérieure du bâtiment principal.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- L'usage doit être conforme aux dispositions relatives à la zone I-423 du règlement de zonage;
- Que soient fournies les élévations extérieures techniques de chacun des côtés avec hauteur;
- Que soit fourni le plan d'aménagement extérieur incluant le stationnement, les espaces verts, le pourcentage pour chaque cour, la localisation des matières résiduelles (conteneurs et types de conteneur) et la plantation d'arbres sur le terrain;
- Que soit fourni le plan d'implantation d'un arpenteur-géomètre avec implantation du stationnement en concordance avec le plan d'aménagement extérieur de l'architecte;
- Que l'aménagement intérieur pour chacun des étages, incluant les superficies et dimensions, soit précisé dans les plans de construction.

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

- Plan de projet no. 2022-28 daté du 2022 11 02 préparé par d.lab, en annexe C.

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

ADOPTÉE

## **8.1** Discussion concernant la construction d'un bâtiment de type bifamilial dérogatoire au règlement de zonage situé au 128, rue de la Haute-Rivière

---

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

- Que le bâtiment puisse être rapproché vers la ligne avant du lot de manière à améliorer la distance avec la ligne du lot arrière et d'amoindrir l'effet de masse étant donné que le nouveau bâtiment aura 2 étages au lieu d'un seul dans le cas du bâtiment actuel;

- Que soient réduites certaines dérogations mineures de manière à ce qu'elles soient moins importantes;
- Que soient éliminées certaines dérogations mineures qui ont peu d'incidence sur le projet.

CCU 2022-11-557

## **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 15 h 35.

ADOPTÉE.