

Châteauguay



## PROCÈS-VERBAL

**SÉANCE ORDINAIRE DU  
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME  
DE LA VILLE DE CHÂTEAUGUAY  
TENUE LE 18 OCTOBRE 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 Catherine BOUDREAU-PELLAND, membre  
Madame Danielle DESPOTS, membre  
Monsieur Barry DOYLE, membre et conseiller municipal  
Monsieur Michel GENDRON, président, membre et conseiller municipal  
Madame Maryse MELOCHE, membre

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 Sylvie CASTONGUAY, membre

### **SUIVI**

---

CCU 2022-10-539

**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 des points suivants :

8.1 Demande de dérogation mineure au 250, rue Principale – Divers;

8.2 Demande de dérogation mineure au 280, rue Principale – Marges.

ADOPTÉE.

CCU 2022-10-540

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

---

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

Il est proposé par Madame Maryse Meloche

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

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

ADOPTÉE.

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

---

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

**4.1** PPCMOI

---

S.O.

CCU 2022-10-541

**5.1** Demande de dérogation mineure au 82, rue Garnier - Marges

---

ATTENDU la demande de monsieur Danny Drolet, représentant autorisé par le propriétaire de l'immeuble situé au 82, rue Garnier;

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'approbation de la dérogation mineure faciliterait 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 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 82, rue Garnier, connu comme étant le lot 6 106 623, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre un total de marges latérales minimales de 4,12 mètres, alors que le règlement de zonage autorise 4,30 mètres pour un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation unifamiliale H1 » de structure isolée situé à l'intérieur de la zone H-713.

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

- Certificat de localisation daté du 3 octobre 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan 2022-48117, minute 41432.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-10-542

## 5.2

Demande de dérogation mineure au 85, boulevard Saint-Jean-Baptiste - Hauteur d'enseigne

---

ATTENDU la demande de madame Caroline Tardif, représentante dûment autorisée par le propriétaire de l'immeuble situé au 85, boulevard Saint-Jean-Baptiste;

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

ATTENDU QUE la localisation de l'enseigne dans l'aire de stationnement restreint sa visibilité;

ATTENDU QU'il n'y a pas d'autre emplacement pour installer l'enseigne en raison de la localisation de l'accès au terrain et du coin de rue;

ATTENDU QUE la modification de la hauteur vise à optimiser la visibilité de l'enseigne à partir du boulevard Saint-Jean-Baptiste;

ATTENDU QUE l'emplacement du commerce est adjacent à une zone qui permet l'installation des enseignes d'au moins 5 mètres;

ATTENDU QUE l'application du règlement de zonage a pour effet de causer un préjudice sérieux au demandeur;

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 85 boulevard Saint-Jean-Baptiste, connu comme étant le lot 4 051 039, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de :

- Permettre l'installation d'une enseigne détachée d'une hauteur de 4 mètres alors que le règlement de zonage exige une hauteur maximale de 3 mètres.

QUE le tout respecte la condition suivante :

- Que soit modifié le règlement de zonage dans un délai raisonnable afin de permettre les enseignes détachées d'une hauteur d'au moins 4 mètres maximum dans l'aire TOD.

QUE le tout soit conforme au plan de l'enseigne en annexe B, dessiné par M. Provost de la firme Lettrage Express, reçu le 25 avril 2022.

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-10-543

### **5.3**

Demande de dérogation mineure au  
160, rue de Vaudreuil - Localisation

---

ATTENDU la demande de monsieur Michael Buzzell, propriétaire de l'immeuble situé au 160, rue de Vaudreuil;

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

ATTENDU QUE la relocalisation de la génératrice engendrerait des coûts supplémentaires au demandeur;

ATTENDU QUE, par conséquent, 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 projeté est celui qui est le plus optimal pour la réduction du bruit;

ATTENDU QUE l'impact visuel de l'appareil sera réduit par l'installation d'une clôture;

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 160, rue de Vaudreuil, connu comme étant le lot 5 671 977, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre l'installation d'une génératrice en cour avant alors que le règlement de zonage autorise l'installation de ce type d'appareil uniquement dans la cour arrière ou latérale.

QUE le tout respecte la condition suivante :

- Installer une clôture le long de l'emplacement de la génératrice afin d'atténuer l'impact visuel de l'appareil.

QUE le tout soit conforme au plan et document détaillés ci-dessous :

- Plan de localisation de la génératrice, reçu le 6 octobre 2022, en annexe B;
- Fiche technique de la génératrice GENRAC 26 kW en annexe C.

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

ADOPTÉE.

**Départ de madame Catherine Boudreau-Pelland, membre, à 14 h 14.**

CCU 2022-10-544

**5.4** Autorisation pour la construction d'une nouvelle école de formation professionnelle au 1705, boulevard Ford - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Frédéric Grandioux, représentant du projet de l'école de formation professionnelle de Châteauguay, situé au 1705, boulevard Ford;

ATTENDU QUE le terrain appartenant à la Ville de Châteauguay sera éventuellement cédé pour la réalisation du projet;

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 bâtiment est de qualité supérieure;

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

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

ATTENDU QUE le projet va améliorer la qualité architecturale du boulevard Ford et le long de l'autoroute 30;

ATTENDU QUE le traitement paysager est soigné, mais que les espèces privilégiées le long de l'autoroute 30 doivent être revues;

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 1705 boulevard Ford, connu comme étant le lot 6 421 654, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction de l'école de formation professionnelle de Châteauguay.

QUE le tout respecte la condition suivante :

- Planter au moins 60 % de conifères le long de l'autoroute à l'intérieur de la zone tampon.

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

- Plan du projet daté du 18 octobre 2022, préparé par la firme Provencher Roy, dossier SQI 525231;
- Plan du projet d'implantation daté du 13 octobre 2022, préparé par Frédéric Belleville; dossier 30870, minute 7837;
- Plan du stationnement et de l'aménagement paysager daté du 13 octobre 2022, préparé par Mathieu Drouin, No. projet architecture 210468; dossier SQI 525231;
- Palette végétale datée du 13 octobre 2022, préparée par la firme Provencher Roy.

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

ADOPTÉE.

## **6.1** CHANGEMENT DE ZONAGE

---

S.O.

**Retour de madame Catherine Boudreau-Pelland, membre, à 14 h 30.**

## **7.1** Discussion concernant une autorisation de construction résidentielle au 515, boulevard D'Youville

---

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

- Que la symétrie des fenêtres puisse être améliorée à l'arrière du bâtiment ainsi que sur le mur latéral droit;
- Qu'un plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre puisse être transmis à la Division urbanisme et environnement pour s'assurer de la conformité du projet;
- Que la cloison délimitant la partie commune au rez-de-chaussée soit retirée afin de garantir le caractère intergénération de l'aménagement de l'espace;
- Que la cloison à l'étage ainsi que la porte qui s'y rattache, incluant son cadre, soient retirées.

Enfin, tous les membres s'accordent pour dire qu'aucun logement ne doit être aménagé au sous-sol afin de préserver le caractère unifamilial du bâtiment.

CCU 2022-10-545

## **8.1** Demande de dérogation mineure au 250, rue Principale - Divers

---

ATTENDU la demande de madame Judith Gagner, représentante autorisée de l'Office municipal d'habitation de Châteauguay, propriétaire de l'immeuble situé au 250, rue Principale;

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 le bâtiment existant s'intègre de façon harmonieuse à l'ensemble résidentiel voisin de sa nouvelle localisation;

ATTENDU QUE la demande de déménagement du bâtiment a été approuvée par le comité de démolition;

ATTENDU QUE l'ajout d'un logement supplémentaire au sous-sol est requis pour que le bâtiment soit considéré comme une habitation multifamiliale;

ATTENDU QUE la modification de la grille H-839 est requise afin de permettre un minimum de deux étages pour une habitation multifamiliale dans l'ensemble de la zone;

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 pour un immeuble situé au 250, rue Principale, connu comme étant le lot 5 671 069 (futur lot 6 396 128), en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de :

- Permettre une hauteur minimale de 2 étages alors que la hauteur minimale exigée est de 5 étages;
- Permettre une marge latérale de 1,5 mètre alors que la marge latérale minimale exigée est de 4,5 mètres.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Ajouter un logement additionnel au sous-sol pour que le bâtiment puisse être considéré comme une habitation multifamiliale;
- Prévoir un amendement au règlement de zonage, dans un délai raisonnable, pour autoriser un minimum de 2 étages pour les habitations multifamiliales dans l'ensemble de la zone H-839.

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

- Plan d'implantation daté du 19 avril 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc. - Arpenteur-géomètre, plan 2020-45163-P, minute 40672;

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

ADOPTÉE.



ATTENDU la demande de madame Julie Dagenais, représentante autorisée de l'Office municipal d'habitation de Châteauguay, propriétaire de l'immeuble situé au 280, rue Principale;

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;

ATTENDU QUE des dérogations mineures antérieures ont déjà été approuvées par les membres du CCU et le conseil municipal en septembre et novembre 2020;

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 280, rue Principale, connu comme étant les lots 5 671 068, 5 671 069, 6 396 105 (futur lot 6 398 665) en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de :

- Permettre une marge minimale latérale de 2,2 mètres au lieu de 4,5 mètres;
- Permettre une marge latérale totale minimale de 7 mètres au lieu de 9,1 mètres;
- Permettre des balcons à une distance minimale de 1 mètre au lieu de 1,5 mètre d'une ligne latérale;
- Se soustraire à l'obligation d'avoir un espace paysagé d'une largeur minimale de 0,75 mètre le long de la ligne latérale droite.

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

- Plan d'implantation daté du 25 octobre 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc. - Arpenteur-géomètre, plan 2020-45163-P, minute 41537.
- Plans divers datés du 1<sup>er</sup> septembre 2020, préparé par la firme J.Dagenais Architecte + Associés, dossier ARI8-2566, version prelim. 14, 12 pages;

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

ADOPTÉE.

CCU 2022-10-547

**9.1** Levée de la séance

---

Il est proposé par Madame Danielle Despots

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE la séance soit levée, les sujets à l'ordre du jour ayant tous été traités, à 15 h 27.

ADOPTÉE.

Le président,

Le secrétaire,

---

MICHEL GENDRON

---

JOCELYN BOULANGER