

Châteauguay



## PROCÈS-VERBAL

**SÉANCE ORDINAIRE DU  
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME  
DE LA VILLE DE CHÂTEAUGUAY  
TENUE LE 14 MARS 2023 À 13 H 30 À LA  
LA SALLE ÉRIC-WESSELOW DE L'ÉDIFICE DE LA MAIRIE  
SITUÉ AU, 5, BOULEVARD D'YOUVILLE ET EN  
VIDÉOCONFÉRENCE**

---

### **SONT PRÉSENTS :**

Madame Sylvie CASTONGUAY, membre  
Madame Catherine BOUDREAU-PELLAND, membre  
Madame Danielle DESPOTS, membre  
Monsieur Barry DOYLE, membre et conseiller municipal  
Monsieur Michel GENDRON, membre et conseiller municipal

Formant le quorum du comité consultatif d'urbanisme.

### **SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS :**

Monsieur Ambroise NGAKALA, analyste en urbanisme  
Monsieur Jocelyn BOULANGER, chef de la Division urbanisme et environnement

### **EST ABSENTE :**

Madame Maryse Meloche, membre

CCU 2023-03-91

**1.1**

Lecture et adoption de l'ordre du jour

---

IL EST PROPOSÉ par madame Danielle Despots

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE l'ordre du jour du présent comité consultatif d'urbanisme soit adopté avec l'ajout des points suivants :

- 8.1 Autorisation pour l'installation d'un abri d'auto préfabriqué au 16, rue Wilbrod - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- 8.2 Autorisation pour la rénovation extérieure du bâtiment principal au 64 boulevard Salaberry nord- Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- 8.3 Demande de dérogation mineure au 103, rue Baillargeon – Divers;

Et le retrait du point suivant :

- 7.2 Discussion concernant la construction d'une habitation multifamiliale au 140, rue Marquette

ADOPTÉE.

CCU 2023-03-92

## **2.1**

Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 14 février 2023

---

ATTENDU QUE chacun des membres du comité consultatif d'urbanisme a eu accès au procès-verbal de la séance ordinaire tenue le 14 février 2023;

IL EST PROPOSÉ par madame Danielle Despots

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE les membres approuvent le procès-verbal de la séance ordinaire du 14 février 2023.

ADOPTÉE.

## **3.1** Suivi du procès-verbal de la séance ordinaire du 14 février 2023

---

Monsieur Jocelyn Boulanger fait le suivi des demandes adressées au comité consultatif d'urbanisme à la séance ordinaire du 14 février 2023.

## **4.1**

PPCMOI

---

S.O.

CCU 2023-03-93

## **5.1**

Autorisation pour la construction d'une habitation unifamiliale isolée au 16, rue Desrochers Est - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Donald Durant, propriétaire de l'immeuble situé au 16, rue Desrochers;

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 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 d'un immeuble situé au 16, rue Desrochers, connu comme étant le lot 5 142 580, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée d'un étage.

QUE le tout respecte la condition suivante :

QUE les arbres en cour avant soient conservés.

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

- Plan de construction daté du 29 novembre 2022, préparé par Mario Carpentier (technologue), plan 6105, pages 1 à 9;
- Plan d'implantation daté du 23 janvier 2023, réalisé par Jean-Claude Fontaine (arpenteur géomètre), dossier 2023-0311, minute 22213.

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-03-94

## 5.2

Autorisation pour la construction d'une habitation unifamiliale isolée au 35, rue Beauregard - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Butskhrikidze Boris, propriétaire de l'immeuble situé au 35, rue Beauregard;

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 du gabarit et la hauteur du bâtiment cherchent à créer une harmonisation avec le cadre bâti environnant;

ATTENDU QUE les matériaux de revêtement sont de qualité supérieure et compatibles avec ceux des bâtiments adjacents et avoisinants;

ATTENDU QUE la hauteur du bâtiment ne crée pas 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 la demande pour un immeuble situé au 35, rue Beauregard, connu comme étant le lot 4 280 476, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée de deux (2) étages avec garage intégré.

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

- Plan d'implantation daté du 14 février 2023, réalisé par Guillaume Normand de la firme Civitas, Arpenteur Géomètre inc., dossier AMTL-218393-3, minute 1444;
- Plan de construction daté du 23 janvier 2023, réalisé par Elvire Noldor (Plan Maison Québec), dossier PMN-17-2022.

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-03-95

## 5.3

Autorisation de l'ajout d'un logement intergénération au 70, rue Trudeau - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Alain Guitard, propriétaire de l'immeuble situé au 70, rue Trudeau;

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 proportions du bâtiment lui confèrent une apparence d'habitation unifamiliale isolée;

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

ATTENDU QUE les ouvertures sont de dimensions et de matériaux compatibles et complémentaires aux ouvertures en façade du bâtiment principal;

ATTENDU QUE le projet respecte l'architecture du bâtiment existant ainsi que celle des bâtiments avoisinants;

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 70, rue Trudeau, connu comme étant le lot 4 279 227 en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre l'aménagement d'un logement intergénérationnel à même le garage et l'agrandissement de 20.83 pieds (6,35 mètres) de largeur du bâtiment principal existant.

Que le tout respecte les conditions suivantes :

- Que des arbustes soient plantés de chaque côtés des fenêtres situées en façade de l'agrandissement du rez-de-chaussée afin de réduire l'effet de masse;
- Que du déclin soit installé sur le pignon côté droit de la partie agrandi afin qu'il s'harmonise avec celui du pignon existant situé sur le côté gauche du bâtiment.

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

- Plan d'implantation daté du 20 décembre 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc., Arpenteur-Géomètre, plan numéro 2022-48295-P minute 41750;
- Plan du projet daté du 9 février 2023, préparé Sylvain Tisseur de la firme Concepteur Tisseur.

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

ADOPTÉE.

ATTENDU la demande de monsieur Lowrey Marc, propriétaire de l'immeuble situé au 95, rue du Parc-Ricard;

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 sans une dérogation mineure les nouveaux poteaux de l'abri d'auto, de plus grande dimension que ceux existant, ne pourront pas être installés;

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure vise également à rendre conforme une construction accessoire de type remise déjà existante et faisant partie intégrante de l'abri d'automobile;

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 95, rue Parc-Ricard, connu comme étant le lot 4 278 750, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de :

- Permettre un abri d'auto attenant avec une marge latérale minimale de 0,57 mètre au lieu de 1 mètre tel que prescrit;
- Permettre un abri d'auto attenant avec marges latérales totales minimale de 2,65 mètres (68 %) au lieu de 3 mètres tel que prescrit;
- Permettre l'installation d'une remise existante, intégrée à même l'abri d'auto, située à une distance minimale de 0.64 mètre de la ligne latérale au lieu de 1 mètre tel que prescrit.

QUE le tout soit conforme au plan d'implantation daté du 22 février 2023, préparé par la firme Danny Drolet inc Arpenteur-Géomètre, plan 2023-48399-P1, minute 41931.

ADOPTÉE.

ATTENDU la demande de monsieur Patrick Garon, représentant autorisé de la compagnie Plastiques Internationaux CV inc., propriétaire de l'immeuble situé au 103, rue Baillargeon;

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 et matériaux utilisés pour le projet d'agrandissement s'harmonisent avec les revêtements existants;

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement intègre adéquatement les proportions et la hauteur du bâtiment existant;

ATTENDU QUE l'architecture du projet d'agrandissement recherche à respecter celle du bâtiment existant et des bâtiments environnants;

ATTENDU QUE l'implantation du bâtiment doit être modifiée afin de respecter la réglementation présentement en vigueur;

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 103, rue Baillargeon connu comme étant le lot 5 022 291, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre l'agrandissement d'un bâtiment industriel.

Que le tout respecte la condition suivante:

Que soit fourni un nouveau plan d'implantation d'un arpenteur-géomètre ainsi qu'un nouveau plan du projet suite aux modifications apportées.

Le tout en référence aux plans détaillés ci-dessous :

- Plan du projet daté du 9 février 2023, préparé par Dominique Laforce (d.lab Atelier Architecture), projet 2022-21;

- Plan d'implantation daté du 2 mars 2023, préparé par la firme Louise Rivard, arpenteur-géomètre inc, dossier 12-1092, minute 23573.

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-03-98

## 5.6

Demande de dérogation mineure au  
108, rue Bombardier - Divers

---

ATTENDU la demande de monsieur Patrick Garon, président de l'entreprise Norag, locataire de l'immeuble situé au 108, rue Bombardier;

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 du lot et l'implantation du bâtiment occupant une grande superficie ne permettent le chargement et le déchargement uniquement sur la cour avant du terrain;

ATTENDU QUE la porte permettant le chargement et le déchargement sera déplacée plus en avant à la suite de l'agrandissement et que cette modification n'a pas d'impact sur l'espace de stationnement des semi-remorques;

ATTENDU QUE le terrain n'a pas la capacité de permettre à ce que toutes les manœuvres soient entièrement exécutées hors rue et cela même avant le projet d'agrandissement;

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 le projet d'agrandissement n'a pas pour effet d'amplifier le caractère dérogatoire du bâtiment par rapport au terrain;

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 108, rue Bombardier, connu comme étant le 5 022 341, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de :



- Permettre un espace de chargement et de déchargement situé en cour avant, alors que la norme prescrite le prohibe pour un bâtiment principal de la classe d'usages industriels de structure isolée;
- Permettre de se soustraire à l'obligation qu'un espace de chargement et de déchargement ainsi qu'un tablier de manœuvre doit être situé entièrement sur le terrain de l'usage desservi de façon à ce que toutes les manœuvres soient exécutées hors rue pour un bâtiment de la classe d'usage industriel de structure isolée;
- Permettre de se soustraire d'avoir accès à un tablier de manœuvre d'une superficie suffisante pour qu'un véhicule puisse y stationner et permettre au véhicule de changer complètement de direction sur le même terrain pour un espace de chargement et de déchargement pour un bâtiment principal de la classe d'usages industriels de structure isolée;
- Permettre de se soustraire à l'obligation d'aménager une bordure latérale paysagée de façon à former un écran visuel pour un bâtiment principal de la classe d'usages industriels de structure isolée;

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

- Plan d'implantation daté du 29 août 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc., (Arpenteur Géomètre), plan 2022-47951-P, minute 41326;
- Plan du projet daté du 6 mars 2023, préparé par Julie Dagenais (Architecte + Associés), dossier exec, fichier AR16-2028-B.

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-03-99

## **5.7** Autorisation pour l'agrandissement d'un bâtiment industriel au 108, rue Bombardier - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Patrick Garon, président de l'entreprise Norag, locataire de l'immeuble situé au 108, rue Bombardier, représentant dument autorisé par la compagnie 7082991 Canada inc., propriétaire du dit immeuble.

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'agrandissement se fait en harmonie avec la section existante du bâtiment le tout en essayant de créer des similitudes avec l'ancien et le nouveau revêtement;

ATTENDU QUE la hauteur de la nouvelle section du bâtiment ne crée pas un effet de masse avec la partie existante du bâtiment et les bâtiments environnants;

ATTENDU QUE l'agrandissement du bâtiment est d'une superficie raisonnable par rapport au bâtiment existant;

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement va améliorer la qualité du bâtiment et sa visibilité sur la rue;

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 108, rue Bombardier, connu comme étant le 5 022 341, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre l'agrandissement d'un bâtiment industriel.

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

- Plan d'implantation daté du 29 août 2022, préparé par la firme Danny Drolet inc., (Arpenteur Géomètre), plan 2022-47951-P, minute 41326;
- Plan du projet daté du 6 mars 2023, préparé par Julie Dagenais (Architecte + Associés), dossier exec, fichier AR16-2028-B.

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-03-100

**5.8**

Demande de dérogation mineure au 140, rue Marquette - Divers

---

ATTENDU la demande de monsieur Armand Lemaire, propriétaire de l'immeuble situé au 140, rue Marquette;

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 les cases de stationnement sur l'emprise de la rue sont nécessaires pour permettre le stationnement des véhicules des visiteurs et réduire l'achalandage de stationnement vers les rues des résidences voisines;

ATTENDU QUE le nombre important de logements multifamiliaux nécessite un nombre de stationnements extérieurs conséquent pour le besoin de nouveaux résidents;

ATTENDU QUE l'empiètement de stationnements extérieurs sur la marge avant est utile pour améliorer le ratio de stationnement;

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 140, rue Marquette, connu comme étant le lot 4 051 348, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de :

- Permettre un coefficient d'occupation du sol de 1,01 au lieu de 1;
- Permettre un empiètement maximal du stationnement extérieur dans la marge avant de 85 % au lieu de 50 % (voir le plan d'implantation);
- Permettre un pourcentage (%) minimale d'aménagement en cour avant de 18 % au lieu de 20 % de la superficie totale du terrain en cour avant;
- Permettre un espace pour le remisage des déchets, rebuts ou vidanges non entouré d'une clôture opaque;
- Permettre un espace de stationnement situé à 0,80 mètre de la marge avant au lieu de 1,5 mètres.

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

- Plan du projet préliminaire daté du 6 mars 2023, préparé par la firme Julie Dagenais (J. Dagenais Architecte), dossier AR22-3512, PRELIM 4;
- Plan d'implantation daté du 3 mars 2023, préparé par la firme Danny Drolet inc., (Arpenteur Géomètre), plan 2021-46687-P4, minute 41971.

ADOPTÉE.

**5.9** Autorisation pour la construction d'une habitation multifamiliale au 140, rue Marquette – Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Armand Lemaire, propriétaire de l'immeuble situé au 140, rue Marquette;

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 va améliorer la qualité architecturale de la rue et des environs;

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

ATTENDU QUE la qualité des matériaux contribue à améliorer l'esthétisme du bâtiment et sa visibilité sur les rues Marquette et Vanier;

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 140 rue Marquette, connu comme étant le lot 4 051 348, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'une habitation de type multifamilial de 28 logements.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Que l'option un (1) avec le revêtement de couleur blanc devant l'entrée principale du bâtiment puisse être privilégiée;
- Que soit plantée en arrière du bâtiment, le long de la clôture, une haie de cèdre pour réduire l'impact visuel du bâtiment et donner un sentiment d'intimité aux propriétés voisines et ce en conformité avec les normes d'Hydro-Québec;
- Que soit exigé l'installation de conteneur architecturaux ou semi-enfoui de type « Molok » afin d'améliorer l'esthétisme de l'aménagement de la cour arrière;

- Que les trottoirs des rues Vanier et Marquette se joignent éventuellement afin de créer un prolongement de la mobilité pédestre et améliorer la sécurité des utilisateurs.

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

- Plan du projet préliminaire daté du 6 mars 2023, préparé par la firme Julie Dagenais (J. Dagenais Architecte), dossier AR22-3512, PRELIM 4;
- Plan d'implantation daté du 3 mars 2023, préparé par la firme Danny Drolet inc., (Arpenteur Géomètre), plan 2021-46687-P4, minute 41971.

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-03-102

## **5.10** Demande de dérogation mineure au 639, chemin de la Haute-Rivière - Superficie

---

ATTENDU la demande de monsieur Pierre Kéroack, propriétaire de l'immeuble situé au 639, 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 l'implantation du garage est légèrement en retrait du chemin de la Haute-Rivière par rapport au bâtiment principal;

ATTENDU QUE la dimension du garage est plus petite que celle de la maison et que celui-ci se trouve en zone agricole;

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 639, chemin de la Haute-Rivière, connu comme étant le lot 6 105 661, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de :

- Permettre une superficie maximale de 62 mètres carrés au lieu de 43 mètres carrés pour un garage attenant inférieur à 50 % de la superficie de plancher habitable du rez-de-chaussée du bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation unifamiliale » de structure isolée situé à l'intérieur de la Zone A-745.

QUE le tout respecte les plans détaillés ci-dessous :

- Plan du projet daté de novembre 2022, préparé et signé par Stéphane Borysiewicz (Technologue), plan 22077 le 23 novembre 2022;
- Plan d'implantation daté 23 janvier 2023, préparé par la firme Danny Drolet (Arpenteur Géomètre), plan 2022-47739-P, minute 41845;

ADOPTÉE.

CCU 2023-03-103

## **5.11** Demande de dérogation mineure au 1001 chemin de Service - Divers

---

ATTENDU l'acte de vente à intervenir entre la Ville et la compagnie 9385-2200 Québec inc., connue sous le nom de Groupe Montoni;

ATTENDU la demande de la compagnie 9385-2200 Québec inc. concernant l'immeuble situé au 1001, chemin de service;

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 réduction de matériaux de classe A permettrait de conserver le concept architectural envisagé;

ATTENDU QUE le jeu de revêtement est composé de quatre matériaux différents de qualité supérieure ce qui contribue à l'amélioration de l'architecture du bâtiment et de son esthétisme;

ATTENDU QUE la hauteur du bâtiment est adaptée à son environnement et ne crée pas un effet de masse par rapport aux propriétés voisines;

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 1001, chemin de Service, connu comme étant une partie du lot 5 022 266 (lot projeté 6 520 477), en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de :

- Permettre une réduction du pourcentage de revêtement extérieur de la classe A pour un usage industriel de 17,8 % au lieu de 40 % tel que stipulé à l'article 9.1.1.2.2 du règlement de zonage Z-3001;
- Permettre une hauteur pour un bâtiment industriel de 14 mètres alors que la grille des usages et des normes de la zone I-424 indique une hauteur maximale de 12,20 mètres;
- Permettre l'utilisation de quatre (4) types de revêtement extérieur alors que le règlement en prescrit un maximum de trois (3).

QUE le tout respecte les plans détaillés ci-dessous :

- Plan du projet daté du 8 mars 2023, réalisé par la firme Neuf architectes;
- Plan d'aménagement paysager daté du 7 mars 2023, réalisé par la firme Rousseau Lefebvre;
- Plan d'implantation daté du 6 mars 2023, préparé par Denis Ayotte de la firme Métrica (Arpenteur Géomètre), minute 14594, mandat 19622, dossier 4911.

ADOPTÉE.

## **6.1**

### DEMANDE DE CHANGEMENT DE ZONAGE

---

S.O.

## **7.1** Discussion concernant la construction d'une habitation tri familiale au 32, rue Reid

---

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

- Que l'architecture s'intègre bien avec l'ensemble de bâtiments du même type déjà présent dans le secteur;
- Que la préservation de l'arbre est justifiée tant que le nombre actuel de cases de stationnement est conforme au règlement de zonage;

Les membres du comité s'accordent pour que le requérant puisse aller de l'avant avec le projet.

### **8.1** Autorisation pour l'installation d'un abri d'auto préfabriqué au 16, rue Wilbrod - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Moyna Akhter, propriétaire de l'immeuble situé au 16, rue Wilbrod;

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 sur le côté latéral gauche du bâtiment la coupure de bordure est déjà effectuée et une allée d'accès est déjà présente;

ATTENDU QUE les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) considèrent qu'il manque des informations supplémentaires au dossier afin de prendre une décision objective;

Les membres souhaitent que les précisions soient apportées sur le type d'abri d'auto et la façon dont il sera installé en fonction de l'espace disponible sur le côté latéral gauche.

Pour cette raison, les membres souhaitent que le projet soit représenté à une séance ultérieure.

### **8.2** Autorisation pour la rénovation extérieure du bâtiment principal au 64 boulevard Salaberry nord - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de madame Marie Elaine Thibert, propriétaire de l'immeuble situé au 64, 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 les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont pris connaissance du dossier et considèrent que les portes doivent avoir moins d'espaces vitrés et que la fenêtre à ajouter dans le pignon soit avec des carreaux;

Les membres recommandent que soit présenté un modèle de porte avec une proportion d'au moins six (6) carreaux dans le devis ainsi que le modèle de fenêtre qui sera installé dans le pignon soit avec des carreaux et que le projet soit représenté à une séance ultérieure.



ATTENDU la demande de monsieur Patrick Garon, représentant autorisé de la compagnie Plastiques Internationaux CV inc., propriétaire de l'immeuble situé au 103, rue Baillargeon;

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 vise à rendre conforme l'agrandissement du bâtiment;

ATTENDU QU'une dérogation mineure a déjà été donnée sur la marge latérale sur le côté gauche du bâtiment existant et que l'agrandissement du bâtiment ne vise pas à amplifier la dérogation mineure précédente, mais à rallonger le mur déjà existant tout en préservant les mêmes distances;

ATTENDU QUE le terrain n'a pas la capacité de permettre à ce que toutes les manœuvres soient entièrement exécutées hors rue et cela même avant le projet d'agrandissement;

ATTENDU QUE le terrain se trouve à proximité d'un cul-de-sac ce qui occasionnera moins d'incidence sur la circulation lors des manœuvres des camions;

ATTENDU QUE les murs latéraux droits et arrières peuvent être réduits de quelques centimètres afin d'atteindre une marge latérale totale minimale et une marge arrière conforme 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 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 les dérogations mineures pour un immeuble situé au 103, rue Baillargeon connu comme étant le lot 5 022 291, en vertu du règlement Z-3001 afin de :

- Permettre toute manœuvre de stationnement dans la rue pour un bâtiment principal de la classe d'usage « Industrie légère I1 » de structure siolée situé à l'intérieur de la zone I-423. Article 11.1.9 paragraphe b) du règlement de zonage Z-3001;

- Permettre une marge latérale minimale de 5,71 mètres au lieu de 6,1 mètres pour un bâtiment principal de la classe d'usage « Industrie légère I1 » de structure isolée situé à l'intérieur de la zone I-423. Article 2.4.4.2 paragraphes b) du règlement de zonage Z-3001;
- Permettre une largeur minimale de 6,89 mètres au lieu de 8 mètres d'une entrée charretière à double sens le long de la ligne latérale gauche pour un bâtiment principal de la classe d'usage « Industrie légère I1 » de structure isolée situé à l'intérieur de la zone I-423. Article 11.4.2 du règlement de zonage Z-3001;
- Permettre une bordure de pelouse naturelle d'une largeur minimale de 0,24 mètre au lieu de 2 mètres le long de la ligne latérale droite jusqu'à l'alignement du bâtiment principal pour un terrain de la classe d'usage « Industrie légère I1 » situé à l'intérieur de la zone I-423. Article 10.4.1 du règlement de zonage Z-3001;
- Permettre un minimum d'aménagement de 23 % au lieu de 30 % de la cour avant pour un terrain de la classe d'usage « Industrie légère I1 » situé à l'intérieur de la zone I-423. Article 10.4.1 du règlement de zonage Z-3001;
- Permettre une bordure de pelouse naturelle d'une largeur minimale de 0,39 mètre au lieu de 2 mètres le long de la ligne latérale gauche jusqu'à l'alignement du bâtiment principal pour un terrain de la classe d'usage « Industrie légère I1 » situé à l'intérieur de la zone I-423. Article 10.4.1 du règlement de zonage Z-3001;

Et de refuser les dérogations mineures suivantes :

- Une marge arrière minimale de 5,79 mètres au lieu de 6,1 mètres pour un bâtiment principal de la classe d'usage « Industrie légère I1 » de structure isolée situé à l'intérieur de la zone I-423. Article 2.4.4.2 paragraphes d) du règlement de zonage Z-3001;
- Des marges latérales totale minimales de 11,88 mètres au lieu de 12,2 mètres pour un bâtiment principal de la classe d'usage « Industrie légère I1 » situé à l'intérieur de la zone I-423. Article 2.4.4.2 paragraphes c) du règlement de zonage Z-3001;
- Un arbre mature pour chaque 27,43 mètres de frontage au lieu de pour chaque 10 mètres de frontage en cour avant pour un terrain de la classe d'usage « Industrie légère I1 » situé à l'intérieur de la zone I-423. Article 10.4.1 du règlement de zonage Z-3001;

Que le tout respecte la condition suivante :

Que soit fourni un nouveau plan d'implantation d'un arpenteur-géomètre ainsi qu'un nouveau plan du projet suite aux modifications apportées.

Le tout en référence aux plans détaillés ci-dessous :

- Plan du projet daté du 9 février 2023, préparé par la firme Dominique Laforce (d.lab Atelier Architecture), projet 2022-21;
- Plan d'implantation daté du 2 mars 2023, préparé par Louise Rivard, arpenteur-géomètre Inc., dossier 12-1092, minute 23573.

ADOPTÉE.

CCU 2023-03-105

## 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 45.

ADOPTÉE.