

Châteauguay



## PROCÈS-VERBAL

**SÉANCE ORDINAIRE DU  
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME  
DE LA VILLE DE CHÂTEAUGUAY  
TENUE LE 12 SEPTEMBRE 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  
TÉLÉCONFÉRENCE**

---

### **SONT PRÉSENTS :**

Madame Sylvie CASTONGUAY, membre  
Madame Danielle DESPOTS, membre  
Monsieur Miguel CHAGNON, membre  
Monsieur Barry DOYLE, conseiller municipal  
Monsieur Michel GENDRON, conseiller municipal

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 Audrey Duchesne, conseillère en urbanisme

### **EST ABSENTE :**

Madame Catherine BOUDREAULT-PELLAND, membre

CCU 2023-09-155

**1.1**

Lecture et adoption de l'ordre du jour

---

IL EST PROPOSÉ par madame Sylvie Castonguay

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-09-156

## **2.1**

Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 21 août 2023

---

ATTENDU QUE chacun des membres du comité consultatif d'urbanisme a eu accès au procès-verbal de la séance ordinaire tenue le 21 août 2023;

IL EST PROPOSÉ par madame Danielle Despots

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE les membres approuvent le procès-verbal de la séance ordinaire du 21 août 2023.

ADOPTÉE.

## **3.1**

Suivi du procès-verbal de la séance ordinaire du 21 août 2023

---

Monsieur Jocelyn Boulanger fait le suivi des demandes adressées au comité consultatif d'urbanisme à la séance ordinaire du 21 août 2023.

## **4.1**

Usages conditionnels et PPCMOI

---

S.O.

CCU 2023-09-157

## **5.1**

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

---

ATTENDU la demande de monsieur Renaud Guin-Labrosse, représentant autorisé de la compagnie 9441-7755 Québec inc., propriétaire de l'immeuble situé au 20, rue Gilmour;

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

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

ATTENDU QUE 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 20, rue Gilmour, connu comme étant le lot 4 279 319, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre une marge avant de 4,40 mètres le long de la rue Gilmour au lieu de 15 mètres (distance requise en lien avec l'emprise du chemin de fer) (article 8.1.6).

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Que le plan d'implantation de l'arpenteur-géomètre soit mis à jour en prenant en compte de la nouvelle localisation des conteneurs à déchets;
- Que des végétaux soient plantés le long du mur visé par cette dérogation, soit le mur du stationnement souterrain situé sous la galerie avant.

QUE le tout soit conforme au plan d'implantation daté du 30 mars 2022 et révisé le 2 septembre 2022, préparé par la firme Denicourt - Arpenteurs | Géomètres, dossier 58299, minute 1503.

ADOPTÉE.

CCU 2023-09-158

## 5.2

Autorisation pour l'installation de deux enseignes commerciales au 43, rue Principale - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Martin Leblanc, propriétaire de l'immeuble situé au 43, rue Principale;

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

ATTENDU QUE les enseignes sont de qualité, d'apparences soignées, claires et coordonnées;

ATTENDU QUE les enseignes présentent un design aux lignes épurées;

ATTENDU QUE la forme des enseignes est différente du simple rectangle ou du simple carré;

ATTENDU QUE l'éclairage proposé n'est pas par projection;

IL EST PROPOSÉ par monsieur Miguel Chagnon

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 43, rue Principale, connu comme étant le lot 6 106 979, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre l'installation de 2 enseignes commerciales.

QUE le tout respecte la condition que le rétroéclairage soit remplacé par de l'éclairage par projection (exemple : cols de cygne).

QUE le tout soit conforme au croquis 3D daté du 5 septembre 2023.

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-09-159

### **5.3**

Demande de dérogation mineure au 111, rue Bélanger - Marges

---

ATTENDU la demande de monsieur Martin Terrault, représentant autorisé de la compagnie Gestion 1307 inc., propriétaire de l'immeuble situé au 111, rue Bélanger;

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 le bâtiment présente des lacunes structurales qui pourraient éventuellement devenir dangereuses;

ATTENDU QUE les travaux sont essentiels et nécessaires pour assurer l'intégralité structurale du bâtiment principal;

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 111, rue Bélanger, connu comme étant le lot 5 022 336, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de :

- Permettre un bâtiment avec ses deux marges latérales à 5,90 mètres au lieu de 6,10 mètres, comme prescrit;

- Permettre un bâtiment avec une marge arrière de 12,10 mètres au lieu de 12,20 mètres, comme prescrit;
- Permettre un empiètement en marge avant du porche de 1,7 mètre au lieu de 1,5 mètre, comme prescrit.

QUE le tout soit conforme aux plans suivants :

- Plan de structure daté du 15 mai 2023 et révisé le 26 mai 2023, préparé par la firme EMS, projet S23-120;
- Plan de fondation daté du 24 février 2023, préparé par la firme Bisson - Expert en fondation, dossier 0367-23, page 1/1.

ADOPTÉE.

CCU 2023-09-160

## 5.4

Autorisation pour la construction d'un bâtiment multi-industriel au 140, rue Bélanger - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) - Favorable

---

ATTENDU la demande du Groupe Montoni (1995) Construction inc., représentant autorisé de la compagnie 9467-9941 Québec inc., propriétaire de l'immeuble situé au 140, rue Bélanger;

ATTENDU QUE la demande a été étudiée par le comité consultatif d'urbanisme à la séance du 14 février 2023, qu'elle 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 matériaux utilisés pour la construction du bâtiment sont de qualité supérieure et qu'ils améliorent nettement le dynamisme architectural du milieu;

ATTENDU QUE l'architecture du bâtiment est d'apparence moderne et qu'elle rehausse la qualité architecturale de la zone industrielle;

ATTENDU QUE le bâtiment va favoriser la présence de nouveaux bureaux en lien avec les activités autorisées dans la zone industrielle;

ATTENDU QUE le bâtiment va améliorer l'offre des activités dans la zone industrielle et la diversité des usages;

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 140, rue Bélanger, connu comme étant le lot 6 486 946, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'un bâtiment multi-industriel.

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

- Plans du projet datés du 10 août 2023, réalisés par la firme Neuf architectes;
- Plan d'implantation daté du 14 août 2023, réalisé par Denis Ayotte, Arpenteur-Géomètre de la firme Métrica, dossier 4712, minute 14503, mandat 20039;
- Plans d'aménagement paysager datés du 11 août 2023, réalisés par la firme Rousseau Lefebvre.

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-09-161

## 5.5

Demande de dérogation mineure au 140, rue  
Bélanger - Divers

---

ATTENDU la demande du Groupe Montoni (1995) Construction inc., représentant autorisé de la compagnie 9467-9941 Québec inc., propriétaire de l'immeuble situé au 140, rue Bélanger;

ATTENDU QUE la demande a été étudiée par le comité consultatif d'urbanisme à la séance du 14 février 2023 et qu'elle est assujettie au règlement Z-3500 relatif aux dérogations mineures;

ATTENDU QUE l'ajout d'un revêtement supplémentaire contribue à améliorer l'esthétisme du bâtiment et la qualité architecturale;

ATTENDU QUE les matériaux utilisés pour la construction du bâtiment sont de qualité supérieure et qu'ils améliorent nettement le dynamisme architectural du milieu;

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

ATTENDU QU'un avis public a été publié dans le site Internet de la Ville de Châteauguay;

ATTENDU QU'aucune personne n'a formulé de commentaires relatifs à ce projet;

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 140, rue Bélanger, connu comme étant le lot 6 486 946, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre un maximum de 5 revêtements extérieurs différents alors que l'article 9.1.1.2 c) du règlement Z-3001 en permet un maximum de 3.

QUE le tout respecte la condition qu'un minimum de 8 arbres soit planté en cours avant de la propriété.

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

- Plans du projet datés du 10 août 2023, réalisés par la firme Neuf architectes,
- Plan d'implantation daté du 14 août 2023, réalisé par Denis Ayotte, Arpenteur-Géomètre de la firme Métrica, dossier 4712, minute 14503, mandat 20039;
- Plans d'aménagement paysager datés du 11 août 2023, réalisés par la firme Rousseau Lefebvre, 15 pages.

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-09-162

## 5.6

Autorisation de rénovation commerciale au 251, boulevard d'Anjou - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Michel Brisson, représentant autorisé de la compagnie Les restaurants Wendy du Canada inc., propriétaire de l'immeuble situé au 251, 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 le choix des couleurs permettra de rafraîchir la façade du bâtiment et d'en améliorer l'esthétique;

ATTENDU QUE les couleurs proposées sont uniformes sur l'ensemble des façades;

ATTENDU QUE les couleurs proposées s'harmonisent avec les bâtiments environnants;

IL EST PROPOSÉ par monsieur Miguel Chagnon

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 251, boulevard D'Anjou, connu comme étant le lot 4 050 871, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la rénovation d'un bâtiment commercial.

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

- Plan d'architecture daté du 20 janvier 2023 et révisé le 7 mars 2023, préparé par la firme K Paul Architect inc., projet Wendy #6639 - status V0901 - version V.1507, page SKE-1.

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-09-163

## 5.7

Autorisation pour une nouvelle construction résidentielle au 293, boulevard Pierre-Boursier - Plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Eddy Covino, représentant autorisé de la compagnie Le Groupe Covibro inc., propriétaire de l'immeuble situé au 293, boulevard Pierre-Boursier;

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'implantation du bâtiment principal a une marge avant du bâtiment qui est trop petite par rapport à celle de ses voisins;

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

ATTENDU QUE le style architectural proposé ne s'intègre pas avec les immeubles voisins, incluant les pentes de toit (4 versants au lieu de 2 versants);

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 de refuser la demande pour un immeuble situé au 293, boul. Pierre-Boursier, connu comme étant le lot 4 710 746, 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.

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



- Croquis 3D daté du 5 septembre 2023, préparé par la firme Dessins Drummond;
- Plan d'implantation - pour discussion daté du 17 juillet 2023, préparé par la firme Louise Rivard Arpenteure-Géomètre inc. , dossier 23-1014.

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-09-164

## **5.8**

Demande de dérogation mineure au 293,  
boulevard Pierre-Boursier - Marge avant

---

ATTENDU la demande de monsieur Eddy Convino, représentant autorisé de la compagnie Le Groupe Covibro inc., propriétaire de l'immeuble situé au 293, boulevard Pierre-Boursier;

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;

ATTENDU QU'il est possible de choisir un autre modèle de bâtiment qui respectera la réglementation en vigueur;

ATTENDU QUE la demande de PIIA est également recommandée défavorablement par le Comité consultatif d'urbanisme;

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 de refuser la demande de dérogation mineure pour un immeuble situé au 293, boulevard Pierre-Boursier, connu comme étant le lot 4 710 746, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre une marge avant minimale de 6,1 mètres lorsqu'un bâtiment principal est projeté sur un terrain adjacent à 2 terrains occupés par 2 bâtiments principaux implantés au-delà de la marge avant minimale prescrite à la grille, alors que l'article 8.1.3.1 b) du règlement Z-3001 exige une marge avant minimale de 9,83 mètres.

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

- Croquis 3D daté du 5 septembre 2023, préparé par la firme Dessins Drummond;

- Plan d'implantation - pour discussion daté du 17 juillet 2023, préparé par la firme Louise Rivard Arpenteure-Géomètre inc. , dossier 23-1014.

ADOPTÉE.

## **6.1**    Changement de zonage

---

S.O.

## **7.1**    Discussion concernant le renouvellement des mandats des membres du comité consultatif d'urbanisme

---

Après discussion avec les membres, nous prenons note des commentaires suivants :

- Monsieur Miguel Chagnon souhaite obtenir un mandat de 1 an;
- Mesdames Sylvie Castonguay et Danielle Despot n'ont pas de préférence quant à la durée de leur mandat.

## **8.1**    Points nouveaux

---

S.O.

CCU 2023-09-165

## **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 14 h 23.

ADOPTÉE.

Le président,

Le secrétaire,

---

MICHEL GENDRON

---

JOCELYN BOULANGER