

Châteauguay



## PROCÈS-VERBAL

### SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE CHÂTEAUGUAY TENUE LE 30 MAI 2023 À 13 H 30 À LA LA SALLE ÉRIC WESSELOW DE L'ÉDIFICE DE LA MAIRIE SITUÉ AU, 5, BOULEVARD D'YOUVILLE

---

#### **SONT PRÉSENTS :**

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

Formant la totalité du comité consultatif d'urbanisme.

#### **SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS :**

Monsieur Jocelyn BOULANGER, chef de la Division urbanisme et environnement  
Madame Audrey DUCHESNE, conseillère en urbanisme

CCU 2023-05-126

#### **1.1** Adoption de l'ordre du jour

---

IL EST PROPOSÉ par madame Catherine Boudreau-Pelland

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE l'ordre du jour de la présente séance ordinaire soit adopté tel que présenté.

ADOPTÉE.

CCU 2023-05-127

#### **2.1** Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 9 mai 2023

---

ATTENDU QUE chacun des membres du comité consultatif d'urbanisme a eu accès au procès-verbal de la séance ordinaire tenue le 9 mai 2023;

IL EST PROPOSÉ par madame Danielle Despots

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE les membres approuvent le procès-verbal de la séance ordinaire du 9 mai 2023.

ADOPTÉE.

### **3.1** Suivi du procès-verbal de la séance ordinaire du 9 mai 2023

---

Monsieur Jocelyn Boulanger fait le suivi des demandes adressées au comité consultatif d'urbanisme à la séance ordinaire du 9 mai 2023.

### **4.1** PPCMOI

---

S.O.

CCU 2023-05-128

#### **5.1** Autorisation de rénovation résidentielle au 26 A-B, rue Dupont Ouest - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de madame Meaghan Fisher, propriétaire de l'immeuble situé au 26 A-B, rue Dupont Ouest;

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 cet immeuble fait partie de l'inventaire des bâtiments à caractère patrimonial pour lequel une valeur patrimoniale supérieure est attribuée pour son histoire, son architecture, son âge et sa position;

ATTENDU QUE les composantes originales qui constituent les premiers témoignages de l'histoire du bâtiment et de son architecture doivent être conservées;

ATTENDU QUE les modifications apportées respectent l'harmonie architecturale du bâtiment principal;

ATTENDU QUE les éléments qui causent la dégradation physique du bâtiment, qui altèrent son aspect esthétique, son harmonie ainsi que son environnement immédiat, seront remplacés;

ATTENDU QUE les proportions, les dimensions, les matériaux ainsi que le modèle existant sont conservés et remis à neuf;

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 26 A-B, rue Dupont Ouest, connu comme étant le lot 4 279 355, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre les éléments- suivants :

- La réfection du revêtement extérieur au pourtour du bâtiment;
- La réfection des marches et des garde-corps en façade avant et à l'arrière;
- La réfection d'une partie de la structure de la toiture, les soffites, les gouttières et les fascias.

QUE la suggestion de considérer à réduire le nombre de styles de fenêtre de manière à harmoniser celles-ci entre elles soit partagée à la propriétaire.

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

- Document explicatif des travaux daté du 12 mai 2023, préparé par la firme LP architecture + design inc.;
- Plan d'implantation daté du 17 mai 2023, préparé par la firme LP architecture + design inc., numéro de dossier LPA726-2022.

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

ADOPTÉE.

CCU 2023-05-129

## 5.2

Autorisation pour une nouvelle construction résidentielle au 32, rue Reid - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Marco Masanotti, propriétaire de l'immeuble situé au 32, rue Reid;

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;

ATTENDU QUE les locataires peuvent utiliser l'aire de stationnement à partir de la rue, et ce, sans devoir déplacer de voitures;

ATTENDU QU'un addenda aux plans initiaux a été déposé afin de changer la couleur des fenêtres et garde-corps en noir;

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 32, rue Reid, connu comme étant le lot 4 050 707, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'une habitation trifamiliale.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Que le grand arbre dans la cour avant soit conservé et dûment protégé tout au long des travaux;
- Qu'une modification à la réglementation de zonage soit entérinée afin de permettre 3 cases de stationnement qui devront être positionnées une à côté de l'autre le long de la rue, permettant ainsi aux locataires des trois logements de bénéficier d'une case de stationnement à partir de la rue, sans quoi, une dérogation mineure devra être acceptée par le conseil de Ville afin de permettre ce qui précède.

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

- Plan projet d'implantation daté du 24 février 2023, préparé par la firme Danny Drolet inc., minute 41945, plan 2023-48441-P;
- Plans d'architectures datés de février 2021, préparés par la firme Les Plans Architectura, plan 21003.

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

ADOPTÉE.

ATTENDU la demande de madame Manon Moquin, propriétaire de l'immeuble situé au 250, boulevard Kennedy;

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

ATTENDU QUE l'application des dispositions du règlement de zonage Z-3001 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 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 250, boulevard Kennedy, connu comme étant le lot 4 710 448, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre un empiètement de 0,813 mètre au lieu de 0 mètre d'une véranda 3 saisons dans la marge arrière pour un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation unifamiliale H1 » de structure isolée.

QUE le tout respecte la condition que la nouvelle position de la piscine soit conforme à la réglementation provinciale concernant la sécurité des piscines résidentielles et le règlement de zonage en vigueur.

QUE le tout soit conforme aux plans d'architecte datés du 27 avril 2023, préparés par la firme Metraplan architecture, numéro de projet 2023-020, numéro de fichier 2023-020\_A101.

ADOPTÉE.

CCU 2023-05-131

## **5.4** Autorisation d'agrandissement industriel au 290, boulevard Pierre Boursier - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Carlo Borsellino, propriétaire de l'immeuble situé au 290, 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 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 de la rue publique;

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 290, boulevard Pierre Boursier, connu comme étant le lot 5 022 376, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre les éléments suivants :

- Un agrandissement en cour latérale droite et en retrait de la façade principale;
- La modification d'une partie du revêtement extérieur en façade et au pourtour du bâtiment;
- La réfection des portes de garage sur l'élévation latérale gauche.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Que la porte de garage située en façade avant soit modifiée pour un modèle plus moderne avec davantage d'espaces vitrés;
- Que le pourcentage des surfaces perméables soit conforme, selon le chapitre 8 du règlement pénal général G-2000;
- Que les manœuvres des camions se fassent en totalité sur le terrain privé;
- Que la demande de dérogations mineures soit autorisée.

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

- Plan projet d'implantation daté du 16 mai 2023, préparé par la firme Denicourt, arpenteurs-géomètres, dossier 59647, minute 2386;
- Plans d'architecture datés du 30 mai 2023, préparés par la firme J. Dagenais Architecte & Associés, dossier AR23-3628.

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

ADOPTÉE.

## 5.5 Demande de dérogations mineures au 290, boulevard Pierre Boursier - Diverses dérogations

---

ATTENDU la demande de monsieur Carlo Borsellino, propriétaire de l'immeuble situé au 290, 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 Z-3001 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 pour un immeuble situé au 290, boulevard Pierre Boursier, connu comme étant le lot 5 022 376, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de :

- Permettre une marge arrière minimale de 8,89 mètres au lieu de 9,1 mètres pour un bâtiment principal de la classe d'usage « Industrie légère I1 » de structure isolée;
- Permettre une porte de garage sur un mur avant brisé qui est situé à 26 % au lieu de 50 % par rapport à la profondeur maximale du bâtiment calculée horizontalement entre le mur avant (non brisé) et le mur arrière (non brisé).

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

- Plan projet d'implantation daté du 16 mai 2023, préparé par l'entreprise Denicourt, architectes-géomètres, dossier 59647, minute 2386;
- Plans d'architecture datés du 30 mai 2023, préparés par la firme J. Dagenais Architecte & associés, dossier AR23-3628.

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

ADOPTÉE.

## 6.1 CHANGEMENT DE ZONAGE

---

S.O.

## **7.1** POINTS DE DISCUSSION

---

Monsieur Michel Gendron fait un commentaire sur le déboisement dans le parc industriel au profit d'une effervescence des demandes de construction.

## **8.1** POINTS NOUVEAUX

---

S.O.

CCU 2023-05-133

## **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 14 h 55.

ADOPTÉE.