PROCÈS-VERBAL

**SÉANCE ORDINAIRE DU
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
DE LA VILLE DE CHÂTEAUGUAY
TENUE LE 25 JUIN 2025 À 13 H 30 À LA
LA SALLE ÉRIC-WESSELOW DE L'ÉDIFICE DE LA MAIRIE
SITUÉ AU 5, BOULEVARD D'YOUVILLE**

SONT PRÉSENTS :

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

Formant le quorum du comité consultatif d'urbanisme.

EST ABSENTE :

Madame Catherine BOUDREAU-PELLAND, membre

SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Monsieur Jocelyn BOULANGER, chef de la Division urbanisme et environnement
Monsieur Renaud GENEUIL, analyste en urbanisme

CCU 2025-06-462 **1.1** Lecture et adoption de l'ordre du jour

---

IL EST PROPOSÉ par monsieur Miguel Chagnon

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

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

ADOPTÉE.

CCU 2025-06-463

2.1 Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 3 juin 2025

ATTENDU QUE chacun des membres du comité consultatif d'urbanisme a eu accès au procès-verbal de la séance ordinaire tenue le 3 juin 2025;

IL EST PROPOSÉ par madame Sylvie Castonguay

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE les membres approuvent le procès-verbal de la séance ordinaire du 3 juin 2025.

ADOPTÉE.

3.1 Suivi du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 3 juin 2025

Monsieur Jocelyn Boulanger fait le suivie des demandes présentées lors du comité consultatif d'urbanisme du 3 juin 2025.

4.1 Usages conditionnels et PPCMOI

S. o.

CCU 2025-06-464

5.1 Autorisation de construction résidentielle au 3, rue Louis-Demers - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Amélie Brien, représentante autorisée de la compagnie Gestion Dclic inc., propriétaire de l'immeuble situé au 3, rue Louis-Demers;

ATTENDU la résolution 2025-06-376, adoptée lors de la séance ordinaire du conseil du 16 juin 2025, laquelle permet qu’un modèle de construction autre que ceux présentés à l'annexe A de l'annexe 12 de l'entente soit construit à la condition qu'une demande soit faite conformément au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

ATTENDU QUE la demande a été étudiée par le comité consultatif d'urbanisme à la séance du 25 juin 2025, 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 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;

IL EST PROPOSÉ par monsieur André Girard

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 3, rue Louis-Demers, connu comme étant le lot 6 540 623, 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 dont le modèle diffère de ceux prévus à l'annexe 12 de l'entente 10932.

QUE le tout soit conforme aux plans suivants :

- Plan du projet sushi daté du 4 mai 2025, révisé le 3 juin 2025, préparé par la firme MAB architecture, projet numéro 25024, 7 pages.
- Plan projet d'implantation pour approbation municipale daté du 5 juin 2025, réalisé par RochMathieu, arpenteur-géomètre, dossier 12284-8, minute 1596.

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

ADOPTÉE.

CCU 2025-06-465

5.2 Autorisation de rénovation d'une façade commerciale au 80, boulevard D'Anjou - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Michel Pitre de la compagnie Habitation Michel Pitre inc., représentant autorisé de la compagnie Le Manoir Laverdure inc., propriétaire de l'immeuble situé au 80, 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 les revêtements extérieurs privilégient les matériaux traditionnels de qualités et de couleurs sobres et neutres;

ATTENDU QUE les éléments d'ornementation brisent la monotonie.

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 80, boulevard D'Anjou, connu comme étant le lot 3 825 518, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la rénovation de la façade commerciale de l'Aubainerie.

QUE le tout soit conforme au plan daté du 9 juin 2025 (version : PRELIM 1), préparé par la firme J. Dagenais architecte & associés, dossier AR23-3753B, 2 pages.

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

ADOPTÉE.

CCU 2025-06-466

5.3 Autorisation de lotissement au 184-246, boulevard D'Anjou - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Pier-Ann Drouin, représentante autorisée de la compagnie Centre Régional Châteauguay inc., propriétaire de l'immeuble situé au 184-246, 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 l'opération cadastrale ne va pas à l'encontre de l'objectif de créer un environnement animé près de la rue.

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 184-246, boulevard D'Anjou, connu comme étant le lot 3 825 367, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre une opération cadastrale venant scindé le lot 3 825 367 en deux parties soit le lot projeté 6 281 312 et le lot projeté 6 281 313 qui sera lui-même divisé par cadastre vertical pour créer les unités privatives comprenant les lots 6 281 314 à 6 281 317.

QUE le tout soit conforme au plan cadastral daté du 16 octobre 2018, modifié le 24 mai 2025 (No 2), préparé par la firme Houle, arpenteur géomètres, dossier 50799-1, minute 18939.

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

ADOPTÉE.

CCU 2025-06-467

5.4 Autorisation de réaménagement du stationnement et des espaces paysagers d'un immeuble commercial au 184-246, boulevard D'Anjou - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Pier-Ann Drouin, représentante autorisée de la compagnie Centre Régional Châteauguay inc., propriétaire de l'immeuble situé au 184-246, 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 les aménagements permettent de créer un environnement paysager de qualité;

ATTENDU QUE l'impact visuel des matières résiduelles est minimisé;

ATTENDU QUE l'impact visuel des allées et des aires de stationnement est minimisé;

ATTENDU QUE l'esthétisme et la convivialité des aires de stationnement sont favorisés;

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 184-246, boulevard D'Anjou, connu comme étant le lot 3 825 367, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), afin de permettre le réaménagement du stationnement et des espaces paysagers de l'immeuble commercial.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Les cases de stationnements doivent avoir une largeur minimale de 2,5 mètres et une longueur minimale de 5,5 mètres;
- Les cases réservées aux personnes handicapées doivent avoir une largeur minimale de 3,7 mètres et une longueur minimale de 5,5 mètres.
- Des arbres supplémentaires doivent être plantés dans les plates-bandes lorsque l'espace le permet, afin d'augmenter la canopée et de réduire les îlots de chaleur.

- Des supports à vélos doivent être installés devant proche des entrées principales des bâtiments.

QUE le tout soit conforme au plan du stationnement datés du 9 juin 2025, réalisé par la firme Groupe Mach, 1 page.

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

ADOPTÉE.

CCU 2025-06-468

5.5 Demande de dérogation mineure au 184-246, boulevard D'Anjou - Implantation de bâtiments

ATTENDU la demande de madame Pier-Ann Drouin, représentante autorisée de compagnie Groupe Mach, propriétaire de l'immeuble situé au 184-246, boulevard D'Anjou;

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 la dérogation mineure n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publiques, ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général;

IL EST PROPOSÉ par monsieur André Girard

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 184-246, boulevard D'Anjou, connu comme étant le lot actuel 3 825 367 (lot projeté 6 281 313), en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre les éléments suivants :

- La création d'un terrain sur lequel quatre bâtiments principaux sont érigés alors que l'article 3.1 du règlement de zonage Z-3001 n'en autorise qu'un seul;

- Un nombre minimal de 87 cases de stationnement pour la section comprise entre le 184, boulevard D'Anjou et le 198, boulevard D'Anjou alors que l'article 11.3.1 exige un nombre minimal de 95 cases de stationnement en fonction de l'aire et de l'usage réservés aux bâtiments desservis par ces stationnements.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Au moins deux cases de stationnement réservées aux personnes handicapées doivent être relocalisées à proximité de l'entrée du bâtiment du 198, boulevard D'Anjou;

- Une case de stationnement réservée aux personnes handicapées doit être ajoutée dans la section du 236-246, boulevard D'Anjou afin d'atteindre un total de 4 cases de stationnement pour cette section;

- Les cases de stationnements doivent avoir une largeur minimale de 2,5 mètres et une longueur minimale de 5,5 mètres;

- Les cases réservées aux personnes handicapées doivent avoir une largeur minimale de 3,7 mètres et une longueur minimale de 5,5 mètres.

QUE le tout soit conforme au plan cadastral daté du 16 octobre 2018, modifié le 24 mai 2025 (No 2), préparé par la firme Houle, arpenteurs-géomètres, dossier 50799-1, minute 18939.

ADOPTÉE.

CCU 2025-06-469

5.6 Demande de dérogation mineure au 184-246, boulevard D'Anjou - Stationnements

ATTENDU la demande de madame Pier-Ann Drouin, représentante autorisée de compagnie Groupe Mach, propriétaire de l'immeuble situé au 184-246, boulevard D'Anjou;

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 la dérogation mineure n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publiques, ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général;

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 de dérogation mineure pour un immeuble situé au 184-246, boulevard D'Anjou, connu comme étant le lot actuel 3 825 367 (lot projeté 6 281 313), en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre un nombre minimal de 458 cases de stationnement pour la section de stationnement desservant le 200, boulevard D'Anjou alors que l'article 11.3.1 exige un nombre minimal de 705 cases de stationnement en fonction de l'aire et de l'usage réservés aux bâtiments desservis par ces stationnements.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Les cases de stationnements doivent avoir une largeur minimale de 2,5 mètres et une longueur minimale de 5,5 mètres;

- Les cases réservées aux personnes handicapées doivent avoir une largeur minimale de 3,7 mètres et une longueur minimale de 5,5 mètres.

QUE le tout soit conforme au plan cadastral daté du 16 octobre 2018, modifié le 24 mai 2025 (No 2), préparé par la firme Houle, arpenteurs-géomètres, dossier 50799-1, minute 18939.

ADOPTÉE.

CCU 2025-06-470

5.7 Autorisation de réaménagement d'une façade résidentielle au 352, boulevard Pierre-Boursier - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Karine Verville propriétaire de l'immeuble situé au 352, 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 le projet d'agrandissement entériné par la résolution 2023-05-285 lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 15 mai 2023;

ATTENDU QUE des modifications ont été apportées au projet d'agrandissement accepté en 2023;

ATTENDU QUE l'architecture du projet d'agrandissement cherche à respecter celle du bâtiment existant;

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;

IL EST PROPOSÉ par monsieur André Girard

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 352, boulevard Pierre-Boursier, connu comme étant le lot 5 022 276, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre des modifications à l'agrandissement du bâtiment principal.

QUE le tout soit conforme aux plans datés du 28 avril 2025,reçu le 4 juin 2025, 13 pages.

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

S.o.

8.1 Points nouveaux

S. O.

CCU 2025-06-471

9.1 Levée de la séance

IL EST PROPOSÉ par monsieur Miguel Chagnon

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE la séance soit levée, les sujets à l'ordre du jour ayant tous été traités. Il est 14 h 52.

ADOPTÉE.

Le président,

MICHEL GENDRON

Le secrétaire,

JOCELYN BOULANGER