**PROCÈS-VERBAL**

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

---

**SONT PRÉSENTS :**

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

Formant la totalité du comité consultatif d'urbanisme.

**EST ABSENT :**

Monsieur Jocelyn BOULANGER, chef de la Division urbanisme et environnement

**EST ÉGALEMENT PRÉSENTS :**

Monsieur Renaud GENEUIL, analyste en urbanisme

CCU 2025-08-472 **1.1** Adoption de l'ordre du jour

---

IL EST PROPOSÉ par madame Danielle Despots

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE l'ordre du jour de la présente séance ordinaire soit adopté en y ajoutant le point suivant : Demande de dérogation mineure au 138, chemin du Bord-de-l'Eau - Marges

ADOPTÉE.

CCU 2025-08-473

## 2.1 Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 25 juin 2025.

ATTENDU QUE chacun des membres du comité consultatif d'urbanisme a eu accès au procès-verbal de la séance ordinaire tenue le 25 juin 2025;

IL EST PROPOSÉ par monsieur André Girard

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE les membres approuvent le procès-verbal de la séance ordinaire du 25 juin 2025.

ADOPTÉE.

## 3.1 Suivi du procès-verbal de la séance ordinaire du 25 juin 2025

Monsieur Renaud Geneuil fait le suivi des demandes adressées au comité consultatif d'urbanisme à la séance ordinaire du 25 juin 2025.

## 4.1 Usages conditionnels et PPCMOI

S.O.

## 4.2 Usages conditionnels et PPCMOI

S.O.

CCU 2025-08-474

## 5.1 Autorisation pour l'ajout d'un étage au 32, rue du Parc Ouest - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Kristina Leclerc, représentante autorisée de Nouhoum, Doumbia, propriétaire de l'immeuble situé au 32, rue du Parc 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 les dimensions du second étage sont inférieures à celles du premier étage en raison de l'utilisation de retraits et de décrochés, brisant la monotonie et générant une perspective plus intéressante;

ATTENDU QUE l’équilibre dans les formes et les proportions entre le premier et le deuxième étage est optimisé;

ATTENDU QUE les matériaux de revêtement extérieur et les éléments architectoniques s'harmonisent partout sur le bâtiment.

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 32, rue du Parc Ouest, connu comme étant le lot 4 711 061, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre l'ajout d'un second étage composé et les travaux suivants :

- Remplacement du revêtement actuel de la propriété par un revêtement en Canexel de couleur gris brume;

- Ajout d'une nouvelle toiture en bardeaux d'asphalte de type Iko cambridge gris double.

QUE le tout respecte la condition de réduire la pente du toit afin d'amenuiser l'effet de masse sur les propriétés attenantes.

QUE le tout se réfère aux plans détaillés ci-dessous :

- Plans (2 premières pages - datés du 23 juin 2025) et (autres pages - datés du 25 juin 2025), préparés par la firme Kristina Leclerc design, 10 pages.

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

ADOPTÉE.

CCU 2025-08-475

## 5.2 Autorisation de rénovation commerciale au 101, boulevard D'Anjou - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Lisa Lavie, propriétaire de l'immeuble situé au 101, 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 couleurs utilisées pour le revêtement extérieur sont d'apparence neutre et sobre.

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 101, boulevard D'Anjou, connu comme étant les lots 4 050 793, 4 053 264, 4 053 265, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre que le revêtement soit peinturé en blanc et noir.

QUE le tout se réfère au rendu graphique montrant le revêtement peinturé, ayant pour titre « Rendu graphique du revêtement une fois peinturé », reçu le 18 juillet 2025.

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

ADOPTÉE.

CCU 2025-08-476

**5.3** Autorisation de construction résidentielle au 138, chemin du Bord-de-l'Eau - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

---

ATTENDU la demande de monsieur Martin Gendron, propriétaire de l'immeuble situé au 138, chemin du Bord-de-l'Eau;

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 l'architecture des composantes extérieures des bâtiments voisins se reflète sur le nouveau bâtiment;

ATTENDU QUE le nouveau bâtiment contribue à créer un effet de masse ou d’écrasement sur les propriétés adjacentes.

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 138, chemin du Bord-de-l'Eau, connu comme étant le lot 4 280 734, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration

architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'un résidence unifamiliale isolée de 2 étages.

QUE le tout respecte la condition de modifier les couleurs et les matériaux utilisés pour la toiture afin qu'ils soient uniformes.

QUE le tout se réfère aux plans détaillés ci-dessous :

- Document de présentation reçu le 16 juin 2025, préparé par la firme JYM3D,
- Plan projet d'implantation daté du 23 septembre 2024, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan 2023-48593-P1, minute 43940.

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

ADOPTÉE.

CCU 2025-08-477

## 5.4 Demande de dérogation mineure au 138, chemin du Bord-de-l'Eau - Marges

ATTENDU la demande de monsieur Martin Gendron, propriétaire de l'immeuble situé au 138, chemin du Bord-de-l'Eau;

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 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 138, chemin du Bord-de-l'Eau, connu comme étant le lot 4 280 734, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre une marge avant minimale de 10,611 mètres alors que l'article 8.1.3.1, alinéa 3 du règlement de zonage Z-3001 exige une marge avant minimale ne dépassant pas 30 % de la profondeur moyenne du terrain sur lequel est construit le bâtiment principal, soit 16,97 mètres.

QUE le tout respecte la condition que le plan pour le traitement des eaux usées soit mis à jour en fonction de la nouvelle construction.

QUE le tout se réfère aux plans détaillés ci-dessous :

- Document de présentation reçu le 16 juin 2025, préparé par la firme JYM3D,
- Plan projet d'implantation daté du 23 septembre 2024, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan 2023-48593-P1, minute 43940.

ADOPTÉE.

CCU 2025-08-478

## 5.5 Autorisation d'agrandissement d'un bâtiment industriel au 1000, rue des Cascades - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Benoit Auclair, représentant autorisé de la compagnie 9116-5928 Québec inc., propriétaire de l'immeuble situé au 1000, rue des Cascades;

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 du bâtiment existant;

ATTENDU QUE l'agrandissement est de la même hauteur que le bâtiment principal existant;

ATTENDU QUE le traitement du gabarit du bâtiment cherche à créer un environnement bâti harmonieux;

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 1000, rue des Cascades, connu comme étant le lot 5 022 308, 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 les conditions suivantes:

- Qu'un espace pour les vélos soit aménagé sur le lot;
- Qu'une aire de repos pour les employés soit prévue sur le site.

QUE le tout se réfère aux plans détaillés ci-dessous :

- Document de présentation daté du 17 juillet 2025, préparé par la firme mdtp atelier d'architecture, projet 3223-24, 11 pages, comprenant les plans suivants :
- Plan d'implantation daté du 23 juin 2025, émis pour coordination le 9 septembre 2025, préparé par la firme mdtp atelier d'architecture, projet 3223-24;
- Plan du rez-de-chaussée et plan du toit, daté du 24 janvier 2006, exécuté pour coordination le 13 avril 2006, préparé par Jean C. Vinet architecture, projet 06-02.
- Plan projet d'implantation daté du 23 juillet 2025, préparé par Jacques Beaudoin arpenteur-géomètre, plan 20-26972-P-1, minute 22 299.

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

ADOPTÉE.

CCU 2025-08-479

## 5.6 Demande de dérogation mineure au 1000, rue des Cascades - Normes diverses

ATTENDU la demande de monsieur Benoit Auclair, représentant autorisé de la compagnie 9116-5928 Québec inc., propriétaire de l'immeuble situé au 1000, rue des Cascades;

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 1000, rue des Cascades, connu comme étant le lot 5 022 308, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre les éléments suivants :

- Un stationnement comprenant 10 cases au lieu de 13 comme prescrit par l'article 11.4.1 du règlement de zonage Z-3001 selon la superficie et l'usage du bâtiment.

- Une bordure de pelouse de 1,46 mètre le long de la ligne latérale donnant sur la rue des Cascades au lieu de 2 mètres comme prescrit par l'article 10.4.1 du règlement de zonage Z-3001.

- Un espace de chargement et de déchargement situé en cours avant alors que l'article 5.3.19.1, b) du règlement de zonage Z-3001 le proscrit.

QUE le tout se réfère aux plans suivants :

- Document de présentation daté du 17 juillet 2025, préparé par la firme mdtp atelier d'architecture, projet 3223-24, 11 pages, comprenant les plans suivants :

  - Plan d'implantation daté du 23 juin 2025, émis pour coordination le 9 septembre 2025, préparé par la firme mdtp atelier d'architecture, projet 3223-24;

  - Plan du rez-de-chaussée et plan du toit, daté du 24 janvier 2006, exécuté pour coordination le 13 avril 2006, préparé par Jean C. Vinet architecture, projet 06-02.

  - Plan projet d'implantation daté du 23 juillet 2025, préparé par Jacques Beaudoin arpenteur-géomètre, plan 20-26972-P-1, minute 22 299.

ADOPTÉE.

## 6.1 Changement de zonage

S. o.

## 7.1 Points de discussion

S. o..

## 8.1 Points nouveaux

S. o.

CCU 2025-08-480

## 9.1 Levée de la séance

IL EST PROPOSÉ par madame Danielle Despots

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE la séance soit levée, les sujets à l'ordre du jour ayant tous été traités, à 14 h 45.

ADOPTÉE.

Le président,

MICHEL GENDRON

Le secrétaire par intérim,

RENAUD GENEUIL