PROCÈS-VERBAL

**SÉANCE ORDINAIRE DU
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
DE LA VILLE DE CHÂTEAUGUAY
TENUE LE 2 SEPTEMBRE 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 Catherine BOUDREAU-PELLAND, membre
Madame Danielle DESPOTS, membre
Monsieur Miguel CHAGNON, membre
Monsieur André GIRARD, membre

Formant le quorum du comité consultatif d'urbanisme.

SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS :

Madame Julie LAROSE, directrice de l'aménagement du territoire
Monsieur Jocelyn BOULANGER, chef de la Division urbanisme
Monsieur Renaud GENEUIL, analyste en urbanisme
Monsieur Thomas DÉCARY, conseiller en urbanisme

CCU 2025-09-481 **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 tel que présenté.

ADOPTÉE.

CCU 2025-09-482 **2.1** Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 5 août 2025.

ATTENDU QUE chacun des membres du comité consultatif d'urbanisme a eu accès au procès-verbal de la séance ordinaire tenue le 5 août 2025;

IL EST PROPOSÉ par monsieur Miguel Chagnon

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE les membres approuvent le procès-verbal de la séance ordinaire du 5 août 2025.

ADOPTÉE.

3.1 Suivi du procès-verbal de la séance ordinaire du 5 août 2025

Monsieur Jocelyn Boulanger fait le suivi des demandes adressées au comité consultatif d'urbanisme à la séance ordinaire du 5 août 2025.

4.1 Usages conditionnels et PPCMOI

S. o.

CCU 2025-09-483

5.1 Appui au projet Westcliff et à son concept général préliminaire

ATTENDU la demande de la compagnie Westcliff pour que le comité consultatif d'urbanisme (CCU) approuve le concept de son projet;

ATTENDU QUE des informations supplémentaires sont requises;

ATTENDU les retombées socio-économiques que pourrait engendrer la réalisation d'un tel projet pour la Ville de Châteauguay;

ATTENDU QU'il est opportun que le projet Westcliff se réalise en conformité avec le PPU René-Lévesque;

%vote%

QUE le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution.

QUE le comité consultatif d'urbanisme demande à la compagnie Westcliff de fournir des informations supplémentaires avant d'émettre une recommandation et qu'il estime qu'une attention particulière devrait être accordée aux points suivants :

- Des éclaircissements sur les modalités du bail avec le commerce Walmart devrait être fourni à la Ville notamment au niveau des élévations maximale. Les membres du CCU recommandent que la partie du bail portant sur ces éléments soit divulguée;

- L'allée d'accès au nord du site devrait être transformée en une rue conforme pour permettre le passage sécuritaire des piétons, cyclistes, etc.;

- La piste cyclable devrait également se prolonger le long du commerce Walmart, afin de traverser la rue Brisebois en direction des autres accès à l'école LPP;

- Le transport en commun est une préoccupation du Comité. Une hypothèse devra être formulée quant à l'aménagement de lignes d'autobus desservant l'intérieur du site;

- À cette étape, il est difficile de prévoir les dates de réalisation des phases, mais un calendrier préliminaire par phase serait de mise pour une meilleure compréhension;

- L'aspect d'une résidence pour personne âgée RPA aménagée à une élévation supérieure par rapport au niveau du sol, en bordure du commerce Walmart et de la place publique ne fait pas l'unanimité au sein du Comité et ce, en raison des possibles difficultés d'accessibilité (ex : escaliers) et de bruit (ex : événements sur la place publique). À ce sujet, les membres demandent d'avoir plus d'informations à savoir comment le projet sera accessible pour les personnes à mobilité réduite étant donné qu'une bonne partie du site (habitations) sera surélevée.

- Fournir des élévations afin de faciliter la compréhension du projet concernant la surélévation du terrain entre les constructions résidentielles et illustrer les connexions avec les projets environnants;

- Illustrer où seront situés les espaces verts sur le site, car celui-ci semble très minéralisé;

- Les accès pour les stationnements intérieurs devraient être situés à l'extérieur du secteur de la rue piétonne (pour des raisons de sécurité) et vis-à-vis les entrées du site lorsque possible.

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

- Document « Faubourg Châteauguay - Demande d'avis préliminaire », daté du 14 février 2025, préparé par la firme Forme studio architecture.

CCU 2025-09-484

5.2 Demande de dérogation mineure dans le cadre du projet Raymond-McNeil - Projet Monciel

ATTENDU la demande de monsieur Louis Conrad Migneault, représentant autorisé de la compagnie Développement Châteauguay Einstein S.E.C., propriétaire des lots actuels 6 562 889 à 6 562 909 correspondants aux lots projetés 6 697 920 à 6 697 944;

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

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

ATTENDU QU'UN rapport visant à démontrer les raisons justifiant les dérogations mineures demandées a été fourni par la firme expert-conseil SacoConseil;

ATTENDU QUE les dérogations mineures ne portent pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

ATTENDU QUE les dérogations mineures n'ont 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 les dérogations mineures pour les lots projetés 6 697 925, 6 697 926, 6 697 927, 6 697 928, 6 697 929, 6 697 930, 6 697 931, 6 697 932, 6 697 934, 6 697 936, 6 697 937, 6 697 938, 6 697 939, 6 697 940, 6 697 941, 6 697 942, 6 697 943, en vertu du règlement de zonage Z-3001 et de lotissement Z-3200 afin de permettre les éléments suivants :

- Une largeur de lot minimale de 9 mètres pour les lots projetés 6 697 927, 6 697 929, 6 697 939, 6 697 941 alors que l'article 3.3.2 du règlement de lotissement Z-3200, en vertu de la grille des usages et des normes du règlement de zonage Z-3001, exige une largeur de lot minimale de 13 mètres;

- Une marge de recul avant minimale de 2,9 mètres pour un bâtiment principal sur lots projetés 6 697 926, 6 697 926, 6 697 928, 6 697 930, 6 697 934, 6 697 938, 6 697 940, 6 697 942 et 6 697 943 alors que l'article 2.4.4.2 a) du règlement de zonage Z-3001, en vertu de la grille des usages et des normes de la zone H-331, exige une marge de recul avant minimale de 3,5 mètres;

- Une largeur minimale de 6,1 mètres pour les allées de circulation donnant accès aux cases de stationnement perpendiculaires (à 90 degrés) sur les lots projetés 6 697 926, 6 697 928, 6 697 930, 6 697 932, 6 697 934, 6 697 936, 6 697 938, 6 697 940, 6 697 942 et 6 697 944 alors que l'article 11.1.6 du règlement de zonage Z-3001 exige une largeur minimale de 6,7 mètres;

- Une superficie d'implantation minimale de 117 mètres carrés pour un bâtiment principal sur les lots projetés 6 697 925 et 6 697 943 alors que l'article 2.4.4.3 d) du règlement de zonage Z-3001, en vertu de la grille des usages et des normes de la zone H-331, exige une superficie d'implantation minimale de 200 mètres carrés;

- Une marge latérale totale minimale de 0 mètre pour un bâtiment principal sur les lots projetés 6 697 930 et 6 697 938 alors que l'article 2.4.4.2 c) du règlement de zonage Z-3001, en vertu de la grille des usages et des normes de la zone H-331, exige une marge latérale totale de 2 mètres.

QUE le tout soit conforme au plan projet d'implantation daté du 17 juillet 2025 (version 3, datée du 11 août 2025), préparé par Thalie Roy-Therrien de la firme Roch Mathieu, arpenteur-géomètre, dossier 13778, minute 1664.

ADOPTÉE.

Madame Julie Larose et monsieur Thomas Décary quittent la séance à 15 h 05

CCU 2025-09-485

5.3 Demande de dérogation mineure au 24-26, rue Manning - normes diverses

ATTENDU la demande de monsieur Eric Fortin, propriétaire de l'immeuble situé au 24-26, rue Manning;

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 QUE la dérogation mineure porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété en raison de l'effet de masse qui serait généré par le nouveau bâtiment;

ATTENDU QUE la création d'un second espace de stationnement augmente le risque d'endommager un équipement d'utilité publique en raison de la proximité des voitures avec un poteau électrique de la société Hydro-Québec, ce qui pourrait porter atteinte à la sécurité et à la qualité du bien-être général;

ATTENDU QUE l’empiétement supplémentaire demandé pour l’escalier peut être évité en reculant le bâtiment vers l’arrière et que, ce faisant, la marge avant minimale sera modifiée;

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 de refuser la demande de dérogation mineure pour un immeuble situé au 24-26, rue Manning, connu comme étant le lot 6 507 271, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre les éléments suivants :

- Une marge avant minimale de 6,1 mètres alors que l'article 8.1.3.1 en exige une de 11,04 mètres;
- Un empiétement maximal en cour avant de l'escalier ouvert donnant accès au rez-de-chaussée de 3,37 mètres alors que l'article 5.3.15.1 en exige un de 3 mètres;
- L'aménagement d'un second espace de stationnement en cour avant alors que l'article 5.3.20.2 c) n'en permet qu'un seul.
- Un espace de stationnement situé à une distance de 0,15 mètre d'un poteau d'utilité publique alors que l'article 11.2.2 h) exige une distance minimale de 0,75 mètre;
- Qu'aucun retour de revêtement (planche et couvre-joint « Board and Batten ») ne soit aménagé sur le mur latéral gauche alors que l'article 9.1.1.3 l'exige.

QUE le tout se réfère aux plans suivants :

- Plans projet datés du 18 août 2025, préparés par la firme Atelier SD, 6 pages.
- Plan projet d'implantation daté du 18 juillet 2025, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan numéro 2022-47217-P, minute 44942.

REFUSÉE.

CCU 2025-09-486

5.4 Autorisation de construction résidentielle au 24-26, rue Manning - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Eric Fortin, propriétaire de l'immeuble situé au 24-26, rue Manning;

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

ATTENDU QUE l'architecture des composantes extérieures et la forme des bâtiments voisins ne se reflètent pas sur le nouveau bâtiment;

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

ATTENDU QUE le nouveau bâtiment contribue à créer un effet de masse sur les propriétés avoisinantes;

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 de refuser la demande pour un immeuble situé au 24-26, rue Manning, connu comme étant le lot 6 507 271, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'un immeuble résidentiel bifamiliale comprenant un salon de coiffure et dont les matériaux proposés sont les suivants:

- Revêtement de type planche et couvre-joint (board and batten) de couleur blanche (fibrociment) sur la façade avant;
- Revêtement en déclin de vinyle blanc sur les façades latérales et arrières;
- Toiture en bardeaux d'asphalte noir.

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

- Plans projets datés du 18 août 2025, préparés par la firme Atelier SD, 6 pages.
- Plan projet d'implantation daté du 18 juillet 2025, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan numéro 2022-47217-P, minute 44942.

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

REFUSÉE.

CCU 2025-09-487

5.5 Autorisation de réfection de la toiture d'un bâtiment résidentiel construit avant 1920 au 294, boulevard Salaberry Sud - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Clément Vazquez, propriétaire de l'immeuble situé au 294, boulevard Salaberry Sud;

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 volumes généraux, la composition des formes et les éléments de la charpente sont conservés;

ATTENDU QUE les tons de couleur d'origine sont privilégiés;

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 294, boulevard Salaberry Sud, connu comme étant le lot 3 823 242, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la réfection de la toiture du bâtiment principal.

QUE le tout soit conforme au document de présentation du projet « Travaux de réfection des revêtements de toiture » réalisé par Maëva Parisien et Clément Vasquez, de 12 pages.

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

ADOPTÉE.

CCU 2025-09-488

5.6 Demande de dérogation mineure au 220, boulevard Saint-Jean-Baptiste - Normes diverses

ATTENDU la demande de monsieur Frédéric Thériault, représentant autorisé de l'entreprise 9253-7703 Québec inc., propriétaire de l'immeuble situé au 220, boulevard Saint-Jean-Baptiste;

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 le projet répond à deux critères du plan stratégique de la Ville de Châteauguay;

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;

ATTENDU QUE le nombre de cases de stationnement proposé pour un commerce de restauration est insuffisant par rapport à ce que la réglementation exige, ce qui pourrait générer des problèmes de débordement de véhicules à l'extérieur du terrain;

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 220, boulevard Saint-Jean-Baptiste, connu comme étant le lot 4 710 217, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre les éléments suivants :

- L'aménagement d'une aire tampon de 2 mètres de largeur le long de la limite du terrain commune, alors que l'article 10.7.1.a) exige une aire tampon d'une largeur minimale de 6 mètres;

- Un nombre de cases de stationnement de 21, alors que le calcul effectué selon la ligne 1 du tableau 11.3.1.-A intitulé « Nombre minimum de cases de stationnement requis » de l'article 11.3.1, exige au moins 24 cases pour un usage non mentionné;

- Un espace prévu pour le remisage des déchets non clôturé alors que l'article 5.3.23.1 b) l'exige;

- Une marge avant de 12,3 mètres, alors que l'article 8.1.3.1 exige une marge avant minimale de 14,07 mètres.

QUE le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil de refuser la demande de dérogation mineure pour un immeuble situé au 220, boulevard Saint-Jean-Baptiste, connu comme étant le lot 4 710 217, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre l'élément suivant :

- Un nombre de cases de stationnement de 21, alors que le calcul effectué selon la ligne 8 du tableau 11.3.1.-A intitulé « Nombre minimum de cases de stationnement requis » de l'article 11.3.1, exige 44 cases pour un bâtiment comprenant un commerce de restauration;

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Aménager une haie de cèdres le long de la limite de terrain attenante à la garderie située au 218, boulevard Saint-Jean-Baptiste;

- Aménager des accès au bâtiment adaptés pour les personnes à mobilité réduite;

- Aménager des supports à vélos sur le site.

QUE le tout se réfère aux plans suivants :

- Étude d'implantation datée du 25 août 2025 (version PREL-2), préparée par la firme J. Dagenais Architecte, dossier AR25-4012, 13 pages

- Plan projet d'implantation préliminaire daté du 22 août 2025, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan 2025-53377-P1, minute 45007.

ADOPTÉE.

CCU 2025-09-489

5.7 Autorisation de construction résidentielle au 349, rue Péladeau - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Alexanne Thériault, représentante autorisée de Scotland Barkeley et Cody Thomas, propriétaires de l'immeuble situé au 349, rue Péladeau;

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 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 349, rue Péladeau, connu comme étant le lot 4 709 805, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la reconstruction d'un immeuble résidentiel d'un étage.

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

- Plan du projet daté du 27 août 2025, préparé par la firme HC Habitation, dossier 25-1042, projet 349PEL, feuillets A001, A002, A101, A102 et A201 à A204;

- Certificat de localisation daté du 17 septembre 2014, préparé par la firme Le groupe XYZ Civitas, plan RSF10551247, minute 12742.

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

ADOPTÉE.

CCU 2025-09-490

5.8 Autorisation de modification d'une toiture industrielle au 2425, boulevard Ford - Plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Kathy Freeborn, propriétaire de l'immeuble situé au 2425, boulevard Ford;

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'utilisation de couleur vive est évitée;

ATTENDU QUE le traitement architectural est recherché tant au niveau du design que dans l'emploi des matériaux sélectionnés;

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 2425, boulevard Ford, connu comme étant le lot 2 867 804, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre le remplacement de la toiture de bardeaux d'asphalte d'un immeuble industriel par un revêtement métallique de couleur gris foncé (Charcoal).

QUE le tout se réfère au plan du projet daté du 18 juillet 2025, préparé par la firme Design NFA inc., projet 25037, R-0, 1 page.

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

ADOPTÉE.

6.1 Changement de zonage

S. o.

CCU 2025-09-491

7.1 Discussion concernant les modifications aux plans originaux du 40, rue Paré

Les membres du comité consultatif d'urbanisme sont en accord avec les modifications apportées aux plans originaux du projet du 40, rue Paré (projet original qui avait été soumis lors de la séance du 19 octobre 2023 et entériné par la résolution 2023-11-714). Ces modifications comprennent les éléments suivants :

- Déplacement du stationnement dans le prolongement de la cour latérale du bâtiment;
- Absence de plantations linéaires pour camoufler le stationnement.

CCU 2025-09-492

7.2 Discussion concernant des modifications aux plans originaux du 311, boulevard Industriel

Les membres du comité consultatif d'urbanisme sont en accord pour que les modifications apportées lors de l'émission du permis et constatées lors de l'inspection finale soient conservées comme telles. Ces modifications comprennent les éléments suivants :

- Une seule fenêtre au lieu de deux sur les côtés latéraux du bâtiment principal;
- Fenêtres du 2e étage en façade moins hautes et moins larges que prévu;
- Fenêtres du rez-de-chaussée moins larges que prévu;
- Ajout d'une porte au rez-de-chaussée à l'arrière et retrait de deux fenêtres au 2e étage à l'arrière.

8.1 Points nouveaux

S. o.

CCU 2025-09-493

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, à 16 h 38.

ADOPTÉE.

Le président,

MICHEL GENDRON

Le secrétaire par intérim,

RENAUD GENEUIL