PROCÈS-VERBAL

**SÉANCE ORDINAIRE DU
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
DE LA VILLE DE CHÂTEAUGUAY
TENUE LE 30 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 Sylvie CASTONGUAY, membre
Madame Danielle DESPOTS, membre
Monsieur André GIRARD, membre

Formant le quorum du comité consultatif d'urbanisme.

SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS :

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

CCU 2025-09-494 **1.1** Adoption de l'ordre du jour

IL EST PROPOSÉ par monsieur André Girard

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

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

ADOPTÉE.

CCU 2025-09-495 **2.1** Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 2 septembre 2025.

ATTENDU QUE chacun des membres du comité consultatif d'urbanisme a eu accès au procès-verbal de la séance ordinaire tenue le 2 septembre 2025;

IL EST PROPOSÉ par madame Danielle Despots

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE les membres approuvent le procès-verbal de la séance ordinaire du 2 septembre 2025.

ADOPTÉE.

3.1 Suivi du procès-verbal de la séance ordinaire du 2 septembre 2025

Monsieur Jocelyn Boulanger fait le suivi des demandes adressées au comité consultatif d'urbanisme à la séance ordinaire du 2 septembre 2025.

4.1 Usages conditionnels et PPCMOI

S.O.

CCU 2025-09-496

5.1 Demande de dérogation mineure au 13-13A, rue Desrochers Est - Normes diverses

ATTENDU la demande de monsieur Maxime Caron Ross, représentant autorisé de l'entreprise Gestion immobilière MCR inc., propriétaire de l'immeuble situé au 13-13A, rue Desrochers Est;

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;

ATTENDU QUE les dérogations mineures demandées rendent le bâtiment situé au 15-15A-15B, rue Desrochers Est non conforme à plusieurs dispositions du règlement de zonage, notamment en ce qui a trait aux stationnements;

ATTENDU QU'il serait préférable que les stationnements de chacun des immeubles soient situés sur leurs terrains respectifs;

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 13-13A, rue Desrochers Est, connu comme étant le lot 6 668 143, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre les éléments suivants :

- Une marge avant de 6,61 mètres, alors que selon le calcul de l'article 8.1.3.1 une marge avant minimale de 11,5 mètres est exigée;

- Un accès à un espace de stationnement situé à 2,96 mètres d'un autre accès situé sur le même terrain, alors que l'article 11.1.9. m) exige qu'aucun accès à un espace de stationnement ne soit situé à moins de 6 mètres d'une allée d'accès située sur le même terrain;

- Une largeur d'allée d'accès à double sens de 3 mètres, alors que l'article 11.2.2. d) exige une largeur d'allée d'accès à double sens minimale de 4 mètres;

- L'aménagement de deux accès aux espaces de stationnement en façade, alors que l'article 11.2.2.f) n'en autorise qu'un pour l'usage « bi et trifamilial (H2) »;

- Un bâtiment principal ayant une hauteur de 9,96 mètres, alors que l'article 2.4.4.3 c) exige une hauteur maximale de 9,1 mètres à la grille des usages et des normes de la zone H-819.

QUE le tout se réfère aux plans suivants :

- Plans projet Étude préliminaire, datés du 18 août 2025, version PREL 3, préparés par la firme J. Dagenais Architecte et associés, dossier AR25-4122, 6 pages.

- Plan projet d'implantation daté du 16 septembre 2025, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan 2024-52625-P, minute 45101.

REFUSÉE.

CCU 2025-09-497

5.2 Autorisation de construction résidentielle au 13-13A, rue Desrochers Est - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Maxime Caron Ross, représentant autorisé de l'entreprise Gestion immobilière MCR inc., propriétaire de l'immeuble situé au 13-13A, rue Desrochers Est;

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'architecture des composantes extérieures et la forme des bâtiments voisins se reflètent sur le nouveau bâtiment;

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

ATTENDU QUE le nouveau bâtiment assure une intégration optimale avec les propriétés avoisinantes en termes de gabarit, de hauteur et d'implantation;

ATTENDU QUE malgré l'architecture du bâtiment est conforme aux critères du PIIA, l'aménagement proposé nécessite l'octroi de nombreuses dérogations mineures qui auront pour effet de rendre dérogatoire l'immeuble situé au 15-15A-15B, rue Desrochers;

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 13-13A, rue Desrochers Est, connu comme étant le lot 6 668 143, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre la construction d'une habitation bifamiliale de deux étages, composée des matériaux suivants :

- Revêtement de déclin de vinyle de couleur blanche;
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur noire.

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

- Plans projet Étude préliminaire, datés du 18 août 2025, version PREL 3, préparés par la firme J. Dagenais Architecte et associés, dossier AR25-4122, 6 pages;
- Plan projet d'implantation daté du 16 septembre 2025, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan 2024-52625-P, minute 45101.

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

REFUSÉE.

CCU 2025-09-498

5.3 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 respecte les critères applicables;

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

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

ATTENDU QUE le nouveau bâtiment assure une intégration optimale avec les propriétés avoisinantes en termes de gabarit, de hauteur et d'implantation;

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 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 dont les matériaux proposés sont les suivants :

- Revêtement de brique brune/rouge et de canexel noir sur la façade avant;
- Revêtement en déclin de vinyle gris sur les façades latérales et arrières;
- Toiture en bardeaux d'asphalte noirs.

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

- Plans projets datés de mars 2024, préparés par la firme Les plans architectura, plan 24039, 3 pages;
- Plan projet d'implantation daté du 19 septembre 2025, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan numéro 2022-47217-P2, minute 45117.

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

ADOPTÉE.

CCU 2025-09-499

5.4 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 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 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 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 6,2 mètres, alors que l'article 8.1.3.1 exige une marge avant minimale de 11,04 mètres;

- Un escalier ouvert donnant accès au rez-de-chaussée empiétant de 3,46 mètres dans la marge avant, alors que l'article 5.3.15.1 exige un empiétement maximal de 3 mètres dans la marge avant;

- Une largeur minimale du bâtiment principal de 7,92 mètres alors que l'article 2.4.4.3 exige une largeur minimale de 9 mètres pour un bâtiment principal à la grille des usages et des normes de la zone H-116.

QUE le tout se réfère aux plans suivants :

- Plans projets datés de mars 2024, préparés par la firme Les plans architectura, plan 24039, 3 pages;

- Plan projet d'implantation daté du 19 septembre 2025, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan numéro 2022-47217-P2, minute 45117.

ADOPTÉE.

CCU 2025-09-500

5.5 Demande de dérogation mineure au 40, rue Paré - Retour de maçonnerie

ATTENDU la demande de madame Kassia Pitre, représentante autorisée de monsieur Jamel Ouelhazi et madame Sonia Ouelhazi, propriétaires de l'immeuble situé au 40, rue Paré;

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 40, rue Paré, connu comme étant le lot 6 489 918, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre que le bâtiment principal ne possède pas de retour de son revêtement extérieur d'une longueur minimale de 0,6 mètre sur les murs de façade secondaire alors que l'article 9.1.1.3 l'exige.

QUE le tout se réfère aux plans suivants :

- Plans datés de novembre 2023, reçus à la Ville le 5 décembre 2023, préparés par l'entreprise Plans-design, 6 pages.

ADOPTÉE.

CCU 2025-09-501

5.6 Demande de dérogation mineure au 40-44, rue Vincent - Empiétement d'un usage accessoire dans la cour avant

ATTENDU la demande de monsieur Guy Léger, propriétaire de l'immeuble situé au 40-44, rue Vincent;

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 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 40-44, rue Vincent, connu comme étant le lot 4 051 410, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre que la remise à jardin empiète dans la cour avant de 0,31 mètre alors que le tableau 5.3-A de l'article 5.3 ne le permet pas.

QUE le tout soit conforme au certificat de localisation daté du 18 août 2025, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan numéro 2025-53228, minute 44987.

ADOPTÉE.

CCU 2025-09-502

5.7 Autorisation de construction résidentielle au 61, rue Allard - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de monsieur Michel Pitre, représentant autorisé de la compagnie Gestion Michel Pitre inc., propriétaire de l'immeuble situé au 61, rue Allard;

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 projet génère un effet de masse important sur les propriétés de la rue Allard en raison de la différence de hauteur du nouveau bâtiment avec les bâtiments existants sur cette rue ainsi que du dénivelé du terrain;

ATTENDU QUE le projet soulève plusieurs enjeux en matière de circulation automobile et d'augmentation de la fréquentation de la rue Allard;

ATTENDU QUE le nouveau projet diffère de la première proposition de projet soumise en 2018 et que les critères et exigences que la Ville avait émis à l'époque, ne sont plus respectés;

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 pour un immeuble situé au 61, rue Allard, connu comme étant le lot actuel 6 344 805 et le lot projeté 6701 348, 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 de 4 étages, s'inscrivant dans un contexte de projet intégré, qui sera composé des matériaux suivants :

- Revêtement de maçonnerie de briques de couleur beige caméo (beige pâle);
- Revêtement de maçonnerie de briques de couleur gris sterling (gris pâle);
- Revêtement de déclin en acier de couleur désert (brun);
- Revêtement de déclin en acier de couleur blanco (blanc);
- Revêtement de déclin en acier de couleur noire.

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

- Plans projet Étude préliminaire datés du 16 septembre 2025, dossier AR15-1834C, version PRELIM 8, émis pour commentaires, préparés par la firme J. Dagenais et associés, 19 pages;
- Plan projet d'implantation préliminaire daté du 5 septembre 2025, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan 2008-34763-P10, minute 45064.

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

REFUSÉE.

CCU 2025-09-503 **5.8** Demande de dérogation mineure au 61, rue Allard - Normes diverses

ATTENDU la demande de monsieur Michel Pitre, représentant autorisé de la compagnie Gestion Michel Pitre inc., propriétaire de l'immeuble situé au 61, rue Allard;

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

ATTENDU QUE le projet diffère de la première proposition de projet soumise en 2018 et que les critères et exigences que la Ville avait émis à l'époque ne sont plus respectés;

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 engendré par la différence entre les élévations des bâtiments du projet et celles des bâtiments adjacents et de la possible augmentation du débit de circulation sur la rue Allard causée par l'ajout de nouveaux logements.

ATTENDU QUE la dérogation mineure a pour effet de porter atteinte à la qualité de l'environnement et au bien-être général;

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 61, rue Allard, connu comme étant le lot actuel 6 344 805 et le futur lot 6701 348, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre les éléments suivants :

- Un espace servant au remisage des déchets en cours avant, alors que l'article 5.3 exige qu'il soit situé en cours latérales ou arrière;

- Un espace servant au remisage des déchets non clôturé alors que l'article 5.3.23.1, b) exige qu'il soit clôturé ou emmuré de sorte que les déchets, rebuts, vidanges ou autres ne soient pas visibles de la rue;

- Un aménagement paysager occupant 37 % de la cour avant, alors que l'article 10.2.1 exige un minimum de 50 % de la cour avant.

QUE le tout se réfère aux plans suivants :

- Document de présentation daté du 16 septembre 2025, préparé par la firme J. Dagenais et associés, 19 pages;

- Plan projet d'implantation préliminaire daté du 5 septembre 2025, préparé par la firme Danny Drolet inc., plan 2008-34763-P10, minute 45064.

REFUSÉE.

CCU 2025-09-504

5.9 Autorisation pour un agrandissement commercial au 88-90, boulevard D'Anjou - Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

ATTENDU la demande de madame Florence Brunet de la firme Fahey et associés, représentante autorisée de l'entreprise Crombie Property Holdings II Limited, propriétaire de l'immeuble situé au 88-90, 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 bâtiment est de qualité supérieure et qu'il s'intègre de façon homogène dans l'ensemble bâti;

ATTENDU QUE l'environnement paysager est de qualité;

ATTENDU QUE l'éclairage extérieur assure une bonne visibilité tout en procurant un sentiment de sécurité chez les usagers;

ATTENDU QUE l'emplacement désigné pour l'entreposage des matières résiduelles a peu d'impact visuel;

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 88-90 boulevard D'Anjou, connu comme étant le lot 3 825 519, en vertu du règlement Z-3600 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de permettre un agrandissement commercial de 590 mètres carrés dont le revêtement est composé des matériaux suivants :

- Bloc architectural permacon de couleur calcaire (gris-beige);
- Murs-rideaux en aluminium de couleur anodisé clair (gris);
- Revêtement métallique de couleur anodisé clair;
- Enduit d'acrylique de couleurs rouge et charcoal

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Que la zone tampon soit complétée le long de la ligne arrière gauche du terrain par la plantation d'arbres à grand déploiement comprenant au moins 60 % de conifères;

- Que des conteneurs semi-enfouis ou des conteneurs hors sol esthétiques entourés de plantations soient installés pour les matières résiduelles.

- Que les enseignes fassent l'objet d'une demande distincte.

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

- Plans datés du 6 août 2025 (feuillets A003, A010 et A105, émission 02, le 15 septembre 2025) et (feuillets A050, A051, A055, et A100, A110 et A300, émission 03, le 15 septembre 2025) pour PIIA, préparés par la firme atelier MAa architecture et design, dossier 25017, 10 pages;

- Document de présentation daté du 15 septembre 2025, préparé par la firme atelier MAa architecture et design, projet 25017, émission 03 pour PIIA, 11 pages;

- Plan projet d'implantation, version 3, daté du 17 septembre 2025, copie certifiée conforme le 22 septembre 2025, préparé par l'entreprise Vital Roy inc., dossier 72352-00, minute 11650;

- Plan du site – construction, daté du 6 août 2025, émission 05 pour PIIA – R02, daté du 22 septembre 2025, préparé par la firme atelier MAa architecture et design, 1 page.

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

ADOPTÉE.

CCU 2025-09-505

5.10 Demande de dérogation mineure au 90, boulevard D'Anjou - Normes diverses

ATTENDU la demande de madame Florence Brunet de la firme Fahey et associés, représentante autorisée de l'entreprise Crombie Property Holdings II Limited, propriétaire de l'immeuble situé au 90, 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 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 88-90 boulevard D'Anjou, connu comme étant le lot 3 825 519, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre les éléments suivants :

- L'aménagement de deux enseignes principales, alors que l'article 12.2.2.3. a) ne permet qu'une seule enseigne principale pour un bâtiment ayant une superficie de plancher égale ou supérieure à 4 000 mètres carrés et inférieure à 7 000 mètres carrés;

- Une superficie brute totale maximale de bâtiment de 5 349 mètres carrés, alors que l'article 2.4.5 exige une superficie brute totale maximale de bâtiment de 3 500 mètres carrés à la grille des usages et des normes de la zone C-509;

- Un bâtiment ne possédant qu'un seul étage, alors que l'article 2.4.4.3 b) exige que les bâtiments aient un minimum de 3 étages à la grille des usages et des normes de la zone C-509.

QUE le tout respecte les conditions suivantes :

- Que la zone tampon soit complétée le long de la ligne arrière gauche du terrain par la plantation d'arbres à grand déploiement comprenant au moins 60 % de conifères;

- Que des conteneurs semi-enfouis ou des conteneurs hors sol esthétiques entourés de plantations soient installés pour les matières résiduelles.

- Que les enseignes fassent l'objet d'une demande distincte.

QUE le tout se réfère aux plans suivants :

- Plans datés du 6 août 2025 (feuillets A003, A010 et A105, émission 02, le 15 septembre 2025) et (feuillets A050, A051, A055, et A100, A110 et A300, émission 03, le 15 septembre 2025) pour PIIA, préparés par la firme atelier MAa architecture et design, dossier 25017, 10 pages;

- Document de présentation daté du 15 septembre 2025, préparé par la firme atelier MAa architecture et design, projet 25017, émission 03 pour PIIA, 11 pages;

- Plan projet d'implantation, version 3, daté du 17 septembre 2025, copie certifiée conforme le 22 septembre 2025, préparé par l'entreprise Vital Roy inc., dossier 72352-00, minute 11650.

ADOPTÉE.

CCU 2025-09-506

5.11 Demande de dérogation mineure au 177, rue Daudet - Marge

ATTENDU la demande de monsieur Oleg Grekova et madame Aleksandra Grekova, propriétaires de l'immeuble situé au 177, rue Daudet;

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 177, rue Daudet, connu comme étant le lot 5 671 186, en vertu du règlement de zonage Z-3001 afin de permettre des marges latérales totales de 3,7 mètres pour un bâtiment principal de la classe d'usage « Habitation unifamiliale (H1) » alors que l'article 2.4.4.2 paragraphe c) exige une marge latérale totale minimale de 4,3 mètres à la grille des usages et des normes de la zone H-832.

QUE le tout se réfère au certificat de localisation daté du 10 juin 2025, préparé par la firme Civitas Arpenteurs-Géomètres inc., dossier ALON-252612-1, minute 2726.

ADOPTÉE.

6.1 Changement de zonage

S.O.

CCU 2025-09-507

7.1 Discussion concernant le projet d'agrandissement commercial au 299-301, boulevard D'Anjou - Consignaction

Les membres du CCU ont pris connaissance du projet et sont ouverts à la possibilité qu'un Consignaction s'implante sur le territoire de la Ville de Châteauguay. Cependant, ils ont soulevé plusieurs enjeux concernant l'impact du projet sur la circulation et la sécurité au croisement du boulevard D'Anjou et du boulevard Saint-Jean-Baptiste. En effet, plusieurs membres s'interrogent sur le tracé emprunté par les camions qui, selon les plans soumis, sortirait sur le boulevard D'Anjou dans l'entrée située directement à l'extrémité de la courbe servant de bretelle d'accès au boulevard D'Anjou depuis le boulevard Saint-Jean-Baptiste. Les membres se questionnent sur la localisation choisie pour l'implantation des locaux et croient qu'une autre localisation serait peut-être plus appropriée.

8.1 Points nouveaux

S.O.

CCU 2025-09-508

9.1 Levée de la séance

IL EST PROPOSÉ par monsieur André Girard

ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

QUE la séance soit levée, les sujets à l'ordre du jour ayant tous été traités, à 15 h 24.

ADOPTÉE.

Le président,

MICHEL GENDRON

Le secrétaire,

JOCELYN BOULANGER