



**Extrait du procès-verbal** de la séance ordinaire du conseil de la Ville de Châteauguay, tenue le 23 février 2026, à la salle du Pavillon de l'Île située au 480, boulevard D'Youville à Châteauguay, à laquelle étaient présents : Mesdames les conseillères Arlene Bryant, Nathalie Marchand, Marie-Louise Kerneis et Sylvie Castonguay et messieurs les conseillers Barry Doyle, Éric Corbeil, Michel Gendron, François Le Borgne et Luc Daoust, formant le quorum sous la présidence de monsieur le maire, Éric Allard. Monsieur le directeur général Karl Sacha Langlois et monsieur le greffier George Dolhan assistaient aussi à cette séance. Madame la conseillère Lucie Laberge était absente.

RÉSOLUTION 2026-02-164

## 7.9

Autorisation de construction d'une habitation multifamiliale au 20, boulevard Maple - Demande exceptionnelle en vertu de la loi 31, projet de résolution

---

ATTENDU la demande de monsieur Stéphane L'abbé de la compagnie YHS Architecte et représentante autorisée de la Société en commandite Projet Châteauguay, propriétaire de l'immeuble situé au 20, boulevard Maple;

ATTENDU QUE la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, anciennement le projet de loi n 31, accorde aux municipalités un pouvoir temporaire d'autoriser, par résolution, des projets d'habitation d'au moins trois logements, en dépit de la réglementation d'urbanisme en vigueur;

ATTENDU QUE la Ville de Châteauguay comprend plus de 10 000 habitants et que son taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à 3 %, soit 0,3% en 2023;

ATTENDU QUE le projet est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et qu'il n'est pas situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général;

ATTENDU QUE la présente demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville et du schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon;

ATTENDU QUE le règlement sur le zonage Z-3001 permet l'usage « Habitation » dans la zone H-226;

ATTENDU QUE les infrastructures publiques ont la capacité d'accueillir le projet;

ATTENDU QUE la typologie des logements prévus à l'intérieur du projet convient aux besoins en fonction du marché du logement à Châteauguay;

ATTENDU QUE le projet a tenu compte de l'ensoleillement pour les propriétés voisines et sur le terrain;

ATTENDU QUE le fait que le projet soit situé le long d'une voie collectrice (boulevard Maple) et sur laquelle le transport en commun est présent, diminue l'impact qu'il pourrait avoir sur la circulation dans le secteur;



-2-

RÉSOLUTION 2026-02-164  
(suite) **7.9**

---

ATTENDU QUE le projet sera localisé à proximité du centre culturel Vanier, de la bibliothèque et de plusieurs commerces, ce qui est idéal pour un projet de haute densité;

ATTENDU QUE le projet est situé au centre-ville et de nombreux services permettant de desservir les résidents du projet;

IL EST PROPOSÉ par madame Nathalie Marchand

APPUYÉ par monsieur François Le Borgne

ET UNANIMEMENT RÉSOLU :

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

QUE le conseil accepte, en vertu de la loi 31, le projet de résolution pour la demande R31-02-26 autorisant la construction d'une habitation multifamiliale, situé au 20, boulevard Maple, connu comme étant le lot projeté 5 397 186, afin de permettre les éléments suivants :

- Permettre qu'un bâtiment principal ait une hauteur maximale de 12 étages alors que l'article 2.4.4.3 et la grille des usages et des normes de la zone H-226 du règlement Z-3001 permettent une hauteur maximale de 10 étages;
- Permettre un minimum de 12 arbres en cours avant alors que l'article 10.1.2.9 en permet un minimum de 15;
- Permettre un ratio minimal de 1,2 case de stationnement par logement pour un bâtiment de la classe d'usage « Habitation multifamiliale (H3) » alors que l'article 11.2.1 permet un ratio minimal de 1,5 case par logement;
- Permettre que la largeur minimale d'une allée de circulation située dans un stationnement intérieure lorsque les cases ont un angle de 90 degrés par rapport au sens de la circulation soit de 6,00 mètres alors que l'article 11.1.6 permet une largeur minimale de 6,7 mètres;
- Permettre un COS maximal de 4,5 alors que la grille des usages et des normes de la zone H-226 permet un COS maximal de 0,4;
- Permettre les usages de la classe « commerce de voisinage (C1) » au rez-de-chaussée du bâtiment.

.../3



-3-

RÉSOLUTION 2026-02-164  
(suite)

## 7.9

---

QUE le tout respecte la condition que le terre-plein central sur le boulevard Maple faisant face à la propriété soit réaménagé conformément aux exigences de la Direction du génie de la Ville et ce, aux frais du requérant.

QUE le tout soit conforme aux plans suivants :

- Plan du projet daté du 19 décembre 2025, préparé par la firme YHS Architecture inc., projet 2024-006, 44 pages;
- Plan d'implantation daté du 15 janvier 2026, préparé par Andréanne Masson, arpenteuse-géomètre, de la firme Mètrica, arpenteurs-géomètres, inc;
- Plan concept architecture de paysage daté du 18 décembre 2025, préparé par Artelia, projet F25022075, 33 pages.

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

ADOPTÉE.

Copie certifiée conforme  
Ce 25 février 2026

**Me George Dolhan,  
Greffier**