

Procès-verbal de la réunion 25-08 du Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement du Vieux-Longueuil, tenue le 8 juillet 2025 à 9 h 00, en vidéoconférence, sous la présidence de M. Carl Lévesque.

---

**25.08.1 Membres du comité consultatif d'urbanisme :**

**Présents**

M. Carl Lévesque, conseiller et président  
Mme Marjolaine Mercier, conseillère et vice-présidente  
Mme Reine Bombo-Allara, conseillère  
M. Jonathan Tabarah, conseiller  
Mme Lyette Bouchard, membre citoyenne  
M. Marco Duplessis, membre citoyen  
M. Ambroise Ngakala, membre citoyen

**Sont absents**

M. Javier Enrique Salom, membre citoyen  
Mme France Pellerin, membre citoyenne

**Secrétaire du comité**

M. Marc Langlois, chef de département projets urbains

**Personne(s)-ressource(s)**

Mme Virginie Gauvin, Cabinet de la mairesse  
M. Éric Boutet, directeur, Direction de l'aménagement et l'urbanisme  
██████████, Sovima (pour le point 25.08.3.1)

---

**25.08.2 Lecture et adoption de l'ordre du jour**

Le point suivant est ajouté à l'ordre du jour :

- 25.08.6.1 Vote électronique.

L'ordre du jour, ainsi modifié, est adopté par les membres du Comité.

**25.08.3 Suivi des décisions du CCU et demande d'avis**

MET

**25.08.3.1 570, rue Saint-Jean / H34-105**

**Demande d'avis**

*du  
Coteau-  
Rouge*

Plantation d'arbres, opération cadastrale et construction d'une habitation multifamiliale de 101 logements dans un quartier ancien

Mme Marie-Ève Thibert, de la Direction de l'aménagement et urbanisme, fait une mise à jour du dossier depuis la présentation du 10 juin dernier. ██████████ ██████████, de Sovima, se joint à la réunion pour présenter le projet ainsi que les différentes options qui ont été articulées depuis le 10 juin afin de répondre aux commentaires des membres du CCU. Elle présente également quelques projets situés dans le secteur qui ont servi de référence et/ou d'inspiration ainsi que quelques propositions de modifications qui pourraient être apportées au projet initial afin de le bonifier.

Malgré les propositions de modifications et d'amélioration présentées, les membres ne sont toujours pas favorables au projet pour les motifs suivants :

- 1° la volumétrie doit être modifiée dans le but de réduire la massivité et la linéarité du bâtiment. Les membres du CCU désirent voir un jeu dans la volumétrie et proposent que la partie centrale du projet soit complètement vitrée afin de donner l'impression de deux bâtiments distincts;
- 2° les membres du CCU présentent une ouverture à permettre l'ajout d'un 5<sup>e</sup> étage au bâtiment (malgré la réglementation qui limite le nombre d'étages à 4) conditionnellement à ce que les 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages soient en retrait. Selon eux, ce retrait des étages supérieurs permettrait d'articuler une volumétrie différente qui pourrait contribuer à réduire l'effet de masse;
- 3° l'entrée principale du projet devrait être réduite ou encore prévoir de multiples entrées de moindre importance;
- 4° l'aménagement paysager de la cour avant doit être revu afin de briser la linéarité de l'aménagement;
- 5° les membres de CCU sont d'avis que le promoteur pourrait s'inspirer du projet l'Orée de Lac (54 logements) en cours de développement et qui sera situé à Magog à titre d'exemple d'une volumétrie plus articulée.

## 25.08.4 Dossiers à traiter

### Dérogation mineure

**DM**

- BF 25.08.4.1 **1011, rue Front / H24-287** *LeMoynede Jacques-Cartier*  
Permettre un nombre de cases de stationnement dérogatoire pour une habitation trifamiliale de structure isolée  
(Rapport 25-669 / 20250703-09)

Mme Bésma Faci, conseillère en urbanisme de la Direction de l'aménagement et urbanisme, présente le dossier.

#### RECOMMANDATION

Sur une proposition dûment appuyée, les membres du Comité consultatif d'urbanisme recommandent au Conseil d'arrondissement d'accorder une dérogation mineure au *Règlement 01-4501 sur le zonage* à l'effet de permettre au 1011, rue Front, l'aménagement d'un minimum de 2 cases de stationnement alors que le règlement exige un minimum de 3 cases de stationnement.

### Dérogation mineure et PIIA

**DM-PIIA**

- SL 25.08.4.2 **Lot 6 635 631 / P36-164** *du Coteau-Rouge*  
Construction d'un bâtiment de 4 étages et de 54 logements, malgré certaines dérogations - Phase 2 du projet "Un toit pour tous"  
(Rapport 25-677 / 20250708-17)

M. Sylvain Lambert, chef de division de l'habitation et programmes, présente le dossier.

#### RECOMMANDATION

Sur une proposition dûment appuyée, les membres du Comité consultatif d'urbanisme recommandent au Conseil d'arrondissement :

- 1° d'accorder des dérogations mineures au *Règlement VL-2025-839 de l'arrondissement du Vieux-Longueuil relatif à l'urbanisme* à l'effet de permettre au 1500, rue Jean-Béliveau, la construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial malgré :
  - a) des locaux de rangement d'une superficie minimale de 1,1 m<sup>2</sup> pour chacun des logements, au lieu de 2,5 m<sup>2</sup>. La superficie minimale peut être atteinte en combinant plus d'un espace de rangement pour un même logement;
  - b) comptabiliser les arbres présents dans l'emprise municipale le long de la ligne de terrain adjacente au chemin du Coteau-Rouge dans le nombre minimum d'arbres à grand et large déploiement exigé sur le terrain privé le long de cette ligne de rue, au lieu d'être entièrement planté sur le terrain privé;
  - c) la présence d'un local intérieur destiné uniquement aux matières résiduelles de type « encombrant », au lieu d'être destiné à l'ensemble des conteneurs à matières résiduelles;
  - d) une marge d'implantation de 0 m de la ligne arrière de terrain, le long du mur arrière destiné à devenir un mur mitoyen pour des bâtiments en structure jumelée dans la phase subséquente de développement, malgré l'exigence d'une marge arrière de 4 m pour un bâtiment isolée);
  - e) une aire d'agrément d'une superficie minimale de 1 350 m<sup>2</sup> alors que le règlement exige 1 753 m<sup>2</sup>; un coefficient d'emprise au sol (CES) pour le projet Un toit pour tous 2 (Phase 2) de 50,9 alors que le règlement exige un CES de 50;
  - f) un empiètement de 45 cm d'une partie du bâtiment dans la marge adjacente au lot 6 635 632.
- 2° d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relatif à la construction d'un bâtiment de 4 étages et de 54 logements au 1500, Jean-Béliveau (phase 2 du projet Un toit pour tous), et ce, selon les commentaires émis par les directions et/ou services concernés, conditionnellement à l'octroi des dérogations mineures.

**MET 25.08.4.3 449-451-457, rue La Salle / H22-330***de Saint-Charles*

Plantation d'arbres, opération cadastrale et conversion d'une habitation unifamiliale et bifamiliale en une habitation trifamiliale de structure isolée dans un quartier ancien  
(Rapport 25-678 / 20250708-18)

Mme Marie-Ève Thibert, de la Direction de l'aménagement et urbanisme, présente le dossier.

Les membres du CCU ajoutent la suggestion suivante :

- 1° l'ajout d'une moulure de finition verticale ou autre élément vertical sur la façade avant aux 449-451, rue La Salle là où le bâtiment d'origine se terminait (avant que ne soit ajoutée la section au-dessus de l'abri d'auto) afin de souligner la forme d'origine du bâtiment.

**RECOMMANDATION**

Sur une proposition dûment appuyée, les membres du Comité consultatif d'urbanisme recommandent au Conseil d'arrondissement :

- 1° d'accorder des dérogations mineures au *Règlement 01-4501 sur le zonage* à l'effet de permettre aux 449-451-457, rue La Salle :
  - a) un pourcentage minimal de 24 % de matériaux principaux de revêtement extérieur sur les murs extérieurs de la façade avant du bâtiment alors que la réglementation exige un pourcentage minimal de 75 %;
  - b) un pourcentage minimal de 12 % de matériaux principaux de revêtement extérieur sur les murs extérieurs de la façade latérale du bâtiment alors que la réglementation exige un pourcentage minimal de 75 %;
  - c) un pourcentage minimal de 56 % de matériaux principaux de revêtement extérieur sur les murs extérieurs de la façade arrière du bâtiment alors que la réglementation exige un pourcentage minimal de 75 %;
- 2° d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relatif à la plantation de 3 arbres, à l'opération cadastrale et à la conversion d'une habitation unifamiliale et bifamiliale en une habitation trifamiliale située aux 449-451-457, rue La Salle, et ce, selon les commentaires émis par les directions et/ou services concernés, le tout, conditionnellement à l'octroi des dérogations mineures.

**DD 25.08.4.4 333-335, rue Rouville / H22-317***de LeMoyné-Jacques-Cartier*

Abattage de 2 arbres, plantation de 4 arbres, conservation de 1 arbre et construction d'une habitation trifamiliale de structure isolée dans un quartier ancien, malgré certaines dérogations  
(Rapport 25-679 / 20250708-19)

M. Dominic Dionne, de la Direction de l'aménagement et urbanisme, présente le dossier.

Les membres du comité n'adhèrent pas à la recommandation de la Direction de l'aménagement et l'urbanisme de refuser le projet et sont favorables à recommander celui-ci. De plus les membres formulent la suggestion que la pente de toit soit réduite afin de diminuer l'effet de hauteur.

*(suite page suivante)*

DD **25.08.4.4** RECOMMANDATION

Sur une proposition dûment appuyée, les membres du Comité consultatif d'urbanisme recommandent au Conseil d'arrondissement :

- 1° d'accorder des dérogations mineures au *Règlement 01-4501 sur le zonage* à l'effet de permettre aux 333-335, rue Rouville :
  - a) une largeur minimale de bâtiment de 8,28 m alors que le règlement exige une largeur minimale de bâtiment de 9 m;
  - b) un pourcentage minimal de 39 % de matériaux principaux de revêtement extérieur sur les murs extérieurs de la façade latérale du bâtiment alors que la réglementation exige un pourcentage minimal de 50 %.
- 2° d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relatif à l'abattage de deux arbres, à la plantation de trois arbres, à la conservation d'un arbre, à l'aménagement paysager ainsi qu'à la construction d'une habitation trifamiliale de structure isolée aux 333-335, rue Rouville, et ce, selon les commentaires émis par les directions et/ou services concernés, le tout, conditionnellement à l'octroi des dérogations mineures.

de  
LeMoyné-  
Jacques-  
Cartier

**Avis préliminaire pour le comité de démolition****DÉMO**DD **25.08.4.5** **333, rue Rouville / H22-317**

Avis préliminaire sur la demande de démolition complète d'une habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1947  
(Rapport 25-684 / 20250708-24)

de  
LeMoyné-  
Jacques-  
Cartier

M. Dominic Dionne, de la Direction de l'aménagement et urbanisme, présente le dossier.

Les membres du comité n'adhèrent pas à la recommandation de la Direction de l'aménagement et l'urbanisme de refuser la démolition du bâtiment et sont favorables à la démolition de celui-ci.

## CONSIDÉRANTS

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté s'intègre adéquatement dans la trame urbaine existante et reprend les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants.

## RECOMMANDATION

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 333-335, rue Rouville, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition et qu'une demande de permis de construction pour la réalisation du programme de réutilisation du sol dégagé le cas échéant, soit complète et déposée à la direction responsable de l'urbanisme dans un délai de 24 mois suivants l'adoption de la résolution du comité;
- 2° que la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal soit accompagnée des documents suivants :
  - 2.1° une copie du permis de construction du bâtiment principal à être implanté sur le terrain;
  - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale du bâtiment principal à être implanté.
- 3° pendant toute la durée des travaux de démolition, le titulaire de l'autorisation de démolition doit assurer la propreté du terrain sur lequel les travaux de démolition sont effectués et du domaine public qui y est adjacent, doit garantir la sécurité de ce terrain, notamment en clôturant toute excavation, et doit disposer des matériaux et débris de démolition dans une installation d'élimination des matières résiduelles détenant toutes les autorisations gouvernementales pour recevoir ces matières;
- 4° qu'une garantie financière de 5 000 \$ soit fournie préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition pour assurer le respect de la condition prévue au paragraphe 3°. En cas de défaut du titulaire du certificat d'autorisation de respecter cette condition, après la transmission d'un avis écrit au titulaire l'enjoignant de respecter la condition dans un délai imparti, la Ville pourra, à son choix, exiger le paiement, en tout ou en partie, de la garantie financière.

**25.08.5 Dossier(s) ajouté(s)**

- Aucun

**25.08.6 Varia**

**EYB 25.08.6.1 Vote électronique**

Mme Virginie Gauvin et M. Éric Boutet informent les membres du comité qu'une réflexion est en cours sur la possibilité d'un vote électronique en amont des séances du comité, et ce dans un objectif de réduction de délai de traitement des demandes. Ce mode de vote sera destiné dans un 1<sup>er</sup> temps uniquement aux dossiers simples qui ne requièrent aucune présentation, explication ou discussion et qui pourraient bénéficier d'une approbation plus rapide sans devoir attendre une séance du CCU. Cette initiative sera testée dans un projet pilote et uniquement pour le CCU du Vieux-Longueuil. Elle pourra être déployée aux autres comités consultatifs d'urbanisme ultérieurement lorsque le mode de fonctionnement aura été testé et raffiné. Les commentaires des membres sont sollicités.

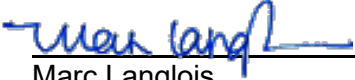
**25.08.7 Prochaine réunion**

La prochaine réunion du Comité est prévue le 12 août 2025.

**25.08.8 Clôture de la séance**

Il est résolu unanimement de lever la séance à 11 h 45.

Le secrétaire du CCU,

  
\_\_\_\_\_  
Marc Langlois

Le président du CCU,

  
\_\_\_\_\_  
Carl Lévesque