



Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil de la Ville de Longueuil tenue le 9 décembre 2025, à 16 h, dans la salle du conseil de l'hôtel de ville de Longueuil, 4250, chemin de la Savane, Longueuil, sous la présidence de Affine Lwalalika.

CO-251209-8.11

APPUI À LA RÉALISATION D'UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER DE LOGEMENTS À BUT NON LUCRATIF SUR LE LOT 2 005 771 DU CADASTRE DU QUÉBEC (SD-2025-2107)

Il est proposé :

1° que la Ville appuie le Partenariat pour du Logement Abordable Novateur dans la réalisation du projet de développement immobilier de logements sur le lot 2 005 771 du cadastre du Québec, comportant notamment des hauteurs de bâtiments et des paramètres de densité d'occupation du sol plus élevés que ceux autorisés à la réglementation d'urbanisme en vigueur;

2° que la Ville s'engage à assurer un traitement diligent du dossier auprès des instances décisionnelles concernées, dans les meilleurs délais dont elle dispose et selon les modalités suivantes :

2.1° soumettre au conseil la demande de l'organisme en vue de l'adoption d'une résolution autorisant la réalisation du projet immobilier visant la construction des logements à but non lucratif, en vertu des dispositions de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, L.Q. 2024, c. 2, proposant un encadrement réglementaire propre au projet et conformément aux balises adoptées par la Ville à cet effet;

2.2° l'autorisation accordée dans la résolution au paragraphe 1° devra être conditionnelle au maintien du caractère à but non lucratif des logements qui seront ainsi construits et à ce titre, la résolution pourra notamment être conditionnelle à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité qui établit des règles permettant d'assurer, pour la durée qu'elle détermine, le caractère à but non lucratif des logements.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Sommaire décisionnel

Titre

Déclaration en faveur de la réalisation d'un projet de développement immobilier de logements à but non lucratif sur le lot 2 005 771 par l'organisme le Partenariat pour du Logement Abordable Novateur (Le PLAN).

Recommandation

Déclarer que la Ville est en faveur de la réalisation d'un projet de développement immobilier de logements à but non lucratif sur le lot 2 005 771 du cadastre du Québec par l'organisme à but non lucratif « le Partenariat pour du Logement Abordable Novateur » (Le PLAN), comportant notamment des hauteurs de bâtiments et des paramètres de densité d'occupation du sol plus élevés que ceux autorisés à la réglementation d'urbanisme actuellement en vigueur.

La Ville s'engage à assurer un traitement diligent du dossier auprès des instances décisionnelles concernées, dans les meilleurs délais dont elle dispose et selon les modalités suivantes :

1° soumettre au conseil ordinaire la demande de l'organisme en vue de l'adoption d'une résolution autorisant la réalisation d'un projet immobilier qui vise la construction des logements à but non lucratif, en vertu des dispositions de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, L.Q. 2024, c. 2, proposant un encadrement réglementaire propre au projet et conformément aux balises adoptées par la Ville à cet effet;

2° l'autorisation accordée dans la résolution au paragraphe 1° devra être conditionnelle au maintien du caractère à but non lucratif des logements qui seront ainsi construits et à ce titre, la résolution pourra notamment être conditionnelle à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité qui établit des règles permettant d'assurer, pour la durée qu'elle détermine, le caractère à but non lucratif des logements.

Approbation de la Direction générale

Sébastien Roy, directeur général adjoint,
Services partagés



Date : 2025-11-12

Contexte

L'organisme à but non lucratif « Le PLAN » souhaite réaliser un projet de développement immobilier structurant de logements à but non lucratif sur le lot 2 005 771, au 475, boulevard Roland-Therrien, à l'intersection des boulevards Roland-Therrien et Fernand-Lafontaine. Les aspects urbanistiques du projet et ceux découlant du caractère abordable des logements souhaités ont été présentés à la Direction du développement et à la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme.

Pour permettre la réalisation de ce projet, une bonification des paramètres de densité actuellement en vigueur est requise, notamment en matière de hauteur de bâtiment et conséquemment au nombre de logements constructibles. Après plusieurs rencontres avec l'organisme, les directions concernées sont favorables à appuyer celui-ci dans ses démarches de réalisation, puisqu'elles considèrent que le projet est cohérent avec la vision de la Ville en matière d'habitation. En effet, l'axe 1 de la Stratégie d'habitation de Longueuil vise à augmenter l'offre en logements en réduisant les freins et obstacles à la construction résidentielle et en stimulant le développement immobilier. Les directions concernées sont ouvertes au modèle de développement novateur proposé par l'organisme et proposent de l'accompagner, afin que le projet puisse se réaliser conformément à la vision de la Ville en matière de qualité architecturale et du milieu de vie.

Étant un projet entièrement dédié au logement à but non lucratif, ce projet pourrait bénéficier, selon les termes de l'entente, de l'avantage d'être exempté des prestations requises par le *Règlement VL-2024-835 concernant le zonage incitatif*.

Finalement, l'organisme est prêt à assurer la gestion de l'ensemble immobilier durant les premières années au besoin, mais déploiera activement des mesures afin de trouver des OBNL pour se porter acquéreurs des différentes parties de l'ensemble immobilier, conformément à la restriction d'aliénation qui serait prévue dans la résolution d'autorisation. Des discussions avec certains organismes à but non lucratif ou parapublic ont également eu lieu et un intérêt à se porter acquéreurs des logements de la première phase a été manifesté. Un OBNL ou un organisme parapublic qui se porte acquéreur d'une partie de l'ensemble immobilier pourra notamment faire des démarches auprès de programmes de subventions gouvernementales afin d'offrir des logements à un coût inférieur à celui proposé par Le Plan.

Justification

L'organisme doit obtenir certaines confirmations de la part de la Ville pour pouvoir poursuivre les démarches avec les différents bailleurs de fonds, maintenir son offre d'achat avec le propriétaire du lot 2 005 771, poursuivre la réalisation des plans et commencer certaines démarches en vue de l'acquisition du terrain.

Les dispositions de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, L.Q. 2024, c. 2 permettent au conseil ordinaire d'autoriser, avant le 21 février 2027, un projet d'habitation qui déroge à la réglementation d'urbanisme. Une telle résolution permettra à la Ville de proposer des normes d'urbanisme spécifiques au projet et la validité de celle-ci sera conditionnelle au respect d'une entente comportant notamment des règles qui déterminent le caractère à but non lucratif des logements à construire.

Il est ainsi proposé d'accompagner Le Plan dans ses démarches de réalisation du projet en présentant de manière prioritaire le dossier auprès des instances concernées, dès que les plans et les mécanismes visant à assurer le caractère à but non lucratif des logements seront suffisamment avancés et satisfaisants pour permettre l'élaboration d'une résolution en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, L.Q. 2024, c. 2 et d'une entente traitant notamment du caractère à but non lucratif des logements.

Puisque la Ville est favorable au projet sous certaines conditions, il est proposé que la Ville se déclare en faveur de la réalisation du projet par l'organisme au moyen d'une résolution du conseil, afin qu'il poursuive ses démarches de réalisation.

Décisions antérieures

Aucune décision antérieure

Aspects financiers

Aucun aspect financier

Disponibilité budgétaire

Aucune implication financière


Aspects juridiques

La Direction des services juridiques a été consultée.
Consultation verbale

Activités de communication

Activités de communication non requises.

Approbations de la direction

Auteur	Simon Lindsay	Chargé de projet, urbanisme	Date : 2025-11-11
Directeur de l'aménagement et urbanisme	Éric Boutet		Date : 2025-11-12

Localisation du projet le PLAN



2025-11-11 14 h 22 min 54 s

Orthophoto 2023

- Rouge : Band_1
- Vert : Band_2
- Bleu : Band_3
- Vanne Aqueduc
- Bâtiment patrimonial
- Numéro de matricule avant réforme
- Regard égout

- Terrains Industriels Vacants
- Rue privée
- Affiche Publicitaire
- Ile
- Site Interet
- Parcs et Espaces Verts
- Lot historique

- Numéro de matricule
- Câble Éclairage
- Liste Places Affaires
- Liste Adresse Envois Postaux
- Liste Propriétaire Rôle Évaluation
- Liste Propriété Rôle Évaluation
- Feux de circulation

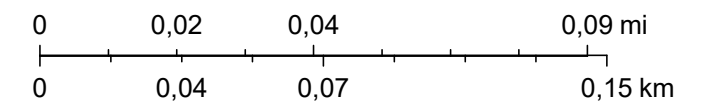
- RechercheLotPC
- Site Interet
- Permis Urbanisme GPI
- Unité Voisinage
- Zone Sensible
- Secteur Collecte
- Art Public

- Chambre de Vanne
- No Dossier
- Borne Incendie
- Zonage
- Lot
- Unité Évaluation
- PLANS - Profils des rues

- PLANS - Parcs
- PLANS - Généraux
- PLANS - Cadastre
- PLANS - Bâtiments
- Chaussée (pavage)
- Bâtiment
- Conduite d'égout

- Conduite d'aqueduc
- Fibre optique
- Centroide
- Numéro civique
- Photos GPS
- Repère Géodésique
- Recensement des animaux

1:2 000





Procès-verbal de la réunion 25-12 du Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement du Vieux-Longueuil, tenue le 2 décembre 2025 à 13 h 00, en vidéoconférence, sous la présidence de Mme Lysa Bélaïcha.

25.12.1 Membres du comité consultatif d'urbanisme :

Sont présents

Mme Lysa Bélaïcha, conseillère et présidente
M. Frédéric Barbeau, conseiller et vice-président
M. Jonathan Tabarah, conseiller
M. Nicola Grenon, conseiller
M. Marco Duplessis, membre citoyen
M. Ambroise Ngakala, membre citoyen
Mme Marie-Claude Gravel, membre citoyenne
Mme Tanya Debonis, membre citoyenne

Est absente

Mme France Pellerin, membre citoyenne

Secrétaire du comité

M. Marc Langlois, chef de département projets urbains,
Direction de l'aménagement et urbanisme

Personnes-ressources

M. Gabriel Germain, Cabinet de la mairesse
M. François Soucy, chef de la division développement urbain, Direction du développement (Point 25.12.3.1)
Mme Nathalie D. Cloutier, arch. chargée de projet - architecture, Direction du développement (Point 25.12.3.1)

25.12.2 Lecture et adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour, ainsi présenté, est **UNANIMEMENT ADOPTÉ** par les membres du Comité.

25.12.3 Suivi des décisions du CCU et demande d'avis

MDL 25.12.3.1 475, boulevard Roland-Therrien / C31-082 **Demande d'avis** *de Fatima-Parcours-du-Cerf*

Projet immobilier de logements à but non lucratif, visant la construction de 2 habitations multifamiliales de structure isolée de 8 à 24 étages et d'un bâtiment mixte de structure isolée de 8 étages

M. Martin de Launière, chargé de projet de la Direction du développement, présente le dossier.

Les membres du Comité consultatif d'urbanisme émettent les commentaires suivants :

- 1° les membres sont favorables au projet dans son état actuel;
- 2° vérifier l'ensoleillement et modéliser l'ombre projetée après 16 h lors du solstice d'été, en incluant les arbres matures existants le long du boulevard Fernand-Lafontaine, afin d'évaluer l'impact potentiel sur les résidences avoisinantes;
- 3° préparer des réponses destinées aux citoyens du quartier résidentiel concernant l'achalandage anticipé au niveau de la circulation à la suite de la construction des trois bâtiments;
- 4° examiner la possibilité d'intégrer davantage de commerces de proximité au projet, notamment par l'ajout d'une petite épicerie ou d'un dépanneur;
- 5° s'assurer d'inclure des arbres conifères ainsi que des essences plus indigènes dans l'aménagement paysager;
- 6° intégrer des espaces communautaires dans la cour centrale végétalisée, tels que potagers collectifs, aires de pique-nique ou autres zones de rencontre, afin de favoriser la vie de quartier au sein du projet;
- 7° prévoir des végétaux dans la cour centrale végétalisée qui permettront d'assurer une luminosité adéquate dans chacun des logements;
- 8° s'assurer de proposer et de maintenir des logements au rez-de-chaussée bénéficiant d'un accès et d'une vue directe sur la cour centrale végétalisée.



25.12.3 Suivi des décisions du CCU et demande d'avis (suite)

EL **25.12.3.2 1162, rue Saint-Thomas / H22-213** **Demande d'avis** *du Coteau-Rouge*
Construction d'une habitation unifamiliale de structure isolée à la suite de la démolition d'une habitation unifamiliale de structure isolée

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

Les membres du Comité consultatif d'urbanisme émettent les commentaires suivants :

- 1° les membres sont favorables au projet dans son état actuel;
- 2° un des membres mentionne toutefois que le nombre de différents matériaux et de décrochés devraient être revus à la baisse afin de former un ensemble plus cohérent;
- 3° un toit plat serait à privilégier pour conserver l'harmonie avec le reste du bâtiment.

MET **25.12.3.3 3065, rue de Lyon / M35-034** **Demande d'avis** *de Georges-Dor*
Opération cadastrale et construction d'une habitation multifamiliale de structure isolée de 90 logements

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

Les membres du Comité consultatif d'urbanisme émettent les commentaires suivants :

- 1° de façon générale, les membres du CCU sont favorables aux nombres de logements ainsi qu'aux nombres d'étages proposés;
- 2° nombre d'étages : les membres du CCU sont favorables aux nombres d'étages proposés à la condition que la volumétrie du bâtiment soit travaillée afin de créer des retraits dans les étages ainsi que des décrochés dans les façades. L'objectif est de minimiser l'impact du nouveau bâtiment sur les propriétés voisines situées sur la rue Robitaille;
- 3° toit-terrasse et balcons : privilégier la présence du toit-terrasse et des balcons en façade avant sur la rue de Lyon, afin de ne pas compromettre l'intimité dans les cours arrière des habitations unifamiliales de la rue Robitaille;
- 4° végétation : prévoir un aménagement du site comprenant de la végétation diverse et des feuillus afin de favoriser l'intimité de tous;
- 5° commerce : la présence d'un commerce de proximité au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment pourrait être un ajout intéressant au projet;
- 6° accès au stationnement : les membres du CCU se questionnent sur les conséquences d'aménager l'entrée du stationnement sous-terrain sur la rue de Lyon vu le niveau de circulation important plutôt que sur les rues Rouillard ou Robitaille. Les membres sont favorables au projet, mais ils souhaiteraient connaître les avantages et les inconvénients pour chacune des options (entrée du stationnement sur de Lyon, Rouillard ou Robitaille).



25.12.4 Dossiers à traiter

Dérogation mineure et PIIA

DM-PIIA

- GA 25.12.4.1 **471, chemin du Coteau-Rouge / H36-158** du Coteau-Rouge
Construction d'une habitation multifamiliale de structure isolée dans un quartier ancien malgré certaines dérogations
(Rapport 25-965 / 20251202-05)
- Mme Gabrielle Allain, conseillère en urbanisme de la Direction de l'aménagement et urbanisme, présente le dossier.
- Les membres du CCU recommandent à la majorité (7 favorables et 2 défavorables) le PIIA.
- RECOMMANDATION**
- Sur une proposition dûment appuyée, les membres du Comité consultatif d'urbanisme recommandent, à la majorité au Conseil d'arrondissement :
- 1° d'accorder des dérogations mineures au *Règlement VL-2025-839 relatif à l'urbanisme* à l'effet de permettre au futur 471, chemin du Coteau-Rouge :
 - a) une marge avant minimale de 1,40 m alors que la réglementation exige une marge avant minimale de 3 m;
 - b) une aire d'agrément située en cour arrière formée d'un polygone dont la plus petite distance mesurée entre 2 côtés opposés est d'au moins 4,91 m alors que la réglementation exige au moins 7,50 m;
 - 2° d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relatif à la plantation de 3 arbres à grand déploiement dont 1 en cour avant et à la construction d'une habitation multifamiliale de structure isolée au 471, chemin du Coteau-Rouge, en référence au concept architectural illustré en annexe A, et ce, conditionnellement à l'approbation de l'autorisation de démolition par le comité d'étude des demandes de démolition d'immeubles et à l'octroi des dérogations mineures.
- BF 25.12.4.2 **222, rue Briggs Ouest / H34-176** du Coteau-Rouge
Construction d'une habitation multifamiliale de structure isolée de quatre logements dans un quartier ancien malgré certaines dérogations
(Rapport 25-966 / 20251202-06)
- Mme Bisma 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, à l'unanimité au Conseil d'arrondissement :
- 1° d'accorder les dérogations mineures au *Règlement 01-4501 sur le zonage* à l'effet de permettre aux futurs 222-224-226-228, rue Briggs Ouest :
 - a) une marge latérale minimale de 1,82 m, alors que le règlement exige une marge latérale minimale de 3 m;
 - b) une somme des marges latérales minimale de 4,12 m, alors que le règlement exige une somme minimale de 9 m;
 - c) une marge arrière minimale de 7,16 m, alors que le règlement exige une marge arrière minimale de 9 m;
 - d) un minimum de 3 cases de stationnement, alors que le règlement exige 1 case par logement, soit un minimum de 4 cases pour un immeuble de 4 logements;
 - e) une case de stationnement aménagée dans une partie de la marge avant située face au mur avant du bâtiment;
 - f) l'accès d'un des logements du sous-sol situé sur le mur arrière, alors que le règlement exige que tous les logements d'une habitation multifamiliale aient un accès principal par une porte commune ou individuelle située sur une façade adjacente à une rue publique;
 - 2° d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relatif à la plantation de 2 arbres et à la construction d'une nouvelle habitation multifamiliale de 4 logements aux futurs 222-224-226-228, rue Briggs Ouest dans un quartier ancien, en référence au concept architectural illustré en annexe A, et ce, conditionnellement à l'octroi des dérogations mineures.



Dérogation mineure et PIIA (suite)

DM-PIIA

EL 25.12.4.3

502-504-506, rue de Newhaven / H22-219

du Coteau-
Rouge

Opération cadastrale et construction d'une habitation trifamiliale de structure isolée malgré une dérogation
(Rapport 25-967 / 20251202-07)

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

Le comité émet la suggestion suivante : que la case de stationnement numéro 2 soit déplacée à l'arrière du bâtiment sur le boulevard Quinn, voisin de la case numéro 3 afin de laisser plus d'espace pour la plantation de végétaux et diminuer la surface minéralisée du côté de la rue de Newhaven.

RECOMMANDATION

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

- 1° d'accorder une dérogation mineure au *Règlement 01-4502 sur le zonage* afin de permettre, aux futurs 502-504-506, rue de Newhaven une marge avant minimale de 5,40 m alors que le règlement exige une marge avant minimale de 6,0 m;
- 2° d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relatif à une opération cadastrale et à la construction d'une habitation trifamiliale de structure isolée aux futurs 502-504-506, rue de Newhaven, en référence au concept architectural illustré en annexe A, et ce, conditionnellement à l'autorisation de l'opération cadastrale, à l'approbation d'une cession pour fins de parc par le comité exécutif et à l'octroi de la dérogation mineure.

DRL 25.12.4.4

1800, rue Saint-Pierre / 113

de
LeMoyné-
de
Jacques
Cartier

Construction d'un bâtiment commercial de 2 étages malgré certaines dérogations
(Rapport 25-968 / 20251202-08)

Mme Dominique Roy Lajoie, chargée de projet 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, à l'unanimité, au Conseil d'arrondissement :

- 1° d'accorder des dérogations mineures au *Règlement de zonage 2001-Z-436* à l'effet de permettre au 1800, rue Saint-Pierre :
 - a) l'absence de plantation d'arbres à grand déploiement au pourtour du stationnement proposé alors que le règlement exige un minimum de 9 arbres à grand déploiement au pourtour du stationnement;
 - b) l'absence d'un espace paysager entre l'aire de stationnement et les limites de terrain alors que le règlement exige une profondeur minimale de 3 m avec des monticules paysagers d'une hauteur minimale de 0,6 m;
 - c) l'absence d'un écran protecteur composé d'une clôture et d'un alignement d'arbres le long de la limite latérale de terrain en cours latérale et avant adjacentes aux 1816 à 1820, rue Saint-Pierre, alors que le règlement exige un écran protecteur composé d'une clôture d'une hauteur minimale de 1,80 m et d'un alignement d'arbres à une distance maximale de 8 m linéaires dans les limites de terrain;
 - d) aucun alignement d'arbres le long de la clôture proposée composant l'écran protecteur alors que le règlement exige un alignement d'arbres le long de la clôture, du muret ou de la haie à une distance maximale de 8 m linéaires entre les arbres dans les limites du terrain où est exercé un usage du groupe commerce adjacent à un terrain où est exercé un usage du groupe habitation;
 - e) aucune distance entre l'aire de stationnement proposée et la limite de terrain alors que le règlement exige une distance minimale de 1 m de toute ligne de terrain situé dans une zone à dominance résidentielle;
 - f) un minimum de 13 cases de stationnement alors que le règlement exige un minimum de 15 cases de stationnement pour l'usage proposé;
- 2° d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relatif à la construction d'un bâtiment d'usage commercial de structure isolée de 2 étages au 1800, rue Saint-Pierre, en référence au concept architectural illustré dans ce rapport, et ce, conditionnellement à l'octroi des dérogations mineures et l'illustration dans un plan d'aménagement paysager d'essences conformes à la réglementation en termes de définition d'arbres à grand déploiement et de diversité d'essences.



Plan d'implantation et d'intégration architecturale

PIIA

- DD 25.12.4.5 1181, chemin de Chambly / H34-244** *d'Antoinette
-Robidoux*
Modification de l'aménagement paysager d'un PIIA déjà approuvé
(Rapport 25-970 / 20251202-10)
M. Dominic Dionne, conseiller en urbanisme de la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme, présente le dossier.
Les membres du CCU ajoutent la condition suivante : que les haies adjacentes aux balcons illustrés au plan d'aménagement paysager proposé revêtent un caractère obligatoire au niveau de leurs emplacements et de leurs plantations.
RECOMMANDATION
Sur une proposition dûment appuyée, les membres du Comité consultatif d'urbanisme recommandent au Conseil d'arrondissement :
1° de modifier la résolution VL-130205-12 approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale;
2° d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relatif à la modification de l'aménagement paysager en référence aux plans illustrés dans ce rapport au 1181, chemin de Chambly, et ce conditionnellement à ce que les haies adjacentes aux balcons illustrés au plan d'aménagement paysager proposé revêtent un caractère obligatoire au niveau de leurs emplacements et de leurs plantations.
- EL 25.12.4.6 508-510-512, rue de Newhaven / H22-219** *du Coteau-
Rouge*
Construction d'une habitation trifamiliale de structure isolée
(Rapport 25-971 / 20251202-11)
Mme Elizabeth Lamoureux, 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, à l'unanimité, au Conseil d'arrondissement d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relatif à la construction d'une habitation trifamiliale de structure isolée aux 508-510-512, rue de Newhaven, en référence au concept architectural illustré en annexe A, et ce, conditionnellement à l'autorisation de l'opération cadastrale.
- MAF 25.12.4.7 1181-1183-1185, rue Jean-Béliveau / H34-161** *du Coteau-
Rouge*
Modification d'un PIIA déjà approuvé relatif à la construction d'une habitation trifamiliale de structure isolée
(Rapport 25-972 / 20251202-12)
M. Marc-Antoine Fournier, conseiller en urbanisme de la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme, présente le dossier.
RECOMMANDATION
Sur une proposition dûment appuyée, les membres du Comité consultatif d'urbanisme recommandent au Conseil d'arrondissement :
1° de remplacer la résolution VL-240507-10.15;
2° d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relatif à la construction d'une habitation trifamiliale de structure isolée aux 1181-1183-1185, rue Jean-Béliveau, en référence au concept architectural illustré en annexe A.
- MAF 25.12.4.8 411-413-415, rue Briggs Est / H34-255** *d'Antoinette
-Robidoux*
Construction d'une habitation trifamiliale de structure isolée dans un quartier ancien
(Rapport 25-973 / 20251202-13)
M. Marc-Antoine Fournier, de la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme, présente le dossier.
Les membres du CCU sont favorables à l'unanimité au PIIA.
Les membres du CCU sont favorables à la majorité à l'option 2.
RECOMMANDATION
Sur une proposition dûment appuyée, les membres du Comité consultatif d'urbanisme recommandent, à la majorité au Conseil d'arrondissement d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relatif à la plantation d'un arbre et à la construction d'une habitation trifamiliale de structure isolée aux 411-413-415, rue Briggs Est, en référence au concept architectural (option 2) illustré en annexe A, et ce, conditionnellement à l'approbation des autorisations de démolition par le comité d'étude des demandes de démolition d'immeubles, à l'approbation de l'opération cadastrale aux 429-431, rue Briggs Est.



Plan d'implantation et d'intégration architecturale (suite)

PIIA

MAF 25.12.4.9 **429-431, rue Briggs Est / H34-255**

*d'Antoinette
-Robidoux*

Opération cadastrale visant la création de trois lots et construction de deux habitations unifamiliales de structure jumelée dans un quartier ancien
(Rapport 25-974 / 20251202-14)

M. Marc-Antoine Fournier, conseiller en urbanisme de la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme, présente le dossier.

Les membres du CCU sont favorables à la majorité au PIIA et à l'option 2.

RECOMMANDATION

Sur une proposition dûment appuyée, les membres du Comité consultatif d'urbanisme recommandent, à la majorité au Conseil d'arrondissement d'approuver le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relatif à la plantation de 2 arbres, à une opération cadastrale visant la création de trois lots (futurs parcelles 1, 2 et 3) et à la construction de deux habitations unifamiliales de structure jumelée aux 429-431, rue Briggs Est, en référence au concept architectural (option 2) illustré en annexe A, et ce, conditionnellement à l'approbation des autorisations de démolition par le comité d'étude des demandes de démolition d'immeubles, à l'autorisation de l'opération cadastrale et à l'approbation d'une cession pour fins de parc par le comité exécutif.

Avis préliminaire au comité de démolition

DÉMO

GA 25.12.4.10 **471-473-475, chemin du Coteau-Rouge / H36-158**

*du Coteau-
Rouge*

Démolition d'une habitation trifamiliale de structure isolée construite en 1948
(Rapport 25-976 / 20251202-16)

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

CONSIDÉRANTS

- CONSIDÉRANT l'absence de 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 471-473-475, chemin du Coteau-Rouge, dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou 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 suivant l'adoption de la résolution du comité;
- 2° que la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être 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 à 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.



Avis préliminaire au comité de démolition (suite)

DÉMO

MAF 25.12.4.11 **411, rue Briggs Est / H34-255**

Démolition d'une habitation bifamiliale de structure isolée construite en 1950
(Rapport 25-977 / 20251202-17)

*d'Antoinette
-Robidoux*

M. Marc-Antoine Fournier, conseiller en urbanisme de la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme, présente le dossier.

Les membres du CCU sont favorables à l'unanimité à la démolition.

CONSIDÉRANTS

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que les bâtiments projetés s'intègrent adéquatement dans la trame urbaine existante et reprennent les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants;

RECOMMANDATION

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé aux 411-413, rue Briggs Est, dans l'arrondissement Vieux-Longueuil, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou 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 suivant l'adoption de la résolution du comité;
- 2° que la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 2.1° une copie du permis de construction des bâtiments principaux à être implantés sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale des bâtiments principaux à être implantés;
- 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 à 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.



Avis préliminaire au comité de démolition (suite)

DÉMO

MAF 25.12.4.12 431, rue Briggs Est / H34-255

Démolition d'une habitation unifamiliale de structure isolée construite en 1961
(Rapport 25-978 / 20251202-18)

*d'Antoinette
-Robidoux*

M. Marc-Antoine Fournier, conseiller en urbanisme de la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme, présente le dossier.

Les membres du CCU sont favorables à la majorité à la démolition.

CONSIDÉRANTS

- CONSIDÉRANT la faible valeur patrimoniale de l'immeuble à démolir;
- CONSIDÉRANT que les bâtiments projetés s'intègrent adéquatement dans la trame urbaine existante et reprennent les caractéristiques architecturales dominantes des bâtiments environnants;

RECOMMANDATION

Autoriser la démolition complète du bâtiment principal situé au 431, rue Briggs Est, dans l'arrondissement Vieux-Longueuil, aux conditions suivantes :

- 1° qu'une demande de certificat d'autorisation de démolition ou 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 suivant l'adoption de la résolution du comité;
- 2° que la demande de certificat d'autorisation en vue de démolir le bâtiment principal doit être accompagnée des documents suivants :
 - 2.1° une copie du permis de construction des bâtiments principaux à être implantés sur le terrain;
 - 2.2° une copie de la résolution approuvant le plan d'implantation et d'intégration architecturale des bâtiments principaux à être implantés;
- 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 à respecter.

25.12.5 Dossier(s) ajouté(s)

- Aucun.

25.12.6 Varia

- Aucun.

25.12.7 Prochaine réunion

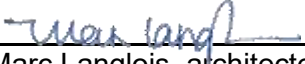
La prochaine réunion du comité est prévue le 19 janvier 2026.

25.12.8 Clôture de la séance

Il est résolu unanimement de lever la séance à 16 h 35.

Le secrétaire du CCU,

La présidente du CCU,



Marc Langlois, architecte



Lysa Belaïcha