

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL

372^e séance / lundi 31 août 2026 à 15 h 01

Salle Mont-Bleu / Vidéoconférence

PRÉSENCES :

Membres

Caroline Murray, présidente – Conseillère, district de Deschênes (n° 3)

Michael Korhonen, vice-président – Conseiller, district de Masson-Angers (n° 18)

Adrian Corbo – Conseiller, district du Manoir-des-Trembles-Val-Tétreau (n° 6)

Christine Prigent – Citoyenne

Zohra Soufiani – Citoyenne

Erica Leblanc-Deschâtelets – Citoyenne

Garanké Bah – Citoyen

Secrétaire

Mathieu Archambault – Responsable, comités et commissions

Ressources internes

Philippe Cadieux – Directeur, Service de l'urbanisme et du développement durable (SUDD)

Pierre-Luc Caron – Chef de service, projets immobiliers, SUDD

Sofiène Ayadi – Chef de section, projets immobiliers, SUDD

Jenny Serrano – Cheffe de section, analyse de projets, SUDD

Ressources externes

Kate Helwig – Membre du conseil local du patrimoine

Catherine Charron – Membre du conseil local du patrimoine

ABSENCES :

Membres

François Faubert – Professionnel

Patrick Lemieux – Citoyen

Mathieu Locas – Citoyen

Séance publique

1. Constatation des présences et ouverture de la réunion

La présidente constate les présences et ouvre la réunion à 15 h 01.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté.

3. Période de questions du public

La présidente demande aux personnes présentes si elles ont des commentaires ou des observations, ou si elles désirent se faire entendre sur les demandes inscrites à l'ordre du jour.

DISTRIBUTION :

Aux membres du CCU, aux personnes-ressources, aux membres du conseil municipal et à la Greffière



PRÉSIDENTE



SECRÉTAIRE

Maya Jundis, concernant le projet aux 130, rue Laval et 121, rue Kent

Mme Jundis mentionne que le projet a été développé en collaboration avec M. Pierre Tabet, architecte. Le projet a déjà fait l'objet de demandes de PPCMOI en 2012 et en 2018, et n'a pas été réalisé pour diverses raisons. Le projet actuel déroge aux mêmes articles que les versions précédentes. Il a seulement été modifié pour se conformer à l'exigence d'un basilaire, en raison d'une modification réglementaire récente. Au total, le projet propose 20 logements, dont six de deux chambres et 14 d'une chambre avec un den. Le stationnement sera souterrain pour éviter la création d'un îlot de chaleur. Le projet sera scindé en deux volumes pour tenter de minimiser la hauteur des bâtiments. L'accent a été mis sur l'intégration du projet dans son milieu. Aucun élément approuvé lors d'une précédente demande de PIIA n'a été modifié. Le projet proposera un grand espace commun sur la terrasse et sera desservi par un ascenseur. Le projet sera accessible aux personnes à mobilité réduite et des cases de stationnement pour vélos seront offertes. Le projet participera à l'augmentation de la qualité de vie aux abords du parc Fontaine.

Pierre Tabet et François Beaubien, concernant le projet aux 130, rue Laval et 121, rue Kent

M. Tabet précise que l'habitation sur la rue Kent respectera la trame urbaine. Même si elle ne ressemble pas à une maison allumette, elle reflète son époque. Il n'est pas recommandé de plagier une autre époque.

On demande les raisons qui expliquent que le projet ne se soit pas réalisé plus tôt, puisque les deux demandes précédentes de PPCMOI avaient été approuvées par le conseil.

M. Beaubien répond qu'il y a eu des enjeux au niveau du financement. Un investisseur privé s'est retiré du projet. D'autres investisseurs ont depuis été approchés.

Steve Moran, concernant le projet aux 130, rue Laval et 121, rue Kent

M. Moran est heureux de voir ce projet se réaliser enfin. Il invite les membres du Comité consultatif d'urbanisme à l'appuyer. Le projet propose une habitation de cinq étages sur une rue qui en compte majoritairement trois. C'est le seul endroit sur la rue Laval qui prévoit une hauteur de cinq étages dans le Programme particulier d'urbanisme (PPU) centre-ville. Il considère qu'une mise à jour pour permettre cinq étages sur le reste de la rue Laval serait appropriée.

La séance du Comité consultatif d'urbanisme est ajournée à 15 h 11 et reprendra après la séance du conseil local du patrimoine.

Séance huis clos

La séance du Comité consultatif est réouverte à huis clos à 15 h 32.

4. Approbation du procès-verbal de la 371^e séance tenue le 17 août 2026

Le procès-verbal de la 371^e séance tenue le 17 août 2026 est approuvé par les membres.

5. Signature du procès-verbal de la 371^e séance tenue le 17 août 2026

Le procès-verbal de la 371^e séance tenue le 17 août 2026 sera signé par la présidente.

6. Suivi du procès-verbal et 371^e séance tenue le 17 août 2026

28, rue Symmes

À la demande du requérant, les demandes de PIIA, patrimoine et dérogations mineures ont été retirées de la séance du conseil du 25 août dernier.

425, boulevard Maloney Est

Des discussions sont en cours entre le requérant et le Service de mobilité. On souhaite explorer la possibilité de permettre l'utilisation des espaces de stationnement des propriétaires d'immeubles commerciaux voisins.

7. Date de la prochaine séance

La prochaine séance du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) aura lieu le lundi 28 septembre 2026.

8. PPCMOI – Construire un projet résidentiel intégré totalisant 19 logements – 130, rue Laval et 121, rue Kent – District électoral de Hull-Wright – Steve Moran

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- On estime que le recul du basilaire aurait pu être de plus de 400 mm pour atténuer l'impact du gabarit du bâtiment sur le quartier. On répond qu'une demande de PIIA a déjà été approuvée par le conseil, alors le requérant souhaitait ne pas faire de changements importants au projet. L'ajout du basilaire était nécessaire pour se conformer à la réglementation.

R-CCU-2026-08-31/127

CONSIDÉRANT QU'une demande de projet particulier de construction, de modification d'un immeuble ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été formulée pour les propriétés situées aux adresses 130, rue Laval et 121, rue Kent;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un projet résidentiel intégré composé de deux bâtiments de trois et de cinq étages totalisant 19 logements;

CONSIDÉRANT QUE la présente demande de PPCMOI vise à reconduire la résolution CM-2019-718, échue depuis le 19 novembre 2024, et que le projet déposé porte sur les mêmes éléments que ceux autorisés par cette résolution;

CONSIDÉRANT QUE le projet a fait l'objet d'une recommandation favorable du comité consultatif d'urbanisme lors de la séance du 23 mai 2023 et a été approuvé par le conseil municipal par la résolution CM-2023-432 dans le cadre du traitement de la demande de PIIA, et que cette résolution demeure valide jusqu'au 6 juin 2028, soit pour une période de cinq ans;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessitera une opération cadastrale pour le remembrement de deux lots en un seul terrain d'une superficie de 767 m²;

CONSIDÉRANT QUE le projet est situé dans une aire d'affectation résidentielle et dans un pôle de la structure urbaine (niveau de priorité 1), telle qu'identifiée à la carte de gestion de l'urbanisation du Plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le projet est implanté de manière à assurer la continuité de l'encadrement bâti de la rue Kent par la construction d'une habitation unifamiliale, tout en offrant un encadrement optimal du parc Fontaine grâce à l'implantation d'une habitation multifamiliale de 18 logements sur la rue Laval;

CONSIDÉRANT QUE la demande de PPCMOI respecte les objectifs du Plan d'urbanisme, notamment en matière de densification au sein des pôles structurant du territoire et de consolidation du développement à l'intérieur de la trame urbaine existante.

CONSIDÉRANT QUE le projet respecte les critères d'évaluation applicables du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 507-2005, notamment ceux visant la compatibilité de l'occupation avec le milieu d'insertion ainsi que la mise en valeur du domaine public, particulièrement du parc Fontaine situé en face du projet;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil d'approuver, en vertu du Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro

507-2005, un projet au 130, rue Laval et au 121, rue Kent, afin de permettre la construction d'un projet résidentiel intégré de 19 logements, décrit comme suit :

- Le nombre de bâtiments constituant le projet résidentiel intégré est de deux;
- Le nombre minimal de logements par bâtiment est d'un seul;
- La largeur du terrain est de 20 m;
- La superficie des aires d'agrément est de 90 m²;
- Le nombre d'étages est de cinq;
- La marge arrière est de 1,5 m;
- La marge latérale droite est de 0,5 m;
- La largeur de l'allée de circulation à double sens est de 4,5 m
- La largeur des bandes paysagères en bordure de l'allée d'accès est de 0 m.

Comme illustré dans l'analyse de projet aux plans intitulés :

- Plan projet d'implantation et identification des éléments visés par le PPCMOI – Mathieu Fournier, arpenteur-géomètre – 5 mai 2026 – Annoté par le SUDD – 130, rue Laval et 121, rue Kent;
- Élévations proposées – 130 rue Laval – PTabet Architecte – 6 juin 2026 – 130, rue Laval et 121, rue Kent;
- Élévations proposées – 121 rue Kent – PTabet Architecte – 6 juin 2026 – Annoté par le SUDD – 130, rue Laval et 121, rue Kent;
- Perspectives PTabet Architecte – 6 juin 2026 et le 3 mai 2023 – 130, rue Laval et 121, rue Kent.

RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

9. Dérogation mineure – Construire une habitation bifamiliale isolée – 1542, boulevard Maloney Est – District électoral de Masson-Angers – Michael Korhonen

Des questions, réponses et commentaires sont formulés, concernant entre autres :

- Si le requérant avait opté pour une demande de PPCMOI, l'analyse de la demande aurait été basée sur d'autres critères d'évaluation;
- Différentes configurations ont été évaluées, au niveau de l'emplacement de l'habitation sur la propriété, de son emprise au sol, etc.;
- On cite d'autres propriétés à proximité qui ont élargi leur espace de stationnement. On répond qu'il n'est pas possible de savoir sans validation si ces modifications sont conformes, ou si elles ont été réalisées sans autorisation, ou encore si elles profitent de droits acquis.

R-CCU-2026-08-31/128

CONSIDÉRANT QU'une demande visant à autoriser la construction d'une habitation bifamiliale a été formulée pour la propriété située au 1542, boulevard Maloney Est;

CONSIDÉRANT QUE le projet nécessite l'obtention des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020;

CONSIDÉRANT QUE la grille des spécifications de la zone Ha-03-024 permet la construction d'habitation unifamiliale en structure isolée;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage en vigueur applicable exige au minimum une case de stationnement pour une habitation unifamiliale;

CONSIDÉRANT QUE la configuration du terrain permettrait la construction d'une habitation unifamiliale conformément aux normes du règlement de zonage en vigueur;

EN CONSÉQUENCE, ce Comité recommande au conseil de ne pas accorder des dérogations mineures au Règlement de zonage numéro 532-2020, pour un projet au 1542, boulevard Maloney Est, visant à augmenter de 30 % à 57 % l'empiètement d'une allée d'accès et d'un espace de stationnement sur la largeur de la façade d'une habitation bifamiliale, comme illustré dans l'analyse de projet au document intitulé :

- Plan projet d'implantation et identification des dérogations mineures – Hubert Carpentier, arpenteur-géomètre – 25 mai 2026 – annoté par le SUDD – 1542, boulevard Maloney Est.

NON RECOMMANDÉ À L'UNANIMITÉ

10. Varia

Aucun sujet n'est ajouté aux varia.

11. Levée de la séance

La séance est levée à 15 h 45.